

Protokoll för byggnadsnämnden

Nr	Ärende	Sida
§ 124	Anmälan om eventuellt jäv	3
§ 125	Tillsynsärende – byggsanktionsavgift, X	4
§ 126	Tillsynsärende – byggsanktionsavgift, Stora Kärr 8:510	6
§ 127	Tillsynsärende – byggsanktionsavgift, Västerkärr 1:42	9
§ 128	Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad, Kyrkeryd 6:72	12
§ 129	Bygglov för nybyggnad av mast och teknikbod, Kyrkeryd 6:2	15
§ 130	Bygglov för ändrad användning, Stora Kärr 8:186	18
§ 131	Tillsynsärende, Stora Kärr 8:186	21
§ 132	Tillsynsärende – byggsanktionsavgift, Kärnekulla 1:46	23
§ 133	Detaljplan för Stora Kärr 4:1 m.fl. - granskning	25
§ 134	Planuppdrag för Norra Stationsområdet	28
§ 135	Tillsynsplan 2025	29
§ 136	Verksamhetsplan 2025	30
§ 137	Informationsärenden	31
§ 138	Redovisning av delegationsbeslut	32

Plats och tid	Björkhaga Hotell & Konferens, Mullsjö 2024-12-18 kl. 13.30 – 17.45
Beslutande	Niklas Funbrandt (M), ordförande Henrik Gillek (M) Jan Lenhammar (KD) Mats Lerjefors (C) Anders Hellman (S) Lenny Lindén (S) Mari Larsson (SD) § 124 - 132
Övriga närvarande	Linda Almquist, sekreterare Emilia Svensson, bygglovschef Linda Tubbin, plan- och exploateringschef Sabina Silver, bygglovshandläggare Karl Bergbom (M) Anders Andersson (S) Josef El Masry, bygglovsingenjör § 124 – 128 Mose Wendel, bygglovsingenjör § 124 - 129 Mari Helene Opdal, planarkitekt § 124 - 134 Lovisa Öquist, planarkitekt § 124 - 134
Paragrafer	124 - 138
Utses att justera	Henrik Gillek
Ordförande	_____
Justerande	_____
Sekreterare	_____

Bevis om tillkännagivande av justerat protokoll

Justeringen har tillkännagivits på kommunens anslagstavla.

Beslutande organ	Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum	2024-12-18
Datum då anslaget publiceras	2024-12-30
Datum då anslaget avpubliceras	2025-01-22
Protokollet förvaras på	Tekniska förvaltningen

Underskrift

§ 124 Anmälan om eventuellt jäv

Inget jäv anmäls.

§ 125 Tillsynsärende – byggsanktionsavgift, X

Diarienummer BN 2023–404

Beslut

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

X (X) ska i egenskap av fastighetsägare till fastigheten X betala byggsanktionsavgiften. Detta för att en installation/väsentlig ändring av ventilation har påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett 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

Byggnadsnämnden uppmärksammade genom granskning av besiktningsprotokoll och skriftlig kommunikation med funktionskontrollant på Caverion Sverige AB att installation/väsentlig ändring av ventilation påbörjats och färdigställd under våren år 2023. Ett tillsynsärende startades med anledning av detta den 16 oktober 2023.

Installationen/väsentliga ändringen av ventilationen avser närmare bestämt installation av ventilationsaggregat, på fastigheten X. Ventilationsaggregatet har till- och frånluft och besörjer i dagsläget kontor och pentry som är belägna på Industrigatan 7C.

Någon anmälan har inte lämnats in till byggnadsnämnden rörande detta och i skrivande stund saknas ett startbesked och ett slutbesked för åtgärden.

Den 26 oktober 2023 skickades ett meddelande till fastighetsägaren om att ett tillsynsärende har startats.

Den 16 januari 2024 tar byggnadsnämnden emot ett mottagningsbevis. Mottagningsbeviset bekräftar att fastighetsägaren har tagit emot meddelandet som skickades ut den 26 oktober 2023.

Den 1 november 2024 skickades ett meddelande till fastighetsägaren om att en byggsanktionsavgift kommer att tas upp för beslut av byggnadsnämnden den 18 december 2024. Fastighetsägaren tog emot detta meddelandet den 8 november 2024.

Motivering till beslutet

En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Detta gäller om åtgärden kräver en anmälan.

Byggnadsnämnden har efter att ha fått kännedom om överträdelsen startat ett tillsynsärende och informerat fastighetsägaren om tillsynsärendet. Byggnadsnämndens tolkning är att åtgärden har genomförts för att säkerställa en god inomhusmiljö samt för att tillgodose myndighetskraven avseende godkänd ventilation i byggnaden. Byggnadsnämnden måste oavsett detta utifrån PBL och PBF döma ut en byggsanktionsavgift.

