

Protokoll för byggnadsnämnden

| Nr | Ärende | Sida |
|-----------|--|-------------|
| § 113 | Anmälan om eventuellt jäv | 3 |
| § 114 | Tillsynsärende – byggsanktionsavgift, X | 4 |
| § 115 | Tillsynsärende – byggsanktionsavgift, Stora Kärr 8:521 | 6 |
| § 116 | Bygglov för nybyggnad av verkstadsbyggnad, carport och enbostadshus med installation av eldstad, X | 8 |
| § 117 | Tillsynsärende – byggsanktionsavgift, X | 13 |
| § 118 | Förhandsbesked för enbostadshus, X | 17 |
| § 119 | Remiss - cykelplan..... | 21 |
| § 120 | Internkontrollplan 2025 | 22 |
| § 121 | Informationshanteringsplan | 23 |
| § 122 | Informationsärenden | 24 |
| § 123 | Redovisning av delegationsbeslut | 25 |

| | |
|--------------------------|--|
| Plats och tid | Rum Högra kammarsalen, 2024-11-21 klockan 15.00 – 17.45 |
| Beslutande | Niklas Funbrandt (M), ordförande Henrik Gillek (M) ej § 116 pga. jäv Jon Harald Jonsson (KD) ersätter Jan Lenhammar Mats Lerjefors (C) Anders Hellman (S) Anders Andersson (S) ersätter Lenny Lindén Joakim Lindblom (SD) ersätter Mari Larsson Margareta Fick (MP) § 116 |
| Övriga närvarande | Svante Modén, teknisk chef § 113 - 121 Linda Almquist, sekreterare Emilia Svensson, bygglovschef Margareta Fick (MP) Josef El Masry, bygglovsingenjör § 113 – 118 Albert Jonsson, praktikant § 113–118 Sabina Silver, bygglovshandläggare § 118 |
| Paragrafer | 113 - 123 |
| Utses att justera | Anders Hellman |
| Ordförande | _____ |
| Justerande | _____ |
| Sekreterare | _____ |

Bevis om tillkännagivande av justerat protokoll

Justeringen har tillkännagivits på kommunens anslagstavla.

| | |
|---------------------------------------|------------------------|
| Beslutande organ | Byggnadsnämnden |
| Sammanträdesdatum | 2024-11-21 |
| Datum då anslaget publiceras | 2024-11-27 |
| Datum då anslaget avpubliceras | 2024-12-19 |
| Protokollet förvaras på | Tekniska förvaltningen |

Underskrift

§ 113 Anmälan om eventuellt jäv

Henrik Gillek (M) anmäler jäv för § 116.

§ 114 Tillsynsärende – byggsanktionsavgift, X

Diarienummer BN 2024–344

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att utdöma en byggsanktionsavgift om 2 865 kronor enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (PBL).

X (X) och X (X), ska i egenskap av ägare till fastigheten X betala byggsanktionsavgiften. Byggsanktionsavgiften ska betalas in eftersom utomhusdusch och toaletter (hädanefter byggnaden) börjat användas utan slutbesked.

Avgift

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Habo kommun senast två månader efter det att beslutet har vunnit laga kraft. Fakturan skickas ut separat.

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden uppmärksammade med hjälp av bildmaterial och tidigare samtal med fastighetsägarna att byggnaden börjat användas utan slutbesked. Ett tillsynsärende startades med anledning av detta den 27 september 2024.

Den 23 oktober 2024 var byggnadsnämndens tjänstemän Josef El Masry och Emilia Svensson på plats tillsammans med den ena fastighetsägaren, X. Fastighetsägaren medgav att byggnaden börjat användas utan slutbesked. El Masry och Svensson förklarade att konsekvensen av användandet av byggnaden utan slutbesked blir ett beslut om byggsanktionsavgift då ett användande av byggnaden utan slutbesked strider mot PBL. I samband med tillsynsbesöket noterades bland annat att det finns ett tak över ett utekök samt att det har byggts en ny pergola på ett av trädäcken som finns på fastigheten. Det finns också ett växthus och ett hönshus som uppförts utan lov eller anmälan. Dessa delar/byggnadsverk kommer att hanteras av byggnadsnämnden i separata tillsynsärenden.

Den 1 oktober 2024 skickades ett meddelande till fastighetsägarna om att ett tillsynsärende har startats.

