



Innehållsförteckning

	Ärende	Sida
§ 8	Ansökan om parkeringstillstånd för rörelsehindrad	14
§ 9	Detaljplan för Gunnarsbo 1:69 m fl.....	16
§ 10	Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus med garage, Fagerhult 2:1	17
§ 11	Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage, Berg 1:3	20
§ 12	Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, Ebbarp 1:17	22
§ 13	Redovisning av kundenkäter 2016.....	24
§ 14	Uppföljning av mål för byggnadsnämndens verksamhet 2016	25
§ 15	Bokslut.....	26
§ 16	Informationsärenden.....	27
§ 17	Redovisning av delegationsbeslut.....	28



Plats och tid Rum Furusjö, Kommunhuset, Habo
Torsdagen den 2 februari 2017 kl. 15:00

Beslutande Lars Davidsson (KD), ordf.
Catharina Bülow (M), vice ordf.
Lars-Åke Johansson (S)
Olle Moln Teike (SD)
Berith Jerkler (L)

Ej tjänstgörande ersättare och
övriga närvarande Jessica Leremar, plan- och byggchef
Sead Fejza, bygglovsingenjör
David Fritzon, bygglovsingenjör
Mari Opdal, planarkitekt, § 9-13 kl 15.15 – 16.00
Fia Wadman § 8 kl 15.00-15.15
Ulla Gillblom, vik nämndsekreterare
Helene Lindmark, nämndsekreterare

Utses att justera

Olle Moln Teike

Paragrafer: 8-17

Ordförande

Justerande

Sekreterare

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2017-02-02

Datum då anslaget sätts upp

2017-02-09

Datum då anslaget tas ned

2017-03-02

Protokollet förvaras på

Tekniska förvaltningen

Underskrift



Dnr BN17/26

§ 8 Ansökan om parkeringstillstånd för rörelsehindrad

Beslut

Trafiknämnden beslutar att ansökan om parkeringstillstånd för rörelsehindrad (förare) avslås.

Ärendebeskrivning

Individärende/sekretess.

Beslutet delges:

sökanden





Dnr BN17/54

§ 9 Ansökan om planbesked för Gunnarsbo 1:69 m fl

Beslut

Byggnadsnämnden lämnar positivt planbesked och beslutar därmed att:

1. Upprätta en ny detaljplan för Gunnarsbo 1:69 med flera.
2. Fastställa avgiften för planbesked till 6 645 kronor.

Ärendebeskrivning

Den 26 januari 2017 inkom Habo Bostäder AB med ansökan om planbesked för fastigheten Gunnarsbo 1:69 med flera. Syftet med detaljplanen är att pröva markens lämplighet för byggnation av fyra flerfamiljshus inom kvarteret. Några av husen ska även ha möjlighet för handel i markplan. Ett av husen ska också inhysa fritidsgård. Tanken är att lägenheterna ska upplåtas som hyres- och bostadsrätter. Planområdet är idag till stor del bebyggt och Habo Bostäder AB har för avsikt att riva alla hus och bygga nya. Intill planområdet finns byggnader i ett till tre plan som har en blandning av bostäder och handel. Kvarteret kantas av gator på tre håll. Habo kommun förespråkar i sin centrumspolicy "Vision centrumutveckling" att högre byggnader än vad som finns idag ska tillåtas.

Plan- och byggenheten har tagit fram ett underlag som visar förutsättningarna för en eventuell detaljplan och de bedömningar som plan- och byggenheten har gjort.

Bedömning

Byggnadsnämnden välkomnar förslaget och beslutar därför att lämna positivt planbesked. Utifrån de aspekter som har framkommit hittills bedömer byggnadsnämnden att ett eventuellt planarbete ska kunna utföras med ett så kallat standardförfarande. Ett beslut om antagande av detaljplanen borde kunna ske inom arton månader. Innan planarbetet kan påbörjas ska ett plankostnadsavtal ingås mellan kommunen och Habo Bostäder AB. Detta avtal innefattar bland annat kostnader för plan- och byggenhetens tid och eventuella utredningar som behöver göras i samband med planarbetet.