Då det krävs ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL och fastighetsägaren 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 delges
X

Bilagor
Redovisning av byggsanktionsavgift
Överklagandeanvisning

§ 126 Tillsynsärende – byggsanktionsavgift, Stora Kärr 8:510

Diarienummer BN 2024–381

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att utdöma en byggsanktionsavgift om 2 686 kronor enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (PBL).

Axion Solutions AB (559420–4967) ska i egenskap av verksamhetsutövare på fastigheten Stora Kärr 8:510 betala byggsanktionsavgiften. Detta för att ha påbörjat uppsättning av skylt innan angiven tidpunkt i startbeskedet.

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 startade den 25 oktober 2024 ett tillsynsärende gällande uppsättning av en skylt. Tillsynsärendet startades eftersom byggnadsnämnden hade fått information om att en skylt satts upp i strid med ett tidigare lämnat startbesked. Bolaget har själva ansökt om slutbesked i ärende BN-2024-279 och det var på detta sätt som byggnadsnämnden först fick information om att skylten hade satts upp. Bygglov beviljades den 26 augusti 2024 och startbesked meddelades samma dag för den ovannämnda skylten.

Den 29 oktober 2024 skickades ett meddelande till bolaget om att ett tillsynsärende har startats.

Den 22 november 2024 var byggnadsnämndens tjänsteman Josef El Masry och bygglovspraktikant Albert Jonsson på plats tillsammans med en av företagets representanter, X. X var sedan tidigare varse om vad som hade gått fel då han haft mailkontakt med bygglovshandläggaren, Sabina Silver. Enligt X var det inte meningen att trotsa det beviljade startbeskedet utan X hade kort sagt missat det angivna startdatumet i startbeskedet. X tillade även att de hade haft en översvämning i deras arbetslokaler och de ville därför sätta upp skylten innan det ställdes dit containrar. Containrarna behövde ställas på platsen tack vare översvämningen.

El Masry förklarade att konsekvensen av att sätta upp skylten innan angiven tidpunkt i startbeskedet blir ett beslut om byggsanktionsavgift då detta strider mot PBL. X är väl införstådd med detta.

Den 27 november 2024 skickades ett meddelande till företaget om att en byggsanktionsavgift kommer att tas upp för beslut av byggnadsnämnden den 18 december 2024.

Motivering till beslutet

Ett beslut om att ge bygglov får verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts enligt 41 a §, även om det inte har fått laga kraft. Byggnadsnämnden har informerat om detta i tidigare lämnat startbesked (2024-08-26, Db StL-24-87).

I samband med byggnadsnämndens besök den 22 november 2024, genom mailkontakt och som tidigare nämnt att företaget själva hade ansökt om slutbesked har byggnadsnämnden kunnat konstatera att skylten har satts upp. Då uppsättning av skylt har påbörjats innan angiven tidpunkt i startbeskedet och företaget inte har vidtagit rättelse ska en byggsanktionsavgift tas ut.

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

Byggsanktionsavgiften beräknas till 5 371 kronor enligt beräkningsunderlag i ärendet. Byggnadsnämnden gör bedömningen att byggsanktionsavgiften inte står i rimlig proportion till överträdelsen och beslutar därmed att sätta ner avgiften med 50%.

Byggnadsnämndens behandling

Henrik Gillek (M) yrkar på att byggsanktionsavgiften ska sättas ner med 50% från bygglovsenhetens förslag om 5 371 kronor.

Niklas Funghardt (M) och Jan Lenhammar (KD) bifaller Henriks yrkande.

Mari Larsson (SD) yrkar på att byggsanktionsavgiften ska sättas ner med 25% från bygglovsenhetens förslag om 5 371 kronor.

Mats Lerjefors (C) bifaller Maris yrkande.

Beslutsgång

Ordföranden finner att det finns tre förslag, dels förvaltningens förslag, Henriks förslag och Maris förslag.

Ordföranden ställer proposition på de tre förslagen och finner att byggnadsnämnden beslutar i enlighet med Henriks förslag.

Beslutet delges

Axion Solutions AB (X)

Bilagor

Redovisning av byggsanktionsavgift
Överklagandeanvisning

§ 127 Tillsynsärende – byggsanktionsavgift, Västerkärr 1:42

Diarienummer BN 2024–182

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att utdöma en byggsanktionsavgift om 5 802 kronor enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (PBL).

X (X) ska i egenskap av verksamhetsutövare på fastigheten Västerkärr 1:42 betala byggsanktionsavgiften. Detta för att del av byggnad tagits i bruk 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 startade den 13 maj 2024 ett tillsynsärende gällande del av byggnad som tagits i bruk utan slutbesked. Tillsynsärendet startades eftersom byggnadsnämnden hade fått information om att del av byggnad på Västerkärr 1:42 hade tagits i bruk utan slutbesked. Med del av byggnad avses café och bageri.