Den 31 oktober 2024 skickades ett meddelande till fastighetsägarna om att en byggsanktionsavgift kommer att tas upp för beslut av byggnadsnämnden den 21 november 2024.

Motivering till beslutet

Ett byggnadsverk får inte tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked för byggåtgärder förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked. Byggnadsnämnden har informerat om detta i tidigare lämnat startbesked (2022-06-27, Db StA-22-35).

I samband med byggnadsnämndens besök den 23 oktober 2024 samt genom bildmaterial, telefonsamtal och muntlig dialog med X och X har det konstaterats att byggnaden har börjat användas utan slutbesked.

Då det krävs ett slutbesked enligt 10 kap. 4 § PBL och X och X inte kan vidta rättelse ska en byggsanktionsavgift tas ut.

Vid beräkningen av byggsanktionsavgiftens storlek har prisbasbeloppet för år 2024 som är 57 300 kronor använts.

Byggnadsnämnden gör bedömningen att byggsanktionsavgiften om 2 865 kronor står i rimlig proportion till överträdelsen. Byggnadsnämnden anser även att det saknas skäl för avgiftsbefrielse såväl som nedsättning av byggsanktionsavgiften.

Beslutet delgesX
X**Bilagor**Redovisning av byggsanktionsavgift
Överklagandeanvisning

§ 115 Tillsynsärende – byggsanktionsavgift, Stora Kärr 8:521

Diarienummer BN 2024-245

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att utdöma en byggsanktionsavgift om 7 254 kronor enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (PBL).

Natumin Pharma AB (556474–7748) ska i egenskap av verksamhetsutövare betala byggsanktionsavgiften. Byggsanktionsavgiften ska betalas in eftersom installation/väsentlig ändring av ventilation och fasadändring (ventilationshuv) påbörjats utan beviljat bygglov och startbesked.

Avgift

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Habo kommun senast två månader efter det att beslutet har vunnit laga kraft. Fakturan skickas ut separat.

Beskrivning av ärendet

Den 26 juni 2024 öppnade byggnadsnämnden tillsynsärendet, BN-2024-245. Tillsynsärendet öppnades då det kommit till byggnadsnämndens kännedom att en installation/väsentlig ändring av ventilation och tillhörande fasadändring (ventilationshuv) har utförts på fastigheten Stora Kärr 8:521.

Den 13 augusti 2024 var byggnadsnämndens tjänsteman Josef El Masry på plats tillsammans med X och X som är technical operator respektive VD på Natumin Pharma AB. Tillsynsbesöket kan sammanfattas med att X och X nu fått en klarare uppfattning av vad som har blivit fel och varför byggnadsnämnden bedriver tillsyn. Därefter har El Masry fått till sig muntligen att det inte var med uppsåt som det blev fel och att det gjorts en misstolkning av lagen. Huvudsyftet var att etablera dryckestillverkning på Natumin Pharma AB och det var därför ett nytt ventilationssystem behövde komma till.

Den 25 juni 2024 skickades ett meddelande till Natumin Pharma AB om att ett tillsynsärende har startats.

Den 1 november 2024 skickades ett meddelande till Natumin Pharma AB om att en byggsanktionsavgift kommer att tas upp för beslut av byggnadsnämnden den 21 november 2024.

Motivering till beslutet

En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Detta gäller om åtgärden kräver till exempel bygglov eller anmälan.

I samband med byggnadsnämndens besök den 13 augusti 2024 har det konstaterats att en ny ventilationshuv och ett nytt ventilationsaggregat installerats under året 2024, utan beviljat bygglov och startbesked. Detta har framkommit genom mailkontakt, telefonsamtal, muntlig dialog och granskning av protokoll som avser funktionskontroll av ventilationssystem.

Då det krävs ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL och Natumin Pharma AB inte kan vidta rättelse ska en byggsanktionsavgift tas ut. Natumin Pharma AB har getts tillfälle att yttra sig rörande byggsanktionsavgiften men något yttrande har inte inkommit.

Vid beräkningen av byggsanktionsavgiftens storlek har prisbasbeloppet för år 2024 som är 57 300 kronor använts.

Byggsanktionsavgiften beräknas till 14 508 kronor, enligt beräkningsunderlag i ärendet. Byggnadsnämnden gör bedömningen att byggsanktionsavgiften inte står i rimlig proportion då överträdelsen inte har gjorts med avsiktligt uppsåt, och beslutar därmed att sätta ner avgiften med 50%.