Beslutet skickas till:

Sökanden

2017-02-09



BN16/461

§ 10 Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus med garage, Fagerhult 2:1

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. Lämna positivt förhandsbesked för uppförande av enbostadshus med garage på fastigheten Fagerhult 2:1
2. I ärendet ta ut en handlägningsavgift om 5 321 kronor.

Sökanden

Lars Svensson, Fagerhults gård 4, 566 92 Habo

Ärendebeskrivning

Sökanden avser att på sin fastighet Fagerhult 2:1 uppföra ett enbostadshus med garage. I området finns sedan tidigare ett antal hus. Huset ligger cirka 170 meter ifrån länsväg 195. Det finns förslag på en vägdragning till huset.

Närboende har fått ta del av ansökan men inga synpunkter har inkommit. Ärendet har skickats på remiss till miljönämnden som meddelar att det skulle gå att anlägga en enskild avloppsanläggning men att sökanden ska ta kontakt med tekniska kontoret först för att se om det är möjligt att ansluta sig till det kommunala avloppsnätet. Om det inte går att ansluta sig till det kommunala nätet ska sökanden inkomma med en ansökan om inrättande av avloppsanläggning till miljönämnden innan bygglov beviljas.

Bestämmelser

Fastigheten ligger utom detaljplanerat område. Enligt översiktsplanen för Habo kommun (antogs år 2006) ska framställningar om att bygga och bo på landsbygden prövas med positiv inriktning. Krav bör dock ställas på att bebyggelsen lokaliseras på ett för miljön, energiförsörjningen och samhällsekonomin gynnsamt sätt.

Enligt 2 kapitlet 5 § plan- och bygglagen, PBL, ska det i ärenden om förhandsbesked tas hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt bullerstörningar. I samma kapitel, paragraf 6a, anges att bostadsbyggnader lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller.

I 2 kapitlet 2 § PBL anges att marken ska användas för de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

2017-02-09 UGG



forts § 10

Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) ska följande riktvärden uppfyllas:

1. 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
2. 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
3. 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
4. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats.

Minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Bedömning

Byggnadsnämndens bedömer att bostadshuset kommer att passa in i landskapsmiljön. Vid bygglovsprövningen kommer dock bullerfrågan att granskas mer. Det är därför viktigt att huset utformas på ett sådant sätt att det uppfyller de krav som gäller för buller. Ett positivt förhandsbesked kan därmed lämnas enligt 9 kap 17 § PBL.

Huset kommer att uppföras söder om Fagerhult samhälle. Idag är här åkermark. Generellt bör man vara restriktiv med att bebygga åkermark men Habo kommun har i sin översiktsplan ställt sig positiv till byggnation på landsbygden. Habo kommun har inte inventerat och klassificerat någon åkermark.

I närheten har fornlämningar upphittats. Viss risk finns därför att man kan hitta fler stenålderslämningar. Om så skulle vara är byggherren skyldig att anmäla detta till länsstyrelsen.

Fastigheten täcks av riksintressena men bedömningen görs att dessa inte påverkas av den föreslagna byggnationen.

Avgift

Avgiften för förhandsbesked om 5 321 kr är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa, och faktureras i separat brev.

Giltighetstid

Förhandsbeskedet gäller om bygglov för åtgärden söks inom två år från det att beslutet vinner laga kraft. Förhandsbeskedet ger inte sökanden rätt att påbörja byggnadsarbetena. Bygglov måste beviljas för åtgärden och övriga krav enligt PBL uppfyllas innan byggnation får starta.



forts § 10

Andra tillstånd

Rubricerat byggnadsobjekt bedöms kunna erfordra tillstånd från andra myndigheter till exempel miljönämnden och länsstyrelsen.

Beslutet skickas till:
Beslutet kungörs/meddelas.
Fastställda handlingar:
Kopia till:

sökanden
PoIT, berörda sakägare:
handlingar nr -2
akten



BN16/492

§ 11 Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage, Berg 1:3

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. Lämna positivt förhandsbesked för uppförande av enbostadshus och garage på fastigheten Berg 1:3
2. i ärendet ta ut en handläggningsavgift om 5 179 kronor.