Verksamhetsutövaren har själv via muntlig kommunikation varit uppriktig och bekräftat att café och bageri tagits i bruk utan slutbesked. Utöver café och bageri finns även en verksamhet som erbjuder massage och en annan verksamhet som säljer ljusstakar, textilier med mera. Att dessa funktioner har tagits i bruk utan slutbesked har även kunnat bekräftas genom information i dagstidning och via inlägg på sociala medier.

Den 28 juni 2024 skickades ett meddelande till verksamhetsutövaren om att ett tillsynsärende har startats.

Den 8 augusti 2024 var byggnadsnämndens tjänstemän Josef El Masry och Tina Hjortsöe på plats tillsammans med verksamhetsutövaren. I lokalen är det uppenbart att café, bageri, verksamhet som erbjuder massage och verksamheten som säljer ljusstakar, textilier med mera är i bruk. El Masry och Hjortsöe dokumenterar detta med bilder och tjänsteanteckningar.

Verksamhetsutövaren har innan tillsynsbesöket fått förklarat vad som har blivit fel och varför byggnadsnämnden bedriver tillsyn. Tillsynsbesöket var därför till övervägande del inriktat på att se förhållandena på plats samt dokumentera detta med ord och bild. El Masry har också sedan tidigare förklarat att

konsekvensen av användandet utan slutbesked blir ett beslut om byggsanktionsavgift då ett användande i detta fallet strider mot PBL. Enligt verksamhetsutövaren var det inte meningen att göra fel utan det var svårt och utmanande att sätta sig in i och förstå hela bygglovsprocessen.

Den 27 november 2024 skickades ett meddelande till verksamhetsutövaren om att en byggsanktionsavgift kommer att tas upp för beslut av byggnadsnämnden den 18 december 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 bland annat informerat om detta i tidigare lämnat startbesked (2024-04-26, Db StL-24-38).

I samband med byggnadsnämndens tillsynsbesök den 8 augusti 2024, genom information i dagstidning, inlägg på sociala medier och muntlig dialog med verksamhetsutövaren har byggnadsnämnden gjort ett konstaterande. Med hjälp av ovannämnda uppgifter och information har byggnadsnämnden konstaterat att café och bageri, verksamhet som erbjuder massage och en annan verksamhet som säljer ljusstakar, textilier med mera har tagits i bruk.

Då det krävs ett slutbesked enligt 10 kap. 4 § PBL och verksamhetsutövaren inte har vidtagit 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 23 206 kronor inte står i rimlig proportion till överträdelsen. Byggnadsnämnden beslutar därför att sätta ner avgiften till 25%.

Byggnadsnämndens behandling

Jan Lenhammar (KD) yrkar på att byggsanktionsavgiften ska sättas ner till 25% från bygglovsenhetens förslag om 23 206 kronor.

Niklas Funghardt (M), Henrik Gillek (M) och Mats Lerjefors (C) bifaller Jans yrkande.

Beslutsgång

Ordföranden finner att det finns två förslag, dels förvaltningens förslag och dels Jans förslag.

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

Beslutet delges

X

Bilagor

Redovisning av byggsanktionsavgift

Överklagandeanvisning

§ 128 Bygglöv för nybyggnad av komplementbyggnad, Kyrkeryd 6:72

Diarienummer BN 2024–373

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad (sopsortering och förråd) enligt 9 kap. 31 c § plan- och bygglagen (PBL).

Fastställda handlingar som tillhör beslutet

Situationsplan, handling 7
Plan- och sektionsritning, handling 13
Fasadritning, handling 16

Avgift

Avgiften för beslutet är 5 673 kronor. Bygglovsavgiften är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa. En faktura på avgiften skickas i separat brev.

Beskrivning av ärendet

Ansökan kom in den 16 oktober 2024 och var komplett den 12 november 2024.

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad (sopsortering och förråd) på fastigheten Kyrkeryd 6:72. Fastigheten är 1 289 m² och ligger cirka 25 meter väster om Hagakyrkan. På fastigheten finns idag 196,3 m² byggnadsarea som har sitt ursprung i tre stycken radhus. Huvuddelen av radhusen är belägna på fastigheterna Kyrkeryd 6:11 samt Kyrkeryd 6:71.

Bygglovets för de ovannämnda tre radhusen beviljades den 7 december 2017. Enligt bygglovsbeslutet från år 2017 har de tre radhusen en sammanlagd area på 968 m². Avvikelser har också godtagits i samband med bygglovsprövningen år 2017. Den totala bygggrätten överstegs då med cirka 7,5 % och cirka 3 % av radhusets yta på fastigheten Kyrkeryd 6:71 fick placeras på mark som inte får bebyggas, detta framgår av bygglovets från år 2017.