Byggnadsnämndens behandling

Niklas Funbrandt (M) yrkar på att byggsanktionsavgiften ska sättas ner med 50% från bygglovsenhetens förslag om 14 508 kronor. Med motiveringen att byggsanktionsavgiften inte står i rimlig proportion till överträdelsen.

Jon Harald Jonsson (KD) bifaller Niklas yrkande.

Beslutet delges

X, Natumin Pharma AB

Kopia till

X

Bilagor

Redovisning av byggsanktionsavgift

Överklagandeanvisning

§ 116 Bygglöv för nybyggnad av verkstadsbyggnad, carport och enbostadshus med installation av eldstad, X

Diarienummer BN 2024-330

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av verkstadsbyggnad, carport samt enbostadshus med installation av eldstad enligt 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (PBL).

I detta ärende krävs kontrollansvarig och tekniskt samråd.

Byggnadsnämnden godkänner Gustav Aspång som kontrollansvarig enligt PBL 10 kap 9 §.

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

Fastställda handlingar som tillhör beslutet

Planritning, handling 18, 20, 41

Fasadritning, handling 20, 42

Situationsplan, handling 40

Sektionsritning, handling 20, 41

Avgift

Avgiften för bygglovet är 48 877 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 16 september 2024 och var komplett den 31 oktober 2024.

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av verkstadsbyggnad, carport samt enbostadshus med installation av eldstad.

Byggnaderna får en grå träfasad med ett rött plåttak. Byggnadsarean blir för enbostadshuset 186 m², för carporten 47 m² och för verkstaden 235 m².

Av verksamhetsbeskrivningen framgår det att i verkstaden kommer det att bedrivs ett plåtslageri. Det mesta av arbetet sker ute på plats men i verkstaden kommer plåtslagarna att tillverka plåtdetaljer. I dagsläget är det en anställd utöver sökanden. Parkeringar finns till verksamheten. Leveranser kommer cirka 1-2 gånger per vecka med lastbil eller mindre budbil. Besökande beräknas vara 1-2 stycken om dagen.

Platsen är kuperad och utgörs idag av avverkad skogsmark. Det finns en befintlig väg fram till tomten. Detta är den gamla vägen mellan Habo och Mullsjö. Mellan vägen och byggnaderna finns ett skogsområde. Byggnaderna uppförs cirka 180 meter från väg 1819. Öster om vägen finns det ett enbostadshus med rött tak och ljus träfasad.

Av riksantikvarieämbetets fornsök framkommer det att byggnationen avhåller sig från fornlämningar. I närområdet finns det ”övrig kulturhistorisk lämning och möjlig fornlämning”. Byggnadsnämnden har kontrollerat platsen på artportalen och inga fynd presenterades.

Det finns sedan tidigare ett beviljat förhandsbesked på fastigheten i ärendet BN-2023-459 (§3, 2024-01-18). Beslutet blev överklagat och Länsstyrelsen avslog överklagandet 2024-05-22 (1771–2024). Länsstyrelsens beslut har därefter överklagats till Mark- och miljödomstolen vid Växjö tingsrätt som ännu inte avgjort ärendet.

Motivering till beslutet

Byggnationen bedöms ha god form, färg och materialverkan samt passa in med befintlig bebyggelse på platsen. Placeringen av byggnationen anses lämplig.

Det befintliga bostadshus som ligger närmst tänkt byggnation har röda takpannor och en ljus träfasad. Byggnationen bedöms uppfylla nämndens riktlinjer för byggnation på landsbygden eftersom byggnaderna ska ha röda plåttak och träfasader. Tomtens tänkta storlek överstiger 2000 m² och överensstämmer därför med översiktsplanen gällande tomtyta vid enskilda avstyckningar.

Enbostadshuset, dess komplementbyggnad och verkstadsbyggnaden placeras med stöd i det befintliga landskapet. Åtgärden påverkar inte landskapet eller kulturmiljön negativt. Verkstaden och dess verksamhet bedöms vara ett lämpligt komplement till bostaden.

