



Innehållsförteckning

	Ärende	Sida
§ 81	Omprövning av avgift gällande olovligt byggande (uppförande av pumphus), X.....	153
§ 82	Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage, Nedre Starbäck 1:9	155
§ 83	Tillsyn - olovligt byggande, X.....	158
§ 84	Informationsärenden	160
§ 85	Redovisning av delegationsbeslut.....	161



Plats och tid högra kammaren, kommunhuset, Habo
torsdagen den 11 oktober 2018 kl. 15:20 – 16:30

Beslutande Lars Davidsson (KD), ordf.
Sven-Anders Nyström (M), ersätter Catharina Bülow (M)
Anders Almfors (L)
Lars-Åke Johansson (S)
Lennart Karlsson (-)

Ej tjänstgörande ersättare och övriga närvarande Leif Bloom (KD)
Svante Modén, teknisk chef
Emilia Svenningsson, bygglovschef
Linda Tubbin, plan- och exploateringschef
Vedran Madura, bygglovsingenjör
Elisabeth Alvåg, bygglovshandläggare
Sara Rosengren, sekreterare

Utses att justera Lennart Karlsson Paragrafer: 81-85

Ordförande

Justerande

Sekreterare

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2018-10-11

Datum då anslaget sätts upp 2018-10-22 Datum då anslaget tas ned 2018-11-13

Protokollet förvaras på Tekniska förvaltningen

Underskrift



Dnr BN16/503

§ 81 Omprövning av avgift gällande olovligt byggande (uppförande av pumphus), X**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att ändra beslutet avseende byggsanktionsavgift taget av byggnadsnämnden 2018-06-19, § 56, till att ingen byggsanktionsavgift tas ut i ärendet.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden beviljade 2018-03-08, § 14, en strandskyddsdispens för pumphus och poolområde på fastigheten X. Åtgärden var redan utförd och strandskyddsdispens söktes i efterhand.

I samma beslut som nämns ovan har byggnadsnämnden tagit ställning till att pumphuset är till driften av poolen och inte bygglovspliktigt.

Därefter har byggnadsnämnden tagit upp ett ärende om olovligt byggande för uppförande av pumphus, och utdömt en byggsanktionsavgift för att byggnation påbörjats innan bygglov och startbesked beviljats (2018-06-19, § 56).

I beslutet från 2018-06-19 framgår att sökanden i ett yttrande nämnt att han levt i tron att byggnaden är bygglovsbefriad efter samtal med tjänstemän på dåvarande plan- och byggenheten våren 2016.

Bestämmelser

Plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 6 §

För en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader, murar och plank utanför ett område med detaljplan krävs det, trots 2 § och föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §, inte bygglov för att

1. göra en liten tillbyggnad, om åtgärden inte vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, eller
2. uppföra en komplementbyggnad, en mur, eller ett plank i omedelbar närhet av bostadshuset, om åtgärden inte vidtas närmare gränsen än 4,5 meter

En åtgärd som avses i 1 eller 2 får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.



forts. § 81

Följande kriterier måste vara uppfyllda för att en komplementbyggnad ska kunna uppföras utan bygglov:

- åtgärden ska göras utanför ett område med detaljplan
- komplementbyggnaden byggs utanför ett område med ”sammanhållen bebyggelse där bygglov krävs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen”
- det ska finnas ett befintligt en- eller tvåbostadshus
- komplementbyggnaden ska inte dominera över bostadshuset
- komplementbyggnaden ska vara fristående
- den ska placeras i omedelbar närhet till en- eller tvåbostadshuset
- den ska placeras minst 4,5 meter från gräns
- att komplementbyggnaden inte kräver bygglov enligt de områdesbestämmelser som gäller för området

Bedömning

Byggnaden har uppförts som ett komplement till den poolanläggning som uppförts på tomten. Pumphuset ligger inom den hemfridszon som finns på platsen och i anslutning till det bostadshus som ligger på fastigheten X (samma fastighetsägare som till X). Byggnaden är fristående, dominerar inte över bostadshuset och är förlagd längre än 4,5 meter från tomtgräns.