Bygglovsingenjör, Josef El Masry har pratat med sökanden via telefon och förklarat att den juridiska hållningen vad gäller denna ansökan inte är positiv. Detta beror på att den föreslagna bygggrätten överskrider den tillåtna bygggrätten med 46,1 m² samt att utgångsläget inte är planenligt.

Trots det ovannämnda vill sökanden få ansökan prövad av byggnadsnämndens politiker och ärendet är därför anmält till byggnadsnämndens sammanträde som äger rum den 18 december 2024.

Motivering till beslutet

Byggnadsnämnden har noterat att sökt åtgärd avviker från gällande detaljplan. Åtgärden avviker från detaljplanen eftersom föreslagen byggnadsarea (226,1 m²) överskrider den högsta tillåtna byggnadsarean (180 m²).

Byggnadsnämnden bedömer ändå att byggnaden behövs för sophertering på området och att det inte finns någon bättre placering.

Byggnaden är till för att tillgodose ett angeläget gemensamt behov. Den passar väl in i området och placeringen är inte negativ för boendemiljön.

Information till sökanden

Ansvarig

Byggherren är ansvarig för att byggnadsåtgärden utförs enligt de krav som ställs i svensk bygglagstiftning. I det startbesked som skickas ut av byggnadsnämnden bifogas en kontrollplan vilken byggherren ska fylla i och skicka in direkt efter att byggnationen är slutförd.

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 ett slutbesked 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.

Byggnadsnämndens behandling

Henrik Gillek (M) yrkar avslag till bygglovsenhetens förslag och därmed bevilja bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad.

Niklas Funghrandt (M), Jan Lenhammar (KD), Mats Lerjefors (C) och Mari Larsson (SD) bifaller Henriks yrkande.

Beslutsgång

Ordföranden finner att det finns två förslag, dels förvaltningens förslag och dels Henriks förslag.

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

Beslutet skickas till
Lybäcksvägen Fastigheter AB (X)

Beslutet kungörs
Post- och Inrikes Tidning

Beslutet meddelas
Berörda sakägare

Bilagor
Redovisning av avgift
Överklagandeanvisning

§ 129 Bygglöv för nybyggnad av mast och teknikbod, Kyrkeryd 6:2

Diarienummer BN 2024–323

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglöv för nybyggnad av mast och teknikbod på fastigheten Kyrkeryd 6:2.

Fastställda handlingar som tillhör beslutet

Planritning, handling 32

Fasadritning, handling 32, 35

Situationsplan, handling 37

Avgift

Avgiften för bygglövet är 26 417 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 29 november 2024.

Ansökan avser bygglöv för nybyggnad av mast och teknikbod. Den stagade masten är för telekommunikation och uppförs för att förbättra mobilnätet. Masten är i stål och 60 meter hög och placeras i befintlig skogsmark. Masten är 1,2 meter bred per sida. Teknikboden är om cirka 5,4 m² och uppförs i grå plåt. Sökanden har tänkt att grusa upp en väg för att kunna ta sig fram till masten och teknikboden. Enligt sökande grusas även en yta runt om masten på cirka 50 m², utöver detta kommer det även finnas stag. Masten är placerad som närmst 62 meter från bostadsfastighet. Cirka 50–60 meter söder om masten finns naturreservat för Hökesån.

Byggnadsnämndens tjänstemän har besökt platsen den 2 december 2024. Platsen består mestadels av skog i lutande terräng. En kontroll har gjorts i artportalen där inga fynd redovisades på platsen.

Motivering till beslutet

Prövningen av ärenden om bygglöv ska grundas på avvägningar mellan motstående intressen. En grundläggande utgångspunkt för bedömningar enligt lagen ska vara vad som kan ses som en lämplig markanvändning från allmän synpunkt. Hänsyn ska tas till både allmänna och enskilda intressen (2 kap. 1 § plan- och bygglagen).

Eftersom masten och teknikboden avses placeras utanför detaljplanerat område prövas åtgärden mot 9 kap. 31 § PBL. Enligt paragrafen ska bygglov ges om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser eller förutsätter planläggning om åtgärden uppfyller kraven enligt 2 kap. PBL. Prövningen sker också mot kraven på byggnadsverk enligt 8 kap. PBL.

Av 2 kap. PBL framgår det att företräde ska ges åt markanvändning som från allmän synpunkt medför god hushållning. Mark får därmed endast tas i anspråk om marken för allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Mast och teknikbod ska även utformas och placeras med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Intresset av att bevara markområden ska vägas mot det intresse som den ansökta åtgärden ska tillgodose.

Tillgång till god telekommunikation är ett angeläget allmänt intresse. Sökanden har redovisat flertalet alternativa placeringar som sökanden har undersökt för att uppnå en god täckningsgrad. Placeringarna har inte kunnat användas och vissa inte kunnat genomföras på grund av civilrättsliga skäl. Skogsområdet där åtgärden avses placeras omfattar ingen utpekad skyddsvärd natur. Utrymmet som tas i anspråk är relativt litet (50 m²). Åtgärden bedöms således medföra en liten påverkan på landskapsbilden.