Bostadens placering, cirka 180–200 meter från länsväg 1819, bedöms vara på ett tillräckligt avstånd från vägen för att klara bullerkraven. Med stöd av den bullerutredning som utförts i Furusjö bedömer byggnadsnämnden att byggnationen klarar bullerkraven. Av planritningen framgår att hälften av

bostadsutrymmena är vända bort från vägen, det finns även möjlighet att sätta en uteplats vid fasaden som är vänd bort från vägen. Av bullerutredningen framgår, vid en framtidsprognos år 2040, att dygnsekvivalent ljudnivå 1,5 m över mark är lika med eller understiger 50 dBA 180–200 meter från länsvägen. Det framgår även att maximal ljudnivå 1,5 m över mark är lika med eller understiger 65 dBA. Dygnsekvivalent ljudnivå 5 m över mark är lika med eller understiger 50 dBA. Vid bostadsbyggnadens fasad ska en ekvivalent ljudnivå från trafikbuller understiga 60 dBA. Vid en uteplats ska trafikbullernivån understiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå 70 dBA. Vid en jämförelse av avståndet från vägen så bör därför riktvärdena inte överskridas.

Ägandeförhållandet och eventuella servitut och nyttjanderättsavtal för vägen fram till tomten kommer inte att utredas i detta beslut. Det kommer att utredas i samband med avstyckningen. Byggnadsnämnden ska pröva markens lämplighet utifrån plan- och bygglagen. Till den aktuella platsen leder en befintlig väg. Vägen ansluter till den allmänna vägen 1819 på två ställen. Att frågan om eventuellt officialservitut ännu inte är slutligt avgjord utgör emellertid inte hinder för en prövning av huruvida bygglov kan ges. Byggnadsnämnden bedömer att det finns möjlighet att anordna väg till platsen.

Länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen har slagit fast att det inte krävs att den sökande har rådighet över den mark som behövs för att anordna en utfart (se prop. 1985/86:1 s. 472 och mark- och miljööverdomstolens dom den 2 oktober 2018 i mål nr P 10835–17).

Byggnadsnämnden gör bedömningen att fornlämningarna i närheten inte kommer att påverkas av byggnationen. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § andra stycket Kulturmiljölagen. Byggnadsnämnden har gjort en kontroll har gjorts i artportalen och åtgärderna bedöms inte ha en negativ påverkan på växt- och djurliv på platsen.

Byggnadsnämnden bedömer att platsen är lämplig att bebygga med utgångspunkt i människors hälsa och säkerhet, möjligheterna att anordna avfallshantering, vattenförsörjning, avlopp m.m. i överensstämmelse med 2 kap. 5 § plan och bygglagen. Därtill bedöms den valda platsen vara lämplig att bebygga då den också avhåller sig ifrån jordbruksmark som är av nationell betydelse enligt miljöbalken. Platsen är lämplig sett till stads- och landskapsbilden.

Vad fastighetsägaren och ombudet för X har anfört i övrigt medför ingen annan bedömning av byggnadsnämnden. Åtgärderna bedöms inte medföra en

betydande olägenhet för omgivningen eller ägare till X. Bygglov kan beviljas för åtgärderna.

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, till sin hjälp ska byggherren 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 byggnaderna 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
X

Beslutet kungörs
Post- och Inrikes Tidning

Beslutet meddelas
Berörda sakägare

Kopia till
Gustav Aspång

Bilagor
Redovisning av avgift
Överklagandeanvisning

§ 117 Tillsynsärende – byggsanktionsavgift, X

Diarienummer BN 2024-160

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. utdöma en byggsanktionsavgift om 21 488 kronor för att ha påbörjat en bygglovspliktig tillbyggnad utan startbesked
2. utdöma en byggsanktionsavgift om 23 779 kronor för att ha påbörjat en bygglovspliktig mur utan startbesked.

Med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 7 och 12 §§ plan- och byggförordningen (PBF) ska X (X) och X (X), i egenskap av ägare till fastigheten X samt ägare till byggnadsverken betala byggsanktionsavgifterna för att ha påbörjat byggnation av tillbyggnad och mur innan startbesked har getts.

Avgift

Byggsanktionsavgifterna ska betalas till Habo kommun via faktura som skickas separat. Betalningen ska ske senast två månader efter det att beslutet har vunnit laga kraft.

En ny avgift för överträdelserna ska tas ut om en byggsanktionsavgift har beslutats och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast. Den sammanlagda avgiften för överträdelserna får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp, 9 kap. 2 § plan- och byggförordningen PBF.

Beskrivning av ärendet

Ett tillsynsärende öppnades den 27 april 2024 då en anmälan kom in om att en mur och tillbyggnad hade uppförts samt att tomten utökats. Den 4 maj 2024 kom ytterligare en anmälan in om olovlig byggnation samt utökande av tomt. Muren gav enligt anmälan skymd sikt vid utfart från granntomten.

