



## Innehållsförteckning

	<b>Ärende</b>	<b>Sida</b>
§ 1	Revidering av reglemente .....	2
§ 2	Information från personalenheten om arvode .....	3
§ 3	Uppföljning av internkontrollplan 2018 .....	4
§ 4	Fastställande av internkontrollplan 2019 .....	5
§ 5	Val av ersättare till byggnadsnämndens presidie.....	6
§ 6	Remiss, Översiktsplan 2040, Habo kommun .....	7
§ 7	Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage, Kyrkeryd 6:1 .....	9
§ 8	Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage, Tumbäck 1:5 .....	12
§ 9	Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage, Prästebolet 1:11 .....	16
§ 10	Bygglov för nybyggnad av plank, Mölekullen 1:22 .....	19
§ 11	Bygglov för nybyggnad av mur, Bränninge 3:255 med flera.....	22
§ 12	Tillsyn – olovlig byggnation, X.....	30
§ 13	Redovisning av delegationsbeslut.....	31



Plats och tid Högra kammaren, kommunhuset, Habo  
torsdagen den 17 januari 2019 kl. 15:00 - 17:50

Beslutande Niklas Funbrandt (M), ordf.  
Lars-Åke Johansson (S)  
Robert Larsson (S)  
Henrik Gillek (M)  
Jan Lenhammar (KD)

Ej tjänstgörande ersättare och  
övriga närvarande Sven-Anders Nyström (M)  
Margareta Fick (MP)  
Emilia Svenningsson, bygglovschef  
Linda Tubbin, plan- och exploateringschef  
Svante Modén, teknisk chef  
Vedran Madura, bygglovsingenjör  
Elisabeth Alvåg, bygglovsingenjör  
Sabina Silver, bygglovshandläggare  
Sara Rosengren, sekreterare  
Lotta Lindell, § 2

Utses att justera Lars-Åke Johansson Paragrafer: 1-13

Ordförande

Justerande

Sekreterare

---

---

## ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2019-01-17

Datum då anslaget sätts upp 2019-01-28 Datum då anslaget tas ned 2019-02-19

Protokollet förvaras på Tekniska förvaltningen

Underskrift



Dnr BN-2019-6

### § 1 Revidering av reglemente

#### Beslut

Byggnadsnämnden godkänner revideringen av byggnadsnämndens/trafiknämndens reglemente och föreslår kommunfullmäktige att anta densamma.

#### Ärendebeskrivning

Med anledningen av den nu påbörjade mandatperioden, 2019-2022, ska nämndernas reglemente ses över och vid behov revideras.

---

Beslutet skickas till:

Kommunfullmäktige



**§ 2 Information från personalenheten om arvode**

**Ärendebeskrivning**

Representant från personalenheten, Lotta Lindell, informerar om arvode.

---



Dnr BN17/491

### § 3 Uppföljning av internkontrollplan 2018

#### Beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av utförd internkontroll avseende år 2018 och överlämnar den till kommunstyrelsen.

#### Ärendebeskrivning

Varje år upprättas en internkontrollplan för varje nämnd. I internkontrollplanen fastställs vilka moment i verksamheten som ska kontrolleras särskilt under året samt tydliggör vem som är ansvarig för att kontrollerna sker.

De kontroller som skulle utföras enligt byggnadsnämndens internkontrollplan för år 2018 har genomförts och uppföljningen redovisas för nämnden.

---

Beslutet skickas till:

Kommunstyrelsen



Dnr BN-2019-7

## § 4 Fastställande av internkontrollplan 2019

### Beslut

Byggnadsnämnden godkänner förslag till internkontroll avseende år 2019 med följande revidering;

*För punkten gällande prioriteringslista för detaljplaner ändras kontrollintervallet till två gånger per år, i februari och i augusti.*

### Ärendebeskrivning

Varje år upprättas en internkontrollplan för varje nämnd.

Internkontrollplanen fastställs vilka moment i verksamheten som ska kontrolleras särskilt under året samt tydliggör vem som är ansvarig för att kontrollerna sker.

---

Beslutet skickas till:

Kommunstyrelsen



Dnr BN-2019-12

**§ 5 Val av ersättare till byggnadsnämndens presidie**

**Beslut**

Byggnadsnämnden utser Henrik Gillek (M) som ersättare för Niklas Funbrandt (M) samt Robert Larsson (S) som ersättare för Lars-Åke Johansson (S) i valet av ersättare till byggnadsnämndens presidie.

---

Beslutet skickas till:

Kommunstyrelsen



Dnr BN-2018-460

### § 6 Remiss, Översiktsplan 2040, Habo kommun

#### Beslut

Byggnadsnämnden lämnar nedanstående yttrande som sitt remissvar;

#### Ärendebeskrivning

Arbete med att ta fram en ny översiktsplan för Habo kommun pågår. Översiktsplanen anger inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Planen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras fram till år 2040.