Byggnadsnämnden gör bedömningen att pumphuset uppfyller kriterierna för en lovbeFriad komplementbyggnad och anser därför att en byggsanktionsavgift inte ska dömas ut och tidigare beslut om avgift ska upphävas.

Beslutet skickas till:

Sökanden



Dnr BN-2018-285

§ 82 Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage, Nedre Starbäck 1:9**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastighet Nedre Starbäck 1:9 samt ta ut en avgift om 6 370 kronor.

Sökanden

X

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus om 150 kvadratmeter och garage om 55 kvadratmeter på fastigheten Nedre Starbäck 1:9. Planerad byggnation ska placeras cirka 160 meter från väg 195. Byggnadsnämnden har begärt in en bullerutredning som visar på att man ligger under riktvärden för bullernivån vid fasad. Den avsedda marken är idag öppen mark som delvis används som betesmark.

Ägare till grannfastigheter har fått möjlighet att yttra sig. Grannen norr om den sökta fastigheten har haft synpunkter kring placering av garage samt bostadshus. Byggnadsnämnden kan endast pröva den placering som sökanden har uppgett i sitt förhandsbesked.

Ärendet har skickats till miljönämnden för remiss och de har inkommit med ett yttrande. Där framgår bland annat att miljönämnden vill göra byggnadsnämnden uppmärksam på att placeringen av uteplats bör ske på husets tystare sidor. Miljönämnden skriver också att sökanden måste inkomma med en komplett avloppsansökan. Gällande förorenad mark skriver miljönämnden följande:

”Översiktliga miljötekniska undersökningar har utförts vid det före detta sågverket på den närliggande fastigheten Källebacken 2:1 och har påvisat en förorening av dioxin och alifater i mark. Föroreningsnivån i mark har i konsultens rapport satts som ”måttlig”. En förorening av dioxin och låga halter klorfenoler har även påvisats i grundvatten på det gamla sågverkets fastighet. Kompletterande undersökningar av grundvatten har utförts men det slutliga resultatet av dessa undersökningar har inte inkommit till miljöförvaltningen. Enligt de preliminära resultat av provtagningen på grundvatten är halterna av föroreningar i filtrerat och dekanterat grundvattenprov låga. De kompletterade undersökningarna på grundvatten tyder på att spridningen av föroreningar i grundvatten från sågverksområdet troligen är begränsad.



forts. § 82

Föreningarna från sågverket har dock inte avgränsats i djupled eller utbredning då endast översiktliga undersökningar hittills har utförts. Provtagning av dricksvattenbrunnar på fastigheten Nedre Starbäck 1:5 och Nedre Starbäck 1:14 har inte påvisat några föroreningar i halter över labbets rapporteringsgräns.”

Bestämmelser

Enligt 2 kapitlet 5 § i plan- och bygglagen (2010:900, PBL), ska det i ärenden om förhandsbesked tas hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet men även till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering samt bullerstörningar. Om den som avser vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på platsen enligt kapitel 9 § 17 i PBL. Vidare innebär ett förhandsbesked som medger en åtgärd ett bindande bygglov vid prövningen, om ansökan görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft.

Bedömning

Fastigheten ligger utom detaljplanerat område och uppfyller bestämmelserna enligt kapitel 2 § 2 i PBL. Den planerade byggnationen ska ske ute på landsbygden dock i omedelbar närhet till bebyggelse. Den bebyggelse som finns i området är av blandad karaktär med gårdsformationer med bostadshus, men också enskilda hus på avgränsade villatomter.

Efter besök på plats av bygglovsenheten görs en bedömning att bestämmelserna enligt kapitel 2 § 2 och 5 § uppfylls. Området i dagsläget har ett antal byggnader och ett tillkommande enbostadshus anses passa in i miljön. Byggnadsnämnden anser att det finns förutsättningar att tillåta byggnation på angiven plats, därmed kan positiv förhandsbesked lämnas med utgång från 9 kap 17 § PBL.