Den 17 maj 2024 skickades ett meddelande till ägarna om att ett tillsynsärende startas och där ägarna gavs möjlighet att yttra sig i ärendet.

Den 24 maj 2024 besökte byggnadsnämndens tjänstemän Mose Wendel och Sabina Silver på platsen och träffade fastighetsägarna. På plats konstaterades att en mur av flera L-stöd samt en tillbyggnad (entré) hade uppförts. Stenar har lagts ut på baksidan av tomten för att hägna in, av anmälan framgår det att de på så sätt utökat sin tomt utanför fastigheten. Enligt fastighetsägaren X så

uppfördes muren då huset hade börjat sätta sig i ena hörnet. På platsbesöket förklarade tjänsteman Mose Wendel att muren är bygglovspliktig samt att tillbyggnaden är anmälningspliktig.

X berättade att han blev erbjuden flera L-stöd för att kunna förstärka den slänt som går från byggnaden ner till vägen. Han la därmed bergkross/massor på tomten och satte ut L-stöden för att ta upp massorna.

Sabina Silver och X har tidigare haft en kontakt i ett bygglovsärende (BN-2021-303). Silver meddelat vid denna kontakt att en tillbyggnad kräver en anmälan eftersom byggrätten redan var förbrukad. Fastighetsägaren berättar på platsbesöket att hon missade att göra en anmälan för tillbyggnaden.

För att fastställa yta, längd och placering på muren och tillbyggnaden så beställde byggnadsnämnden en lägeskontroll. Den 5 juli 2024 inkommer Sweco med en lägeskontroll av muren och tillbyggnaden. Muren har en total längd på cirka 39 meter och ligger till stor del på grannfastigheten Sibbatorp 1:51. Tillbyggnaden är cirka 7,57 m².

Av lägeskontrollen framgår det att cirka 21 meter av muren är placerad på mark som enligt detaljplanen är vägmark. De delar av muren som ligger inom 6 meter väster om fastighetsgräns är placerad på punktprickad mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Både tillbyggnaden och muren saknar startbesked. Ingen anmälan eller ansökan om bygglov har skickats in för åtgärderna.

Åtgärderna är enligt fastighetsägarna utförda under sommaren år 2023.

En förklaring från fastighetsägaren kom in den 12 november 2024. Där ägarna skriver att de ser fördelar med både muren och tillbyggnaden. De anser att ingen byggnation ska rivas.

En information om storlek på sanktionsavgifterna och möjlighet att vidta rättelse innan ärendet tas upp för beslut av byggnadsnämnden skickades ut den 24 oktober 2024. Fastighetsägarna informerades även att de hade möjlighet att yttra sig inför byggsanktionsavgift och eventuellt rättelseföreläggande. Ett yttrande kom in till byggnadsnämnden den 12 november 2024.

Byggnadsnämndens tjänsteman Sabina var ute på plats den 21 november 2024 och kunde konstatera att rättelse inte vidtagits.

Motivering till beslutet

Av utredningen framgår det att muren delvis är placerad på punktprickad mark samt vägmark. Av detaljplanen framgår det att punktprickad mark inte får bebyggas. Muren har därför uppförts i strid mot gällande plan.

Byggnadsnämnden anser inte att åtgärden är en sådan avvikelse som kan beviljas enligt 9 kap. 31 b § PBL eftersom större delen av muren placeras på prickmark samt vägmark. Byggnadsnämnden bedömer att det är möjligt att göra en anmälan i efterhand för tillbyggnaden. Muren och tillbyggnaden saknas på ortofoto 2023 och är därför uppförda någon gång under år 2023–2024.

För att få uppföra en anmälnings- eller bygglovspliktig åtgärd krävs ett beslut om startbesked, det vill säga ett tillstånd att få påbörja åtgärden.

Byggnadsnämnden ska ta ut en byggsanktionsavgift när en bygglovspliktig eller anmälningspliktig åtgärd påbörjas utan att byggnadsnämnden har beviljat startbesked. Tillbyggnaden och muren har uppförts utan såväl beslut om bygglov som startbesked. Ingen anmälan eller ansökan om bygglov har inkommit till byggnadsnämnden för åtgärderna.

Byggnadsnämnden bedömer att den uppförda tillbyggnaden är anmälningspliktig samt att muren är bygglovspliktig.