Kommunstyrelsen beslutade 2018-10-10 att skicka ut Översiktsplan 2040 för Habo kommun, ÖP 2040, för samråd. Samrådstiden pågår från den 1 november 2018 till den 31 januari 2019.

#### Yttrande

Byggnadsnämnden anser att förslaget ger en bra överblick över kommunens intentioner för markanvändning och utveckling.

Nämnden har några förslag till ändring eller tillägg till de riktlinjer som föreslagits.

- Gällande IT och bredband på sid 103 så kan det *läggas till i riktlinjerna att byggnadsnämnden prövar tillgång till bredband i lov och förhandsbesked utanför planlagt område.*
- I riktlinjerna för Miljö, hälsa och säkerhet sid 106 står det att en riskbedömning ska göras om det finns planer på att bygga närmare än 150 meter från transportled för farligt gods innan beslut om bygglov och detaljplan.

*Förslag på ändring: en riskbedömning ska ske utanför planlagt område tillsammans med ett förtydligande av vilken typ av lov ansökan gäller och för förhandsbesked. Där det finns detaljplaner borde frågan redan vara utredd och i ärenden som gäller lov för tillbyggnader eller liknande borde inte det behövas en riskbedömning innan lov kan beviljas.*

- I riktlinjerna för ras, skred och erosion på sid 111 finns en punkt att markstabiliteten ska utredas inom lovgivning utanför detaljplanelagt område.





**forts. § 6**

*Förslag på ändring: en geoteknisk undersökning ska utföras innan förhandsbesked eller bygglov för nybyggnation kan beviljas inom utpekade områden där det finns ras- och skredrisk.*

---

Beslutet skickas till:

Kommunstyrelsen



Dnr BN-2018-467

**§ 7 Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage, Kyrkeryd 6:1****Beslut**

Byggnadsnämnden ger positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastighet Kyrkeryd 6:1, detta med stöd av 9 kap. 17 Plan- och bygglagen, (PBL), (SFS 2010:900).

Nämnden fastställer en avgift om 6 598 kronor.

Byggnadsarbetena får påbörjas först när ett startbesked är utfärdat av byggnadsnämnden.

**Sökande**

X

**Ärendebeskrivning**

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus och garage på fastigheten Kyrkeryd 6:1. Fastigheten som sökanden har tänkt att bygga på är 15 943 kvadratmeter stor och ligger utanför detaljplanerat område. Representanter från bygglovsenheten var på platsbesök 2018-11-21 och vid det besöket upptäcktes en mängd större ekar vid den tänkta husplaceringen. Bygglovsenheten tog frågan vidare till Länsstyrelsen i Jönköpings län vilka 2018-12-18 gjorde en trädinventering. Rapporten från länsstyrelsen visade att det fanns en björk, två ekar och tre aspar som var skyddsvärda. Byggnadsnämnden bedömer att dessa träd inte kommer att påverkas vid nybyggnationen eftersom de ligger utanför den tänkta husplaceringen.

Berörda grannar har getts möjlighet att yttra sig över ansökan enligt 9 kap. 25 § PBL. Något yttrande från berörda grannar har inte lämnats in till byggnadsnämnden.

**Bestämmelser**

I 2 kap. 4 PBL anges att mark får tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Enligt 2 kap. 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras tillmark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till;

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord-, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp,



### forts. § 7

avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,  
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och

5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till;

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

### Bedömning

Fastigheten ligger utom detaljplanerat område och uppfyller bestämmelserna enligt kapitel 2 § 4-6 i PBL. Den planerade byggnationen ska ske ute på landsbygden. Den aktuella fastigheten ligger inte på jordbruksmark utan på en kulle i en skogsdunge. På den aktuella platsen finns ett antal skyddsvärda träd men som enligt byggnadsnämndens bedömning inte har någon påverkan på byggnation i området. Ett enbostadshus med garage anses passa in i miljön. Byggnadsnämnden anser att det finns förutsättningar att tillåta byggnation på angiven plats, därmed kan positivt förhandsbesked lämnas med utgång från 9 kap. 17 § PBL.

### Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet om 6 598 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. § 7

#### Upplysningar

##### *Andra tillstånd*

Rubricerat byggnadsobjekt behöver tillstånd från miljöförvaltningen angående enskilt vatten- och avlopp. Om sökanden istället väljer att ansluta sig till det kommunala avloppsnätet ska kontakt med tekniska förvaltningen tas innan bygglov kan beviljas.

#### Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Jönköpings län genom skrivelse sänd till Byggnadsnämnden i Habo kommun. Läs mer om överklagan i den besvärshänvisning som skickas med beslutet.

---

Skickas till:	Sökanden
Beslutet kungörs/meddelas:	PoIT, berörda sakägare
Fastställda handlingar:	Kartor (handling 3 och handling 4) Situationsplan (handling 2)



Dnr BN-2018-426

### § 8 Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage, Tumbäck 1:5

#### Beslut

Byggnadsnämnden ger positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastighet Tumbäck 1:5, detta med stöd av 9 kap. 17 Plan- och bygglagen, (PBL), (SFS 2010:900).