Området är utpekad som ett grönt stråk enligt översiktsplanen och av yttrande framgår det att platsen är populär att besöka. Större delen av skogen och naturområdet behålls och bedöms därför inte väsentligt påverka det gröna stråket eller platsen. Av platsbesök samt sök i artportalen upptäcktes inga höga naturvärden. Byggnadsnämnden bedömer att intresset av att bygga ut nätet för trådlös kommunikation inte väger tyngre än intresset av att bevara den mark som berörs med skog. Åtgärden utförs även i närhet av naturreservat men bedöms inte påverka naturreservatet.

Synpunkter har framkommit där man anser att samlokalisering bör ske. En ansökan om samlokalisering görs hos Post- och telestyrelsen och överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Mot denna bakgrund prövas frågan om samlokalisering inte in vid en prövning om bygglov. Sökanden har redovisat att de undersökt samlokalisering men informerat att det inte är möjligt på befintliga anläggningar.

Byggnadsnämnden anser att placeringen är olämplig och önskar att sökanden ser över möjligheten med samlokalisering eller annan placering.

Byggnadsnämndens behandling

Niklas Funbrandt (M) yrkar avslag till bygglovsenhetens förslag och därmed avslå ansökan om bygglov för mast och teknikbod.

Jan Lenhammar (KD) och Henrik Gillek (M) bifaller Niklas yrkande.

Beslutsgång

Ordföranden finner att det finns två förslag, dels hans eget förslag och dels förvaltningens förslag.

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

Beslutet delges
Net Solution Partner Sweden AB (X)

Bilagor
Redovisning av avgift
Överklagandeanvisning

§ 130 Bygglöv för ändrad användning, Stora Kärr 8:186

Diarienummer BN 2024–325

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja ansökan om bygglov för ändrad användning från industri till handelsändamål enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (PBL).

I detta ärende krävs ingen kontrollansvarig eller tekniskt samråd.

Fastställda handlingar som tillhör beslutet

Situationsplan, handling 6

Planritning, handling 17

Fasadritning, handling 19

Avgift

Avgiften för beslutet är 74 341 kronor. Bygglovsavgiften 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 25 november 2024.

Den 5 mars 2015 fick fastighetsägaren ett tidsbegränsat bygglov (BN 14/489, § 14) för ändrad användning för handelsändamål i form av Erikshjälpen. Eftersom åtgärden strider mot detaljplanen så sökte man då ett tidsbegränsat bygglov i stället och fick det beviljat i 10 år. Byggnadsnämnden gjorde då bedömningen att det krävdes en detaljplaneändring i god tid innan lovet går ut. Alternativt att man kunde förlänga bygglovet med fem år.

Den 10 september 2024 kom en ny ansökan in till byggnadsnämnden. Ansökan avser permanent bygglov för ändrad användning från industri till handel och keramikstudio på fastigheten Stora Kärr 8:186.

Den 4 december 2024 skickade fastighetsägaren in en skrivelse till byggnadsnämnden där han ifrågasätter bygglovsplikten för ändrad användning till keramikstudio och önskar ett svar från byggnadsnämnden.

Den 16 december 2024 skickar fastighetsägaren in ett yttrande där han vill återkalla ansökan för den delen som avser keramikstudio på plan två.

Motivering till beslutet

Den sökta åtgärden strider mot detaljplanens bestämmelser avseende användningen som är planlagd för småindustriändamål.

Detaljplanen antogs 1973. Redan när det första bygglov på området beviljades 1976 gällde åtgärden en byggnad för handelsändamål, vilket då stred mot gällande plan. Möjligheten att godta avvikelse från detaljplanen finns. Det framgår av 9 kap. 31 b § PBL att bygglov kan ges för en liten avvikelse som inte strider mot planens syfte.

Byggnadsnämnden bedömer åtgärden som en liten avvikelse och är av begränsad omfattning. Bedömningen är att handel är en lämplig användning av området.

Information till sökanden

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.

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.

Slutbesked

Mer information om vad som krävs för att slutbesked framgår av startbeskedet.

Byggnadsnämndens behandling

Jan Lenhammar (KD) yrkar avslag till bygglovsenhetens förslag och därmed bevilja bygglov för ändrad användning.

Henrik Gillek (M) och Niklas Funbrandt (M) bifaller Jans yrkande.

Beslutsgång

Ordföranden finner att det finns två förslag, dels Jans förslag och dels förvaltningens förslag.