Eftersom åtgärderna kräver startbesked och de avgiftsskyldiga inte har vidtagit rättelse ska en byggsanktionsavgift tas ut.

Byggsanktionsavgifterna ska tas ut av de som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, den som begick överträdelsen eller den som har fått en fördel av överträdelsen.

I detta fall anser byggnadsnämnden att X och X är de som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, de som begick överträdelserna samt de som har fått en fördel av överträdelserna.

Fastighetsägarna har i samband med en ansökan om bygglov (BN-2021-303) fått information om att en eventuell tillbyggnad kräver en anmälan till kommunen. Ägarna ansökte först om en tillbyggnad, men Sabina Silver förklarade att de redan hade utnyttjat sin bygg rätt. Ägarna fick då information om att de kunde göra en anmälan för tillbyggnaden. På kommunens hemsida finns det tydliga förklaringar om när det krävs bygglov eller anmälan samt vad som inte kräver bygglov.

Av yttrandet framgår det att övriga fastigheter uppfört murar och garage på punktprickad mark. Vid genomgång av de närmsta och gränsade fastigheterna så framkommer inga beviljade bygglov för murar eller garage på punktprickad mark. Av yttrandet framkommer även att muren är en säkerhetsåtgärd. Uppförandet av en mur ska förekommas av en bygglovsansökan där en prövning sker enligt gällande lagstiftning. Byggnadsnämnden bedömer att åtgärden inte är en liten avvikelse.

Vid beräkningen av byggsanktionsavgiftens storlek har prisbasbeloppet för år 2024 använts.

Byggnadsnämnden beslutar därmed att utdöma en byggsanktionsavgift om 21 488 kronor samt en byggsanktionsavgift om 23 779 kronor med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 7 och 12 §§ PBF.

Av anmälan framkommer det att fastighetsägarna har utökat sin tomt mot väster. Utökning av tomt i det aktuella fallet hanteras inte i PBL, frågan bedöms vara av civilrättslig karaktär.

Byggnadsnämnden anser att byggsanktionsavgiften för tillbyggnaden inte står i rimlig proportion till överträdelsen, men att det saknas skäl för avgiftsbefrielse och nedsättning av byggsanktionsavgiften för muren.

Upplysningar

Om rättelseföreläggandet inte följs får byggnadsnämnden enligt 11 kap. 27 § PBL besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Byggnadsnämndens behandling

Niklas Fungbrandt (M) yrkar på att byggsanktionsavgiften för tillbyggnaden ska sättas ner med 25% av bygglovsenhetens förslag om 28 650 kronor. Med motiveringen att byggsanktionsavgiften inte står i rimlig proportion till överträdelsen.

Beslutet delges

X
X

Kopia till
Anmälare

Bilagor
Redovisning av byggsanktionsavgift
Överklagandeanvisning

§ 118 Förhandsbesked för enbostadshus, X

Diarienummer BN 2024-347

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ge positivt förhandsbesked för enbostadshus på fastigheten X enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL).

Fastställda handlingar som tillhör beslutet

Situationsplan, handling 16

Avgift

Avgiften för beslutet är 18 622 kronor. Avgiften är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa. En faktura på avgiften skickas i separat brev.

Beskrivning av ärendet

Ansökan kom in den 29 september 2024 och var komplett den 5 oktober 2024.

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten X.

Enligt ansökan vill man uppföra ett enbostadshus om ca 160 - 180 m² på platsen. Byggnationen är tänkt att utformas i en klassisk lantlig stil som passar in med övrig bebyggelse. Fram till platsen går det i dag en gammal smal väg/stig med ett servitut som man tänker nyttja som infart till fastigheten. Vägen behöver breddas och en typ av cirkulationsplats/vändplats ska anläggas. Sökandens plan är ordna vatten genom att borra egen brunn norr om huset och att lösa avloppsfrågan med en trekammarbrunn. Infiltration kommer att placeras söder om byggnaden. Det blir då ett avstånd på minst 50 meter emellan avlopp och dricksvatten.

Den 2 oktober 2024 var byggnadsnämndens och plan- och exploaterings tjänstemän Sabina Silver och Mari Opdal ute på plats för att prata med X och X.

Den sökande har sedan tidigare sökt en strandskyddsdispens för att få bygga två bostadshus till sina döttrar. Byggnadsnämnden har tidigare beviljat en strandskyddsdispens som länsstyrelsen avslagit.