Nämnden fastställer en avgift om 6 598 kronor.

Byggnadsarbetena får påbörjas först när ett startbesked är utfärdat av byggnadsnämnden.

#### Sökande

X

#### Ärendebeskrivning

Sökanden avser att bygga ett enbostadshus och garage på fastigheten Tumbäck 1:5. Sökanden är delägare i fastigheten Tumbäck 1:5 och söker bygglov för att kunna bo kvar på gården vid ett generationsskifte. De bedriver idag verksamhet i form av bergtäkt, flisning och skogsskötsel inom området. Byggnadsnämnden fick in ansökan om förhandsbesked 2018-10-02. Representanter från bygglovsenheten besökte platsen 2018-11-21 tillsammans med representanter från miljöförvaltningen och plan- och exploateringsenheten. På plats mötte X upp tillsammans med en representant från Götenehus.

Föreslagen tomtplats låg då mitt i vad byggnadsnämndens tjänstemän bedömer som brukningsvärd jordbruksmark och därför ombads sökanden att skicka in ett förslag på alternativ placering.



Karta över första förslaget på placering



### forts. § 8

2018-11-25 inkom ett nytt förslag på placering där det nya förslaget ligger i anslutning till en skogsdunge nordväst om det första förslaget. Tomten är på 2967 kvadratmeter. Sökanden förordar detta förslag då detta kommer att bli bättre både för dem och det fortsatta brukandet av marken enligt det mejl som skickades till byggnadsnämnden 2018-11-25.

Då fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område har grannarna blivit hörda för de båda placeringarna enligt 9 kap 25 § PBL. Inga yttranden har inkommit. Byggnadsnämnden har i beslut från nämnden 2018-05-17, lämnat positivt förhandsbesked på fastigheten åt ett enbostadshus på en placering strax nordväst om nu sökt placering. Ärendet gällde även då ett generationsboende.

### Yttranden från myndigheter

Miljönämnden i Habo och Mullsjö kommuner har fått ärendet på remiss och lämnar följande yttrande;

*Ansökan om bygglov tillstyrks under förutsättning att en komplett avloppsansökan skickas in till miljöförvaltningen om hur den sökande tänker lösa vatten- och avloppsfrågan.*

*Den sökande bör dock snarast ta kontakt med tekniska förvaltningen för att undersöka möjligheten att ansluta avloppet till det kommunala avloppsledningsnätet. Om det inte är möjligt ska kontakt tas med miljöförvaltningen angående möjlighet till enskilt avlopp.*

*Miljönämnden vill också uppmärksamma att byggnationen kommer att ske i närheten av Vätterns vattenskyddsområde samt att nyckelbiotop i skogen finns i anslutning till platsen. Hela ravinen är inventerad i våtmarksinventering (klass 3).*

### Bestämmelser

Fastigheten ligger utanför planlagt område och sammanhållen bebyggelse.

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

#### 2 kap 4 §

Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

#### 5 §

Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till;



### forts. § 8

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord-, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen. Lag (2018:636).

### 6 §

Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Miljöbalk (SFS 1998:808)

### 3 kap 4 § Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse

Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk

### Bedömning

Platsen som ansökan avser ligger utom detaljplanerat område och sammanhållen bebyggelse. Det har framgått att sökanden vill bygga en bostad på platsen för att kunna fortsätta driva familjens jordbruk i samband med ett generationsskifte. Sökanden har också visat på områden som



### forts. § 8

kommer att omvandlas till jordbruksmark som en kompensationsåtgärd för att brukningsvärd jordbruksmark kommer att tas i anspråk, se bilaga 1.

Byggnadsnämnden anser att den placering som inlämnats som alternativ till den först sökta placeringen, i direkt anslutning till ett skogsområde och där en mindre del av den brukningsvärda jordbruksmarken tas i anspråk är det bättre alternativet. Ett enbostadshus med garage anses passa in i landskapsbilden.

Byggnadsnämndens bedömning är att 3 kap. 4 § Miljöbalken inte utgör något hinder för att ge positivt förhandsbesked och att åtgärden uppfyller bestämmelserna enligt kapitel 2 § 4- 6 i PBL. Därmed kan ett positivt förhandsbesked lämnas med stöd av 9 kap 17 § PBL.

### Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet om 6 598 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.

### Upplysningar

#### *Andra tillstånd*

Rubricerat byggnadsobjekt behöver tillstånd från miljöförvaltningen angående enskilt vatten- och avlopp. Om sökanden istället väljer att ansluta sig till det kommunala avloppsnätet ska kontakt med tekniska förvaltningen tas innan bygglov kan beviljas.

### Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Jönköpings län genom skrivelse sänd till Byggnadsnämnden i Habo kommun. Läs mer om överklagan i den besvärshänvisning som skickas med beslutet.