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

Beslutet skickas till
Stora Kärr 8:186 HB (X)

Beslutet kungörs
Post- och Inrikes Tidning

Beslutet meddelas
Berörda sakägare

Bilagor
Redovisning av avgift
Överklagandeanvisning

§ 131 Tillsynsärende, Stora Kärr 8:186

Diarienummer BN 2024–345

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att inte döma ut en byggsanktionsavgift då rättelse har vidtagits.

Beskrivning av ärendet

Ett tillsynsärende startades den 27 september 2024 då byggnadsnämnden uppmärksammat att verksamhetsutövaren gjort en intervju i Jönköpings Posten.

På fastigheten Stora Kärr 8:186 har fastighetsägaren ändrat användning från kontor till keramikstudio. Inget bygglov har sökts för den ändrade användningen och åtgärden har utförts utan startbesked. Bland annat behöver lokalen åtgärdas för att uppfylla brandskydd.

Det som tidigare skett på fastigheten:

År 1995 byggdes industribyggnaden till med en kontorsdel. 2014 fick fastighetsägarna ett beviljat tidsbegränsat bygglov för ändrad användning till handelsändamål i form av Erikshjälpen. Detta gällde industribyggnaden och den nedre delen av kontoret. År 2023 beviljades en fasadändring på kontorsbyggnaden för att möjliggöra en till utrymningsväg. Det gjordes för att kunna hyra ut kontorsdelen på plan två.

Den 7 oktober 2024 skickades ett meddelande till fastighetsägaren om att ett tillsynsärende startas och där fastighetsägaren gavs möjlighet att yttra sig om.

Den 15 november 2024 var byggnadsnämndens tjänstemän Sabina Silver och Mose Wendel på tillsynsbesök fastigheten Stora Kärr 8:186. På plats vid samma tidpunkt var representanterna X, X från Stora kärr 8:186 Handelsbolag samt verksamhetsutövaren X.

Den 25 november 2024 skickades en information till fastighetsägaren om storlek på sanktionsavgiften och möjlighet att vidta rättelse innan ärendet tas upp för beslut av byggnadsnämnden den 18 december 2024.

Den 16 december 2024 skickar fastighetsägaren in ett yttrande där han vill återkalla ansökan för den delen som avser keramikstudio på plan två.

Motivering till beslutet

Vid tillsynsbesök på fastigheten konstaterades att den övre kontorsdelen nu används som keramikstudio innan startbesked getts.

Byggsanktionsavgift ska tas ut av ”den 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 Stora Kärr 8:186 Handelsbolag och som är ”den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet och den som begick överträdelsen och den som har fått en fördel av överträdelsen” ska betala byggsanktionsavgiften.

Byggsanktionsavgiftens storlek regleras i plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. Avgiftens storlek utgår från en sanktionsarea och fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller när beslutet fattas. Med sanktionsarea avses den area som motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter.

Byggnadsnämnden beslutar att inte döma ut en sanktionsavgift eftersom fastighetsägaren har återkallat den del av bygglovets som berör byggsanktionsavgiften. Nämnden anser därför att rättelse har vidtagits.

Beslutet skickas till
Stora Kärr 8:186 Handelsbolag (X)

Bilagor
Överklagandeanvisning

§ 132 Tillsynsärende – byggsanktionsavgift, Kärnekulla 1:46

Diarienummer BN 2024–404

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att utdöma en byggsanktionsavgift om 61 597 kronor enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (PBL).

Tosito Kärnekulla Kv 1 AB (559274–7827) ska i egenskap av ägare till fastigheten Kärnekulla 1:46 betala byggsanktionsavgiften.

Avgift

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

En ny avgift för överträdelsen 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 överträdelsen får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp, 9 kap. 2 § plan- och byggförordningen PBF.

Beskrivning av ärendet

Ett tillsynsärende startades den 19 november 2024 då byggnadsnämnden vid en genomgång av äldre ärenden upptäckt att det tidsbegränsade bygglovets för säljkontoret löpt ut.

Bakgrunden till ovanstående är att Tosito Kärnekulla AB sökte ett tidsbegränsat bygglov för ett säljkontor på 30 m². Bygglovets beviljades 2021-05-20 och löpte ut 2022-05-31 (BN-2021-138). Tosito Kärnekulla AB ansökte om en förlängning av bygglovets som beviljades 2022-04-12 och löpte ut 2023-05-31 (BN-2022-113).

Den 20 november 2024 skickades ett meddelande till fastighetsägaren om att ett tillsynsärende startas och där fastighetsägaren gavs möjlighet att yttra sig i ärendet.

Byggnadsnämndens tjänstemän har varit ute på plats den 22 november 2024 och fotograferat.

En information om storlek på sanktionsavgiften skickades ut den 4 december 2024.

Motivering till beslutet

Innan giltighetstiden för ett tidsbegränsat bygglov har gått ut ska åtgärden tas bort eller upphöra och platsen eller byggnadsverket återställas.