Den sökande vill nu göra ett nytt försök och söker därför ett förhandsbesked för att stycka av mark för att möjliggöra ett generationsskifte till sin ena dotter. Fastigheten X har en storlek på 4,7 hektar som består mestadels av jordbruksmark. Den tänkta platsen ligger längst väster ut och har en tomtarea

på 1700 m². Platsen består av kuperad skogsmark och ligger nu utanför området där strandskyddet gäller. Platsen avgränsas i väster av hästhagar och strandskyddet. Fastigheten ligger inom riksintresse för friluftsliv och naturvård.

Vid en genomgång av artportalen hittades två skyddsvärda träd. Eftersom träden är skyddsvärda så har vi skickat en fråga till länsstyrelsen om hur detta bäst bör hanteras för inte skada träden.

Den 11 november 2024 har sökande kommit in med förslag på två nya placeringar av tillfartsväg.

Motivering till beslutet

Ett förhandsbesked är ett sätt för att tidigt få reda på om marken är lämplig för det ändamål som ansökan avser. Byggnaden ska passa in på platsen med tanke på landskapsbild och den bebyggelse som redan finns i närheten. Avståndet mellan byggnaden och exempelvis naturområden, fornminnen, vägar, ledningar i marken och luften ska vara tillräckligt. Det måste vara möjligt att anlägga en väg fram till byggnaden som ska vara tillgänglig för både sophämtning och räddningstjänst. Vatten och avlopp måste också gå att ordna.

Enligt kommunens översiktsplan och riktlinjer för landsbygdsområden bör tomtytan vara cirka 2000 m². Den aktuella tomten är dock cirka 1700 m², vilket innebär att den är något mindre än rekommenderat. Eftersom strandskyddad mark inte får tas i anspråk och det inte är tillåtet att bygga på jordbruksmark, anser byggnadsnämnden att tomtstorleken är godtagbar i det här fallet. Byggnadsnämnden bedömer också att det är möjligt att ordna vatten och avlopp på fastigheten.

Ny bebyggelse ska styras till traditionella byar, till sammanhållen bebyggelse eller bebyggelsestråk. Placering av en enskild byggnad ska ske med stöd i befintligt landskap. Byggnadsnämnden gör bedömningen att det tillkommande huset har stöd i landskapet och kompletterar den befintliga bebyggelsen.

På fastigheten finns flera byggnader med högt kulturhistoriskt värde. Därför bör den nya bebyggelsen utformas på ett sätt som harmoniserar med den lantliga byggnadstraditionen och tar hänsyn till den kulturhistoriska miljön.

En genomgång i Artportalen har visat att det finns två skyddsvärda ekar inom den planerade fastigheten. Träden ska bevaras så långt det är möjligt. Åtgärder som kan påverka träden ska vidtas varsamt. Länsstyrelsen har informerat om att åtgärden behöver läggas två meter utanför kronans ytterkant för att inte skada rötterna. Detta har resulterat i att sökande ha kommit med två nya infartsvägar. Sökandes önskan är att behålla de skyddsvärda träden.

Byggnadsnämnden gör bedömningen att en tillfartsväg fram till fastigheten

finns. Hur den fortsatta infartsvägen på fastigheten ska dras kommer det att ställas krav på i bygglovet. Infartsvägen på fastigheten kommer att placeras utefter vad som blir bäst för de skyddsvärda träden. Infartsvägen kommer att placeras så att de skyddsvärda träden inte påverkas negativt. Byggnadsnämnden har inte funnit några andra naturvärden av betydelse på platsen. Åtgärden bedöms inte göra påtaglig skada på riksintressen för naturvård och friluftsliv.

Fastighetsägarna till X har anfört att de är positiva till utvecklingen i området. De förutsätter dock att vägbelastning och andra ansökningar inte påverkas negativt av att ytterligare fastigheter skapas i området. Byggnadsnämnden gör bedömningen belastningen inte kommer att öka med den nya fastigheten.

Fastighetsägarna till X har anfört att de inte har något emot att det byggs i närheten av deras fastighet. Men de vill uppmärksamma oss på att det finns en skyddsvärd ek på platsen. Byggnadsnämnden har tagit eken i beaktning och infartsvägen kommer inte att påverka eken.