---

Beslutet skickas till:

Beslutet kungörs/meddelas:

Fastställda handlingar:

Bilaga till beslutet:

Sökanden

PoIT, berörda sakägare

Flygbild (handling 13)

Situationsplan (handling 12)

Flygbild (handling 14)





Dnr BN-2018-407

**§ 9 Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage, Prästebolet 1:11****Beslut**

Byggnadsnämnden ger positivt förhandsbesked för enbostadshus och garage på fastighet Prästebolet 1:11, detta med stöd av 9 kap. 17 § Plan- och bygglagen, (PBL), (SFS 2010:900).

Nämnden fastställer en avgift om 6 598 kronor.

Byggnadsarbetena får påbörjas först när ett startbesked är utfärdat av byggnadsnämnden.

**Sökande**

X

**Ärendebeskrivning**

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastighet Prästebolet 1:11. Representanter från bygglovsenheten, miljöförvaltningen och plan- och exploateringsenheten var 2018-11-21 på plats för att träffa sökanden. X bor idag på Habo Prästgård och arrenderar jordbruksdelen av fastigheten som han också nu sökt förhandsbesked på. Hans vision är att kunna driva jordbruket vidare som vanligt. Sökanden har fått muntligt besked av Skara stift att få köpa loss 1500 kvadratmeter tomt för att få bygga enbostadshus och garage. Den plats sökande har valt är en skogsdunge i utkanten av jordbruksmarken för att kunna fortsätta att bruka jorden som förut. Sökanden har intentionen att bygga ett 1 och ½ plan hus med en botten på 106 kvadratmeter och till det ett garage på 40 kvadratmeter. Huset ska uppföras i lantlig stil med fasad av vit panel och rött tegeltak så att det passar in i omgivningen. Sökanden kommer att behöva anlägga en väg, denna behöver vara 4 meter bred och 100 meter lång och kommer gå längs med fastighetsgränsen till Västerlid 1:6.

På den aktuella platsen finns ett antal rödlistade fåglar och på grannfastigheten finns en fornlämning. Bygglovsenheten har skickat remiss till Länsstyrelsen i Jönköpings län för att få svar på om det påverkar byggnationen. Eftersom området ligger utanför detaljplanlagt område så har ärendet även skickats på remiss till berörda grannar som genom det har haft möjlighet att yttra sig, detta enligt 9 kap. 25 § PBL.



### forts. § 9

Något yttrande från berörda grannar har inte lämnats in till byggnadsnämnden.

Byggnadsnämnden behandlade ansökan vid nämndens möte 2018-12-13 med följden att ärendet blev återremitterat för vidare handläggning. Detta för att ett väntat yttrande från Trafikverket inte hade inkommit innan nämndens möte 2018-12-13.

### Yttrande

Miljönämnden i Habo och Mullsjö kommuner har yttrat sig och vill informera om det finns möjlighet till enskilt avlopp. Länsstyrelsen i Jönköpings län uppger i sitt yttrande att det i remisskrivelsen inte framgår vilka rödlistade fågelarter som kommunen funnit. Av de uppgifter som länsstyrelsen funnit i artportalen.se framgår att det finns rapporter om rödlistade fåglar i området. Fåglarna är dock vanliga fåglar och arterna är inte knutna till den tänkta tomten.

Trafikverket har ingen invändning däremot vill de upplysa om att sökanden måste ansöka om anslutningstillstånd till väg 1815, handläggningstiden är cirka åtta veckor. Detta ska vara klart för att innan bygglov kan beviljas.

### Bestämmelser

Enligt 2 kap. 5 § PBL, ska det i ärenden om förhandsbesked tas hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet. Även möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering samt bullerstörningar ska hänsyn till. Om den som avser vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på platsen enligt 9 kap. 17 § 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 2 kap. 2 § 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.

Den aktuella fastigheten ligger inte på jordbruksmark utan i en skogsdunge. På den aktuella platsen finns ett antal rödlistade fåglar men som enligt länsstyrelsens bedömning inte har någon påverkan på byggnation i området. På grannfastigheten finns även en fornlämning som



### **forts. § 9**

inte heller bedöms ha någon inverkan på sökt byggnation.

Ytterligare ett enbostadshus med garage anses passa in i miljön. Byggnadsnämnden anser att det finns förutsättningar att tillåta byggnation på angiven plats, därmed kan positivt förhandsbesked lämnas med utgång från 9 kap. 17 § PBL.

### **Avgift**

Avgiften för förhandsbesked om 6 598 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.

### **Hur man överklagar**

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Jönköpings län genom skrivelse sänd till Byggnadsnämnden i Habo kommun. Läs mer om överklagan i den besvärshänvisning som skickas med beslutet.

---

Skickas till:	Sökanden
Beslutet kungörs/meddelas:	PoIT, berörda sakägare
Fastställda handlingar:	Situationsplan (handling 8)



Dnr BN-2018-326

### § 10 Bygglov för nybyggnad av plank, Mölekullen 1:22

#### Beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av plank på fastigheten Mölekullen 1:22, detta med stöd av 9 kap. 30 § Plan- och bygglagen, (PBL), (SFS 2010:900).