Det går inte att vidta rättelse eller undgå byggsanktionsavgift eftersom säljkontoret inte har tagits bort eller upphört innan giltighetstiden för det tidsbegränsade bygglovet har gått ut.

Byggnadsnämnden måste utifrån PBL och PBF döma ut en byggsanktionsavgift. Byggnadsnämnden anser att det saknas skäl för avgiftsbefrielse och nedsättning av byggsanktionsavgiften.

Beslutet delges

Tosito Kärnekulla Kv 1 AB (X)

Bilagor

Redovisning av byggsanktionsavgift

Överklagandeanvisning

§ 133 Detaljplan för Stora Kärr 4:1 m.fl. - granskning

Diarienummer BN 2024–154

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att förslag om ny detaljplan för Stora Kärr 4:1 m.fl. skickas ut på granskning till berörda sakägare och myndigheter enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (2010:900).

Beslutsunderlag

Plankarta
Planbeskrivning
Undersökning av miljöpåverkan
Samrådsredogörelse

Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att säkerställa avloppsrening för Habo tätort genom att befästa den befintliga markanvändningen och möjliggöra en utbyggnad av reningsverket både utifrån gällande miljötillstånd och för framtida behov. Planen ska även pröva lämpligheten av att ha reningsverket på platsen med hänsyn till klimatförändringar och säkerställa en hållbar dagvattenhantering med tanke på närheten till Hökesån. Dessutom syftar detaljplanen till att skydda den naturmark som gränsar till reningsverket.

Området avgränsas i norr, öster och väster av Hökesåns naturreservat. I söder gränsar planområdet till ett naturområde som bland annat innehåller Hembygdsgården och Musikparken. Planområdet är ca. 11 ha, varav reningsverket är 1,7 ha. Övrig mark består av gatumark, parkmark, natur och vatten. I befintlig byggnadsplan för området ligger större delen av avloppsreningsverket idag på mark som medger denna användning, dock är en stor del av kvartersmarken prickad, dvs mark som inte får bebyggas. Södra delen av befintligt avloppsreningsverk ligger på mark där gällande detaljplan medger folkpark med en byggnadshöjd om maximalt 8 meter. Den del av ansökt område som idag har användningen folkpark är prickad, dvs mark som inte får bebyggas. Del av Gunnarsbo 3:2 väster om befintligt verk är planlagt för park eller plantering i gällande detaljplan.

Bakgrund

Habo kommun har under många år haft en stor befolkningsökning och kapaciteten på befintligt reningsverk i Habo tätort är ansträngt. Avloppsreningsverket för Habo tätort behöver därför byggas ut och moderniseras för att få en större kapacitet och bättre förutsättningar att klara de

strängare krav på utsläppsnivåer som kommer i framtiden. I enlighet med översiktsplanen har Habo kommun under de senaste åren utrett Habo tätorts avloppsreningsverk med syfte att klargöra kapacitet, behov och möjlighet för fortsatt avloppsreningsverksamhet. Det har konstaterats att nuvarande anläggning har bristande kapacitet för dagens belastning och att anläggningen har stort renovering behov.

Bedömning av miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning om detaljplanen kan medföra en betydande miljöpåverkan enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen samt 6 kap. 6 § miljöbalken. Slutsatsen från undersökningen är att reningsverket i sig antas medföra en betydande miljöpåverkan, eftersom verksamheten klassas som tillståndspliktig enligt miljöbalken. Det bedöms dock att den specifika miljöbedömning som tas fram inom ramen för tillståndsprocessen är tillräcklig för att hantera dessa frågor.

Detta har även diskuterats med länsstyrelsen, som delar kommunens bedömning. Kommunen kommer därför inte att upprätta en separat miljökonsekvensbeskrivning för detaljplanen, utan endast en specifik utredning för verksamheten i samband med den nya tillståndsansökan.

Byggnadsnämnden beslutade den 20 mars 2024 (§ 31, punkt 2) att, med utgångspunkt i kännedom om projektets omfattning, bedöma att detaljplanens genomförande inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan enligt 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen (2010:900) och 6 kap. 11–12 §§ miljöbalken (1998:808).

Detaljplanen tas fram med ett utökat förfarande då detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande men den är av betydande intresse för allmänheten och i övrigt av stor betydelse, samt att verksamheten i sig räknas ha en betydande miljöpåverkan.

Ändringar efter samråd

Nedan listas de ändringar som har gjorts efter samrådet.

- Planbeskrivningen har kompletterats med den tidigare saknade informationen avseende stabilitetsberäkningar för slänter samt resultaten från den hydrauliska utredningen gällande en potentiell blockering av trumman under Hjövägen.
- Planbeskrivningen har också kompletterats med text om erosionsåtgärder av vägbank och diken inom naturmarken.
- Vidare har förtydliganden gjorts kring upphävandet av strandskyddet.