Sökanden

Sundling, Gerhard och Kerstin, Berg Sörgården 1, 566 36 Habo

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten. Den planerade byggnaden ska placeras cirka 20 meter in från vägen. Den avsedda marken är idag delvis öppen mark som omgärdas av skog.

Närboende har fått ta del av ansökan men inga synpunkter har inkommit.

Ärendet har skickats på remiss till miljönämnden. Området som fastigheten ligger på omfattas av utbyggnaden av det kommunala avloppsledningsnätet som är planlagt under 2018. Om huset kommer att uppföras innan dess ska sökande inkomma med en komplett avlopps-ansökan till miljönämnden om hur avloppsfrågan kommer lösas.

Remiss har skickats till Habo Energi för yttrande. De har inga invändningar men tillägger att byggherren vid byggnation ska kontakta dem för konsultation.

Bestämmelser

Fastigheten ligger utom detaljplanerat område och sammanhållen bebyggelse.

Enligt 2 kapitlet 5 § plan- och bygglagen, PBL, ska det i ärenden om förhandsbesked tas hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet. Möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering ska finnas. Gällande riktvärden för buller ska följas vid byggnation.

2017-02-09 UG



forts § 11

Bedömning

Bedömningen är att byggnaden kommer att passa in i landskapsmiljön och ett positivt förhandsbesked kan lämnas med utgång från 9 kap 17 § PBL.

Placeringen av byggnaden är i det område som är utpekad som ett framtida bostadsområde i den fördjupade översiktsplanen. En ny väg planeras från Anders Larssons väg som ska ansluta till länsväg 195. Denna väg ligger väster om husets tänkta placering. Huset begränsar inte möjligheten för anläggandet av denna väg.

Avgift

Avgiften för förhandsbesked om 5 179 kr är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa, och faktureras i separat brev.

Giltighetstid

Förhandsbeskedet gäller om bygglov för åtgärden söks inom två år från det att beslutet vinner laga kraft. Förhandsbeskedet ger inte sökanden rätt att påbörja byggnadsarbetena. Bygglov måste beviljas för åtgärden och övriga krav enligt PBL uppfyllas innan byggnation får starta

Andra tillstånd

Rubricerat byggnadsobjekt bedöms erfordra tillstånd från miljönämnden.

Beslutet skickas till:

sökanden

Beslutet delges:

Beslutet kungörs/meddelas.

Fastställda handlingar:

Kopia till:

PoIT, berörda sakägare:

handling nr 4

akten



Dnr BN16/497

§ 12 Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, Ebbarp 1:17

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. Lämna positivt förhandsbesked för uppförande av enbostadshus och garage på fastigheten Ebbarp 1:17
2. i ärendet ta ut en handlägningsavgift om 5 179 kronor.

Sökanden

Emelie Skogh, Kyrkerydsvägen 2B, 566 31 Habo

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten. Huset kommer att uppföras cirka 15 meter in från vägen. Den avsedda marken är idag delvis öppen mark som omgärdas av skog.

Närboende har fått ta del av ansökan men inga synpunkter har inkommit.

Ärendet har skickats på remiss till miljönämnden. Området som fastigheten ligger på omfattas av utbyggnaden av det kommunala avloppsledningsnätet som är planlagt under 2018. Om huset kommer uppföras innan dess ska sökanden inkomma med en komplett avlopps-ansökan till miljönämnden om hur avloppsfrågan kan lösas.

Bestämmelser

Fastigheten ligger utom detaljplanerat område men inom sammanhållen bebyggelse.

Enligt 2 kapitlet 5 § plan- och bygglagen, PBL, ska det i ärenden om förhandsbesked tas hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet. Möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering ska finnas. Gällande riktvärden för buller ska beaktas vid nybyggnation.

Bedömning

Bedömningen är att byggnaden kommer att passa in i landskapsmiljön och ett positivt förhandsbesked kan lämnas med utgång från 9 kap 17 § PBL.

Omkringliggande fastigheter har en privat väg med servitut. Infarten till tomten bedöms inte påverka de andra fastigheterna.