Nämnden fastställer en avgift om 6 234 kronor.

Byggnadsarbetena får påbörjas först när ett startbesked är utfärdat av byggnadsnämnden.

#### Sökande

X

#### Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av plank på fastighet Mölekullen 1:22 vilket ska placeras på den sökandes baksida. Planket ska uppföras 2,4 meter in på fastigheten och längs med grannfastigheten. Det ska vara byggt i trä och ha en längd på 10 meter och en höjd på 1,8 meter.

#### Bestämmelser

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område där gällande plan antogs år 1974. Denna åtgärd kräver bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL. Den sökta åtgärden är placerad 2,4 meter från tomtgräns. Eftersom sökt åtgärd ligger närmare tomtgräns än 4,5 meter så har berörda grannar fått möjlighet att yttra sig.

#### Yttrande

Yttrande från angränsande granne på Bergstigen 67 har inkommit. Deras åsikt är att de inte kan tillåta ett så stort plank på grund av att de förlorar sin utsikt och den kvällssol som redan innan varit kraftigt beskuren. Deras fastighet (Mölekullen 1:23) ligger lägre än fastigheten Mölekullen 1:22.

#### Bedömning

Byggnadsnämnden bedömer att planket medför viss olägenhet för grannen, men det kan dock inte ses som en betydande olägenhet. Därför kan bygglov beviljas.



### forts. § 10

2 kap. 9 § PBL

Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

### Byggnadsnämndens behandling

Det förslag till beslut som bygglovsenheten redovisar vid nämndens möte innebär att ansökan om bygglov för plank beviljas. Niklas Funbrandt (M), Lars-Åke Johansson (S) samt Robert Larsson (S) yrkar bifall till tjänstemännens förslag. Jan Lenhammar (KD) yrkar på att ansökan om bygglov för plank avslås då han anser att sökt byggnadsåtgärd innebär för stor olägenhet för fastighetsägaren till Mölekullen 1:23.

### Beslutsgång

Ordföranden finner att det finns två förslag, dels tjänstemännens förslag och dels Jan Lenhammars förslag. Ordföranden ställer proposition på de båda förslagen och finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänstemännens förslag.

### Avgift

Avgiften för bygglovets om 6 234 kronor är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa, och faktureras i separat brev. Om det visar sig att ärendet kräver mer åtgärder av byggnadsnämnden än vad som nämnts ovan, har byggnadsnämnden rätt att ta ut ytterligare avgift.

### 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.

### Upplysningar

#### *Andra tillstånd*

Rubricerat byggnadsobjekt bedöms inte erfordra tillstånd från andra myndigheter.

### Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Jönköpings län genom skrivelse sänd till Byggnadsnämnden i Habo kommun. Läs mer om överklagan i den besvärshänvisning som skickas med beslutet.

---



**forts. § 10**

Beslutet skickas till:	Sökanden
Delges:	Ägare till Mölekullen 1:23
Beslutet kungörs/meddelas:	PoIT, berörda sakägare
Fastställda handlingar:	Situationsplan (handling 1)



Dnr BN-2018-399

**§ 11 Bygglov för nybyggnad av mur, Bränninge 3:255 med flera****Beslut**

Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av mur på fastighet Bränninge 3:255 med flera. Dock vill byggnadsnämnden uppmana entreprenören att efter samråd med kommunen lämna in en förnyad ansökan om bygglov för mur avseende fastigheterna Bränninge 3:280 - 3:296.

Nämnden fastställer en avgift om 13 650 kronor.

**Sökanden**

OBOS Sverige AB (OBOS), (556723-6087), Klubbhusgatan 13, 553 03 Jönköping.

**Motivering**

Byggnadsnämnden finner att de båda murarna är alltför höga och inte bidrar till en god stadsbild eller helhetsverkan för området. Med nuvarande utformning innebär de även en alltför stor säkerhetsrisk (fallrisk, risk för att fastna) vilken inte byggnadsnämnden anser är acceptabel.