- Planbeskrivningen har kompletterats med en redogörelse för hur dagvatten ska fördröjas och renas innan det når Hökesån, samt att avstängningsventiler ska finnas vid fördröjningsmagasinens utlopp. Vidare har texten förtydligats med information om att fördröjningsmagasinen omfattas av anmälningsplikt och ska anmälas till miljönämnden.
- Planbeskrivningen har kompletterats gällande lukt och aerosoler.
- Planbestämmelsen för NATUR har kompletterats med en bestämmelse som medger anläggandet av en gång- och cykelväg inom naturområdet. Den tidigare angivna placeringen har tagits bort, då det i nuläget råder osäkerhet kring den exakta sträckningen av gång- och cykelvägen, eftersom detaljprojektering ännu inte har genomförts.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information kring föroreningsituationen på intilliggande fastigheter samt övriga verksamheter i närheten av planområdet.
- Texten gällande arkeologi utvecklats enligt det som har framkommit i den arkeologiska utredningen.
- Plankartan har justerats genom att n₁-ytan i öster har justerats något, likaså har egenskapsgränsen för gc-väg inom naturmarken i söder plockats bort.
- Prickmarken har justerats något inom kvartersmark för reningsverket.
- Parkmarken (allmän platsmark) som omfattar Hembygdsparken och Musikparken har fått en ändrad användning till besöksanläggning, R₁, med prefixet bygdegård, vilket innebär kvartersmark. Anledningen till denna ändring är att användningen PARK endast tillåter uppförande av byggnader som är nödvändiga för skötsel och liknande ändamål. Syftet med ändringen är att säkerställa att Hembygdsgårdens befintliga byggnader inte blir planstridiga samt att möjliggöra uppförandet av ytterligare byggnader inom kvarteret.
- Planbestämmelsen a₂ avseende utökad lovplikt, som ingick i samrådsförslaget, har tagits bort. Anledningen till detta är att kommunen bedömer bestämmelsen som överflödigt, då kommunen äger marken och därigenom har kontroll över området. Vidare har det framkommit att stora träd i slänter med branta lutningar inte är önskvärda. När stora träd faller kan detta medföra betydande konsekvenser, då rotvältor drar med sig stora mängder jord, vilket i sin tur ökar risken för ras och skred.
- Utöver dessa punkter har redaktionella ändringar gjorts.

§ 134 Planuppdrag för Norra Stationsområdet

Diarienummer BN 2024–414

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar uppdra plan- och exploateringsenheten att påbörja arbetet med detaljplanen för Norra stationsområdet för fastigheterna Bränninge 8:22, Habo 1:1 och del av Bränninge 8:8.

Beskrivning av ärendet

Behovet av att upprätta en ny detaljplan följer beslutad planprioritering. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en omvandling av norra stationsområdet i enlighet med intentionerna i kommunens översiktsplan och Planprogram för Habo centrum. Fokus är att effektivisera markanvändningen och angöringen vid stationen för att tillskapa mer yta för vistelse och grönska, samtidigt som bättre förutsättningar kan skapas för att tydligare koppla samman stationsområdet med Habo centrum.

Plan- och exploateringsenheten har tagit fram ett underlag till planuppdrag där bedömningen görs att den gällande detaljplanen är för snäv och att det krävs en ny detaljplan för att kunna möta dagens och framtida behov. Utformningen av norra stationsområdet behöver utredas såväl när det gäller detaljer som den större kontexten och anpassas så att både vistelse och trafik kan samspela inom området på ett smidigt och säkert sätt. Då planarbetet bedöms vara av stort allmänt intresse föreslås framtagande av ny detaljplan att genomföras med utökat förfarande. Planarbetet bedöms kunna påbörjas under första halvan av 2025.

§ 135 Tillsynsplan 2025

Diarienummer BN 2024–430

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner tillsynsplanen för år 2025.

Beskrivning av ärendet

En tillsynsplan har tagits fram av bygglovschef Emilia Svensson. Planen syftar till att visa nämndens mål och aktiviteter avseende tillsyn för år 2025.

§ 136 Verksamhetsplan 2025

Diarienummer BN 2024–429

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner verksamhetsplanen för år 2025.

Beskrivning av ärendet

En verksamhetsplan har tagits fram av bygglovschef Emilia Svensson och plan- och exploateringschef Linda Tubbin.

Verksamhetsplanen syftar till att visa nämndens övergripande direktiv kring styrning av enheterna med fokus på förändring och utveckling inom kärnverksamheten.

§ 137 Informationsärenden

Information som redovisas för byggnadsnämnden:

- Information ges om utbildningar som finns för ledamöter år 2025.
- Inkomna beslut från överinstanser redovisas för nämnden.

§ 138 Redovisning av delegationsbeslut

Beslut

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

Redovisning

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