Byggnadsnämnden bedömer att platsen är lämplig att bebygga utifrån människors hälsa och säkerhet, samt att det är möjligt att ordna avfallshantering, vattenförsörjning och avlopp i enlighet med 2 kap. 5 § plan- och bygglagen. Platsen bedöms även vara lämplig sett till att den inte berör jordbruksmark eller strandskyddade områden, som är skyddade enligt miljöbalken. Dessutom anses platsen vara lämplig utifrån stads- och landskapsbilden.

Information till sökanden

Giltighetstid

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

Andra tillstånd

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

Innan bygglov kan beviljas ska det finnas ett beslut om godkännande från miljöförvaltningen om enskilt avlopp.

Byggnadsnämndens behandling

Jon Harald Jonsson (KD) yrkar bifall till bygglovsenhetens förslag.

Beslutet skickas till
X

Beslutet kungörs
Post- och Inrikes Tidning

Beslutet meddelas
Berörda sakägare

Bilagor
Redovisning av avgift
Överklagandeanvisning

§ 119 Remiss - cykelplan

Diarienummer BN 2024-369

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att lämna följande yttrande till cykelplan Habo tätort 2040.

- I tabellen på sid. 8 önskar nämnden att det förtydligas att plan- och exploateringsenheten även ska ansvara för cykelinfrastrukturen vid detaljplaneläggningen.
- Nämnden önskar en förtydligande text om vilka fordon som använder sig av cykelbanan, tex. el-cyklar och el-scootrar. I dagsläget omnämns endast cykel.

Byggnadsnämnden bedömer att cykelplanen har en bra nulägesanalys och en bra ambition för cykelplaneringen.

Beskrivning av ärendet

En cykelplan har tagits fram för Habo tätort. Cykelplanen har skickats på remiss till byggnadsnämnden, barn- och utbildningsnämnden och fritids- och kulturnämnden.

Cykelplanen tar ett samlat grepp om Habo tätorts cykelplanering. Planen spelar en stor roll för att skapa en positiv cykelkultur och skapar förutsättningar för en säker, sammanhängande och attraktiv gång- och cykeltrafik. Syftet med planen är att kartlägga, analysera och föreslå förbättringar för cykelvägnätet, och att göra Habo kommun mer cykelvänlig.

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen

§ 120 Internkontrollplan 2025

Diarienummer BN 2024-361

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att anta internkontrollplanen för år 2025.

Beskrivning av ärendet

En internkontrollplan upprättas för nämndens verksamhet varje år. Planen ska ligga till grund för kontroll av kritiska moment för nämndens verksamhetsområden.

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen

Bilaga
Internkontrollplan

§ 121 Informationshanteringsplan

Diarienummer BN 2024-282

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att anta föreslagen informationshanteringsplan inklusive gallringsplan.

Beskrivning av ärendet

Både arkivlagen och offentlighets- och sekretesslagen ställer krav på arkivvård, ordning och sökbarhet i myndighetens arkiv.

En informationshanteringsplan ger varje myndighet (nämnd) inom kommunen nödvändig kontroll och överblick över sina allmänna handlingar, underlättar arkivfunktionens arbete och förbättrar allmänhetens möjligheter att söka och ta del av information.

Informationshanteringsplanen är ett hjälpmedel för anställda och förtroendevalda inom Habo kommun i hur de ska hantera information som upprättas eller inkommer till myndigheten. Men den är också en allmän handling som ger kommunens invånare möjlighet att få insyn i vilka handlingstyper som kan förekomma inom kommunen.

I planen ska det anges hur information registreras, förvaras och om informationen ska bevaras eller gallras och i sådana fall efter hur lång tid. Det är respektive nämnd som beslutar om vilken information som ska bevaras för all framtid och vilken information som ska gallras, det vill säga förstöras.

Beslutet skickas till
Kommunledningskontoret

Bilagor
Informationshanteringsplan inklusive gallringsplan

§ 122 Informationsärenden

- Två beslut från mark- och miljödomstolen redovisas gällande tillsynsärende på fastigheten X.
 - Information ges om att mark- och miljödomstolens domar är överklagade till mark- och miljööverdomstolen. Gällande fastigheten X.
 - Information ges om att byggnadsnämnden på delegation har överklagat länsstyrelsens beslut till transportstyrelsen. Avser ett sökt parkeringstillstånd.
- _____

§ 123 Redovisning av delegationsbeslut

Beslut

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

Redovisning

- Delegationsbeslut fattade under oktober 2024 (diarieförda i Vision)
- Delegationsbeslut fattade under oktober 2024 (diarieförda i W3D3)