**Ärendebeskrivning**

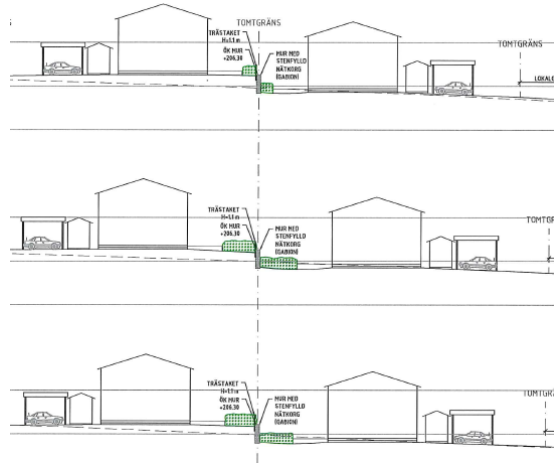
Byggnadsnämnden beviljade 2016-11-25 bygglov för 16 stycken parhus med totalt 32 lägenheter, installation av eldstäder med tillhörande carport/förråd och mur (gabion). Den mur som beviljades lov för var då 2 meter hög. Detta lov överklagades 2016-12-20, i den del som avsåg muren. Länsstyrelsen i Jönköpings län beslutade att avslå överklagan med hänsyn till att samtliga förutsättningar för bygglov var uppfyllda. Länsstyrelsen informerade också om att en förutsättning för att en bygglovspliktig åtgärd ska kunna genomföras i praktiken så krävs det att den som ska uppföra muren har civilrättslig förfoganderätt över den mark som ska bebyggas. En delvis placering på berörd fastighet torde inte kunna komma till stånd utan fastighetsägarnas medgivande.

Utsättningen av husen har utförts med 45 centimeter ovanför gatumark utifrån gatan framför entrén till varje hus på Bränninge 3:255.

2017-08-30 utfärdades ett interimistiskt slutbesked på fastigheterna Bränninge 3:255, 3:256 och 3:279 och ett slutgiltigt slutbesked utfärdades 2018-01-19.

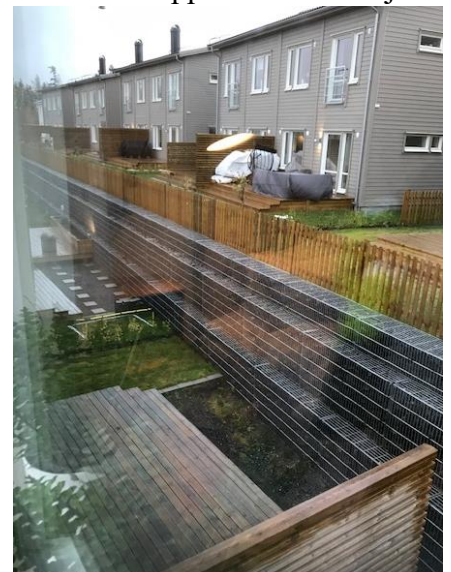


### forts. § 11



2018-06-18 inkom en anmälan om att den mur som uppförts skulle höjas med 0,5 meter mellan de två villatomterna (Bränninge 3:256 och 3:279), som ligger i anslutning till bostadsrätterna. Bygglovschef Emilia Svenningsson var då i kontakt med en representant från OBOS, berörda fastighetsägare med flera. Då hade den del av muren inom Bränninge 3:255 uppförts högre än beviljat bygglov.

OBOS ombads att inkomma med en ny ansökan om lov för muren med befintliga höjder för prövning.



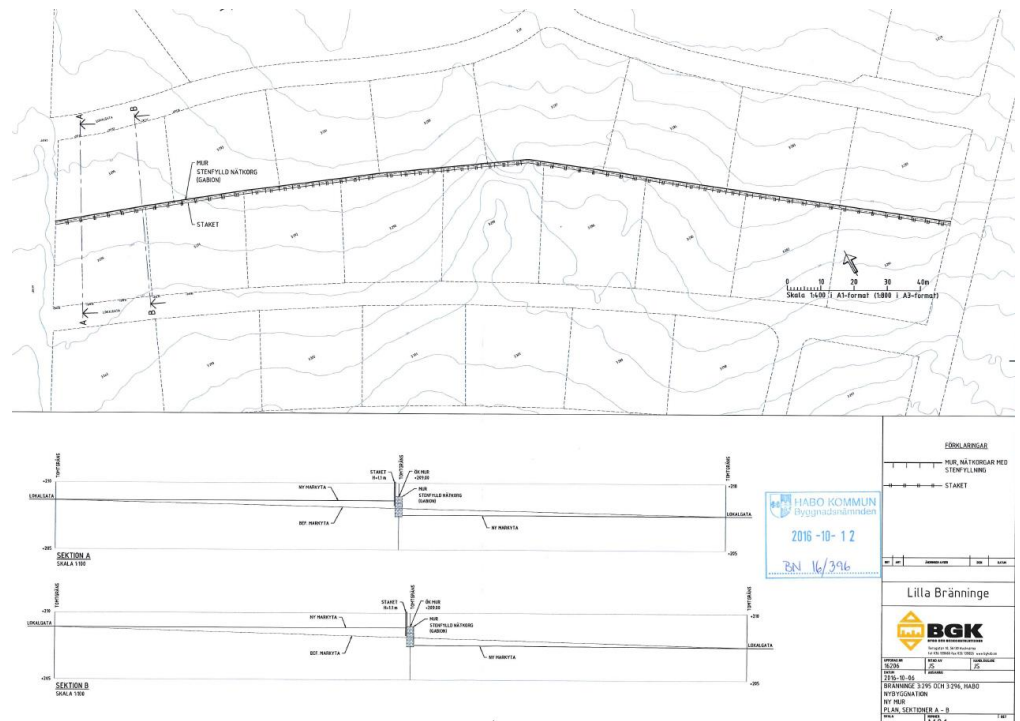




### forts. § 11

Ett tillsynsärende startades samtidigt och behandlas i ärende BN-2018-283.