Avgift

Avgiften för förhandsbesked om 5 179 kr är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa, och faktureras i separat brev.



forts § 12

Giltighetstid

Förhandsbeskedet gäller om bygglov för åtgärden söks inom två år från det att beslutet vinner laga kraft. Förhandsbeskedet ger inte sökanden rätt att påbörja byggnadsarbetena. Bygglov måste beviljas för åtgärden och övriga krav enligt PBL uppfyllas innan byggnation får starta.

Andra tillstånd

Rubricerat byggnadsobjekt bedöms erfordra tillstånd från miljönämnden.

Beslutet skickas till:
Beslutet kungörs/meddelas.
Fastställda handlingar:
Kopia till:

sökanden
PoIT, berörda sakägare:
handlingar nr 3, 5, 10
akten

2017-02-09 UG



Dnr BN16/6

§ 13 Redovisning av kundenkäter 2016

Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av sammanställningen av de kundenkäter som inkommit avseende år 2016. Byggnadsnämnden ger i uppdrag åt Plan- och byggenheten att även i fortsättningen stämna av verksamheten med kundenkäter. Formen för detta bör dock ses över och man kan här ta hjälp av kommunens kommunikatör.

Ärendebeskrivning

Plan- och byggenheten har de senaste åren skickat ut kundenkäter i samband med att ärenden (bygglov, förhandsbesked och anmälningar) avslutats.



Dnr BN15/272

§ 14 Uppföljning av mål för byggnadsnämndens verksamhet 2016

Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av uppföljningen av nämndens verksamhetsmål för år 2016 och överlämnar den till kommunledningen.

Ärendebeskrivning

I november 2015 fastställde kommunfullmäktige sex stycken mål för byggnadsnämndens/trafiknämndens verksamhet för verksamhetsåret 2016.

Bilaga till beslut:
Beslutet skickas till:

utvärdering mål 2016
ekonomienheten



Dnr BN15/271

§ 15 Bokslut

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna redovisat bokslut och översänder det till ekonomikontoret.

Ärendebeskrivning

Det ekonomiska utfallet för byggnadsnämndens/trafiknämndens verksamhet år 2016 samt måluppföljning för samma period redovisas.

Beslutet skickas till:

Ekonomikontoret



§ 16 Informationsärenden

- Överklagat ärende – pendelparkering, BN16/186
- Arbetet med kommunens översiktsplan, BN15/145
fokus på ”Riktlinjer för bostadsförsörjning”
arbete med smågrupper
konsulthjälp kommer att tas in
- Framtida organisation av bygg- och planenheten



§ 17 Redovisning av delegationsbeslut

- Delegationsbeslut – bygglov. Ärendenummer BN17/1. Redovisning av bygglov fattade på delegation mellan 1 januari och 31 januari.
- Delegationsbeslut – slutbevis/slutbesked. Ärendenummer BN17/1. Redovisning av slutbevis/slutbesked fattade på delegation mellan 1 januari och 31 januari.
- Delegationsbeslut – startbesked. Ärendenummer BN17/1. Redovisning av startbesked fattade på delegation mellan 1 januari och 31 januari.
- Delegationsbeslut – anmälan. Ärendenummer BN17/1. Redovisning av anmälan fattade på delegation mellan 1 januari och 31 januari.
- Delegationsbeslut – strandskyddsdispens. Ärendenummer ~~BN117/25 och BN17/35~~ BN 17/1. Redovisning av strandskyddsdispens fattade på delegation mellan 1 januari och 31 januari.
- Delegationsbeslut – övrigt. Ärendenummer ~~BN16/506~~ BN 17/1. Redovisning av ”övrigt” fattade på delegation mellan 1 januari och 31 januari.

Delegationsbesluten förklaras härmed anmälda.