Avgift

Avgiften för förhandsbesked om 6 370 kronor 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, § 82

Hur man överklagar

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen i Jönköpings län genom skrivelse till Byggnadsnämnden i Habo kommun. Hur man överklagar framgår av bifogad besvärshänvisning.

Beslutet skickas till:	Sökanden PoIT, berörda sakägare
Beslutet kungörs/meddelas:	Situationsplan (händelse 2)
Fastställda handlingar:	Flygfoto (händelse 3) Bullerutredning (händelse 8)



Dnr BN17/467

§ 83 Tillsyn - olovligt byggande, X**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att avsluta ärendet om tillsyn.

Fastighetsägare

X

Ärendebeskrivning

År 1979 beviljades bygglov för en verkstadsbyggnad på fastigheten X (avstyckad från X). Dock finns inga ritningar i ärendet gällande verkstadsbyggnaden, det är oklart om bostad på övre plan ingick i nyss nämnt bygglov.

Byggnadsnämnden fick 2017-11-13 kännedom om att en eventuell olovlig åtgärd utförts på fastigheten X. Fastighetsägaren skulle då ha inrett en bostad i verkstadsbyggnaden utan bygglov.

Fastigheten var då ute för försäljning och en intressent ringde till bygglovsenheten och efterfrågade bygglovshandlingar. Enligt mäklarens annons byggdes ekonomibygnaden om från ladugård till bostad år 2006 (bostadsytorna är fördelade på två plan).

Till byggnadsnämnden inkom 2017-11-21 en ansökan om bygglov för ändrad användning från industribyggnad till bostad. Lovet söktes efterhand, då åtgärden redan var utförd (se ärende BN 17/485).

Bestämmelser

Fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse.

Plan och bygglagen (2010:900, PBL), 11 kap.

58 § Innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig.

En byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.

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



forts. § 83

Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen.

Den tio-årsgräns som anges i andra stycket gäller inte om överträdelsen är att någon olovligen har tagit i anspråk eller inrett en bostadslägenhet för ett väsentligen annat ändamål än bostadsändamål. *Lag (2011:335)*.

Bedömning

Fastighetsägaren har gjort en renovering av bostaden på övre plan. Vid samtal med sökande framgår att en lägenhet var inredd när de övertog byggnaden år 2002. De har renoverat den och tagit i anspråk en del av det som tidigare varit höskulle.

Det har gått mer än tio år sedan den olovliga åtgärden utfördes. Byggnadsnämnden har då inte möjlighet att ta ut byggsanktionsavgift (PBL 11 kap. 58 §) eller att förelägga fastighetsägaren om att vidta rättelse genom ett rättelseföreläggande (PBL 11 kap. 20 §).

Hur man överklagar

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen i Jönköpings län genom skrivelse till Byggnadsnämnden i Habo kommun. Hur man överklagar framgår av bifogad besvärshänvisning.

Beslutet skickas till:

Fastighetsägare



§ 84 Informationsärenden

- Bygglovsenheten bjuder in till öppet hus den 29 oktober 2018
- Samråd för kommunens översiktsplan (översiktsplan 2040) kommer genomföras under hösten 2018 och samrådsmöten kommer att hållas enligt följande (klockan 18:30 – 20:00):
 - 13 november, Furusjö
 - 15 november, Brandstorp
 - 20 november, Fagerhult
 - 22 november, Habo
 - 27 november, Västerkärr
- Ny e-tjänst kommer att finnas på hemsidan under hösten där kommunmedborgaren, mäklare etc. kan få fram en tomtkarta (pdf-fil) genom sökning på adress.



§ 85 Redovisning av delegationsbeslut

- Delegationsbeslut – beslut fattade under september 2018 (avser de ärenden som är diarieförda i systemet Vision)
- Delegationsbeslut – startbeskedsbeslut som är fattade under juli-september 2018 (avser de ärenden som är diarieförda systemet W3D3)
- Delegationsbeslut – slutbeskedsbeslut/slutbevisbeslut som är fattade under september 2018 (avser de ärenden som är diarieförda i systemet W3D3)
- Delegationsbeslut – lovbeslut som är fattade under juni-september 2018 (avser de ärenden som är diarieförda systemet W3D3)