På fastigheterna Bränninge 3:280–3:296 sökte OBOS Mark bygglov för uppförande av en mur mellan villatomter. Bygglovet beviljades 2016-10-25, Db 113, då sökt åtgärd stämmer överens med detaljplanen och ansågs vara lämplig utseendemässigt. Muren som enligt handlingarna som inlämnats är cirka 270 meter lång och cirka 1,5 meter hög. Inget slutbesked är ännu sökt.



Den bygglovsansökan som inkom 2018-09-11 omfattar båda dessa murars förändring från beviljat lov.

Då OBOS inte är fastighetsägare har byggnadsnämnden hört berörda fastighetsägare.

### Yttranden

Följande yttranden har inkommit:

*Gällande muren för Bränninge 3:255, 3:256 och 3:279.*

X, boende på X, motsätter sig bygglovet då muren avsevärt påverkat trivseln. Husen ovanför är så höga att de skymmer eftermiddags- och kvällssolen.



### forts. § 11

Styrelsen för Lilla Bränningeäng (Föreningen), beskriver att de som bor på Killinggränd 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 och 20 har berörts negativt på grund av höjden.

Muren påverkar dagsljuset, trivseln och värdet på dessa bostadsrätter negativt. X, boende på X, anser att murens höjd har haft en negativ inverkan på värdet av dessa bostadsrätter. De känner sig inte bekväma i sitt hem.

X, boende på X, anser att det hade gjort en stor skillnad om muren varit 2 meter hög. På deras baksida mäter muren 2,70 meter. De upplever att de bor i en källare, de har dåligt med dagsljus då den stora höjdskillnaden gör att solen tar i taket på huset framför. Muren påverkar trivseln och de känner sig oroliga för hur den påverkar värdet på bostadsrätten. De meddelar också att X borde haft en dialog med de boende då de frångick bygglovet.

X, beskriver att muren begränsar deras utsikt och att det känns som om de bor i en källare.

X, anser att muren har en skymmande inverkan på trädgården på grund av dess höjd. Tomten känns instängd och vardagsrummets och uteplatsens utsikt blir otillfredsställande. De befärrar också att detta faktum kan påverka priset vid en eventuell försäljning.

X, anser att slutresultatet av den höga muren utgör en betydande försämring av deras boende. De hade tolkat informationen som getts innan de köpte sin bostadsrätt som att muren skulle vara cirka 1,5 meter hög. Om den hade varit 1,5 meter hög hade de kunnat se över muren, nu ser de bara en stenmur från uteplatsen.

X, boende på X, beskriver att de reagerade på murens höjd när de flyttade in i sitt boende. De upplever muren som en vägg, den stjälar dagsljus och skapar en dyster miljö. De är oroliga för att barnen ska klättra upp och trilla ner från den höga muren.

X, boende på X, anser att det inte framgick att det skulle vara sådana höjdskillnader vid informationen om lägenheterna. Med muren kommer en mindre smickrande utsikt som varit bättre om nivåskillnaden inte varit så stor.



### forts. § 11

X, boende på X, vill inte ha en mur högre än 2 meter som bygglov och representant för Myresjöhus informerat om. De fick vetskap om murens placering först efter att beslutet för bygglov beviljats trots att de tillträtt sin fastighet två månader tidigare.

X har som ombud för bostadsrättsföreningen Lilla Bränningeäng lämnat yttrande. Föreningen motsätter sig det ansökta bygglov och önskar att muren återställs efter ursprungligt bygglov. På flera ställen mäter gabionen 2,70 - 3 meter i höjd. Överträdelsen medför stor olägenhet för Föreningen. Olägenheten består i minskat ljusinsläpp, begränsad utsikt och försämrad trivsel för flera av de uppförda bostadsrätterna. Detta inverkar negativt på nyttjandet av bostäderna. Det medför sannolikt även värdeminskning i bostadsrätterna för de enskilda bostadsrättshavarna. Gabionen är vidare uppförd vid platser som inte omfattas av det hittills beviljade bygglov. Detta avser adresserna Killinggränd 21 och 23. OBOS bör därför föreläggas att återställa gabionen vid dessa platser. Föreningen vill med detta yttrande markera sitt starka missnöje med gabionens utformning och förhoppning om att den åtgärdas i enlighet med tidigare beviljat bygglov. Något ytterligare bygglov bör inte beviljas.

#### *Gällande muren på Bränninge 3:280–3:296*

X har gemensamt lämnat in en överklagan av bygglov. De bestrider ansökan med anledning av bland annat:  
muren är högre än vad de fått information om, den kräver mer underhåll. Tomtvärdet minskar, insynen ökar, soltimmar tappas, trycket ovanifrån ökar vilket ökar risken för sättningar, vattenavrinning, snöfickor, risker för barn och djur i och med de höga och branta höjderna.