Uppföljning delår: Visioner och mål – 2016

Nämnd: BYGGNADSNÄMNDEN/TRAFIKNÄMNDEN

Verksamhetsmål:	Nämndens mål:	Mått:	Bedömning (Nås/Nås ej):	Kommentarer:
En sund ekonomi och ekonomistyrning.	Öka utnyttjandegraden av personalens tillgängliga tid och kompetens.	Halvera antalet administrativa fel med hälften, jämfört med snittmånad sept-dec 2015.	Nås delvis/ej mätbart	Att räkna antalet fel har visat sig i stort sett omöjligt, vi upplever dock att vi gör mindre fel nu än motsvarande tid förra året. Personalomsättning och hög arbetsbelastning har påverkat enheten, vi har därför arbetat mycket med rutiner och förtydligande av roller. Ärendehanteringssystem, nödvändigt för att få en rationell administrativ process, är upphandlat och tas i drift våren 2017.
Serviceanda	Öka servicegraden vad gäller bland annat information och handläggningstider.	*Förbättrat resultat på kundenkäten med 10 % jämfört med år 2015. *Max sex veckors handläggningstid för bygglov- eller anmälningsärende (räknat från att ansökan/ansökan är komplett, gäller ej nämndärenden)	Nås delvis	Kundenkäten visar på varierande resultat jämfört med år 2015 (redovisas i detalj i separat ärende BN 16/6). Lika många anger att man blivit bra eller mycket bra bemött av enhetens personal. Något färre än förra året tycker att handläggningen gått snabbt eller mycket snabbt. Kundenkät visar att det varit något svårare att nå tjänstemännen än föregående år, enkäten visar också att man i högre grad kontaktar enheten på mejl eller telefon jämfört med förra året. Likaså har fler sökt information på hemsidan och i högre grad funnit svar. Handläggningstiden på sex veckor har inte överskridits någon gång, snittet ligger på 9 dgr/ärende för delegationsbeslut. Nämnden har enligt lag tio veckor på oss att fatta beslut, detta har inte överskridits någon gång. Det längsta nämndärendet i år har tagit nio veckor (pga. sommarsemester).
Kvalitet	Öka kvaliteten på beslut och andra handlingar som upprättas på plan- och byggenheten vilket i sin tur ger ökad service för kunderna.	*Förbättrat resultat på kundenkäten med 10 % jämfört med år 2015. *Max sex veckors handläggningstid för	Nås delvis/ej mätbart	Personalomsättning och hög arbetsbelastning har påverkat enheten, vi har därför arbetat mycket med rutiner och förtydligande av roller. Enheten har arbetat mycket med att öka kvaliteten på handlingar, både upprättade och inkommande. Av de överklagade beslut där överprövande myndighet fattat beslut har fem av sex överklaganden avslagits.
Fördöme som arbetsgivare	Öka trivseln på plan- och byggenheten	Andel medarbetare som trivs på sin arbetsplats ska öka med 10 % år 2016 jmf med år 2014.	Nås delvis/ej mätbart	Trivsel har ej mätts, enkät kommer utföras först 2017. Socialt trivs enhetens personal, men många upplever att arbetsbelastningen och förväntningar utifrån är alltför hög. Vi har också haft vissa personalförändringar vilket skapar obalans. Det har förekommit sjukskrivningar pga stress.
Trygg och säker kommun	Öka trafiksäkerheten för gång- och cykeltrafikanter	Under år 2016 revidera GC-plan, för att inför år 2017 sätta realistiskt mål om x antal meter utbyggnad av GC-vägar.	Nås delvis	Plan- och byggenheten har inte haft tid att upprätta GC-plan. Många nya GC-vägar har dock byggts, bland annat längs Hjovägen och vid Slätten. GC-vägutbyggnad har alltid stort fokus vid detaljplanering. En GC-plan ses dock som viktig för det fortsatta strategiska arbetet med GC-nätet.
Miljösmart och miljömedveten kommun	Öka medvetenheten hos kommuninvånarna om hur man genom bland annat val av material och uppvärmningssystem kan bidra till en mer miljösmart kommun.	Under år 2016/2017 när byggnation sker på Bränninge ska den genomsnittliga beräknade energiförbrukningen för ett nybyggt enbostadshus minskas med 10 % jämfört med år 2015.	Nås ej	Plan- och byggenheten har mycket begränsade möjligheter att informera om och påverka energiförbrukningen i de hus som ska uppföras på Lilla Bränninge då samtliga tomter är sålda till husleverantörer med färdiga koncepthus.

Byggnadsnämnden 2017-02-02 314
Bilaga 1