#### **Bestämmelser**

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område, där gällande detaljplan antogs 2015.

Plan- och bygglagen (2010:900)

2 kap. Allmänna och enskilda intressen

**5 §** Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till



### forts. § 11

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord-, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt

bullerstörningar, och

5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen. *Lag (2018:636)*.

**6 §** Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

### Bedömning

Byggnadsnämnden har inte tagit hänsyn till de punkter i yttrandena som grundar sig på bestridanden som bör tas upp i en civilrättslig tvist. Byggnadsnämnden har endast tagit hänsyn till de punkter som kan relateras till Plan- och bygglagen (PBL) samt Boverket byggregler (BBR).

Området Lilla Bränninge är kuperat och planlagt på så sätt att det kommer att bli höjdskillnader mellan tomter. Där byggnadsnämnden har funnit det lämpligt har lov för högre murar beviljats. Dessa murar har varit max 2,5 gabioner höga, vilket innebär cirka 2,5 meter.

Detta bygglov omfattar två olika murar där lov beviljats tidigare. Av olika omständigheter har sökanden ansett att murarna behövt vara högre än vad



### forts. § 11

som först angivits, men lov för detta har sökt först i efterhand.

#### *Gällande muren på Bränninge 3:255, 3:256 och 3:279*

Den mur som ligger inom Bränninge 3:255, 3:256 och 3:279 har höjts med en halv gabion, cirka 50 centimeter, från det lov som beviljats. Byggnaderna ligger med en höjdskillnad på 2,48 meter i snitt och avståndet mellan byggnaderna är som minst 9,5 meter.

Den skuggning och brist på ljusinsläpp som de boende upplever kommer från de byggnader som ligger högre. När man vistas på bottenvåningen eller på uteplatsen i de byggnader som ligger lägre upplevs muren som väldigt stor. Att ha höga murar som dessutom är klätterbara kan vara en risk för framförallt barns säkerhet.

Byggnadsnämnden finner att muren är alltför hög och inte bidrar till en god stadsbild eller helhetsverkan för området. Det bygglov som beviljades för en mur på 2 meter, borde vara tillräckligt hög för att klara av höjdskillnaderna mellan tomterna.

#### *Gällande muren på Bränninge 3:280–3:296*

I det första bygglovet för denna mur redovisades två sektioner som visar att muren består av 1,5 gabioner, vilket innebär cirka 1,5 meter i höjd. Nu inlämnad ansökan gäller en mur på 3 meter i höjd.

Byggnadsnämnden bedömer att en mur på 3 meter är alldeles för hög och inte bidrar till en god stadsbild eller helhetsverkan för området. De höjdskillnaderna som finns mellan tomterna borde kunna lösas på annat sätt.

### **Byggnadsnämndens behandling**

Det förslag till beslut som bygglovsenheten redovisar vid nämndens möte innebär att ansökan om bygglov för mur avslås. Niklas Fungbrandt (M) samt Lars-Åke Johansson (S) yrkar på att komplettera beslutstexten med en uppmaning till entreprenören att efter samråd med kommunen lämna in en förnyad ansökan om bygglov för mur avseende fastigheterna Bränninge 3:280 - 3:296. Båda yrkar även att det under motiveringstexten kompletteras med att nuvarande utformning även innebär en alltför stor säkerhetsrisk (fallrisk, risk för att fastna) vilken inte anses acceptabel.

Ordföranden finner att det endast finns ett förslag och det är att tjänstemännens förslag kompletteras med det yrkande som Niklas Fungbrandt och Lars-Åke Johansson framför.



### forts.§ 11

#### **Hur man överklagar**

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Jönköpings län genom skrivelse sänd till Byggnadsnämnden i Habo kommun. Läs mer om överklagan i den besvärshänvisning som skickas med beslutet.

---

Delges:	Sökanden (OBOS AB, Klubbhusgatan 13, 553 03 Jönköping)
Beslutet kungörs/meddelas:	PoIT, berörda sakägare
Fastställda handlingar:	Planritning (handling 2) Sektionsritning (handling 3) Ritning markhöjd (handling 6)



## § 12 Tillsyn – olovlig byggnation, X

### **Beslut**

Byggnadsnämnden fastställer en byggsanktionsavgift om 88 156 kronor.

### **Byggherre**

X

### **Motivering**

Då åtgärden påbörjats utan startbesked eller lov ska en byggsanktionsavgift tas ut.

### **Ärendebeskrivning**

X

### **Yttrande**

X

### **Bestämmelser**

X

### **Bedömning**

X

### **Hur man överklagar**

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Jönköpings län genom skrivelse sänd till Byggnadsnämnden i Habo kommun. Läs mer om överklagan i den besvärshänvisning som skickas med beslutet.

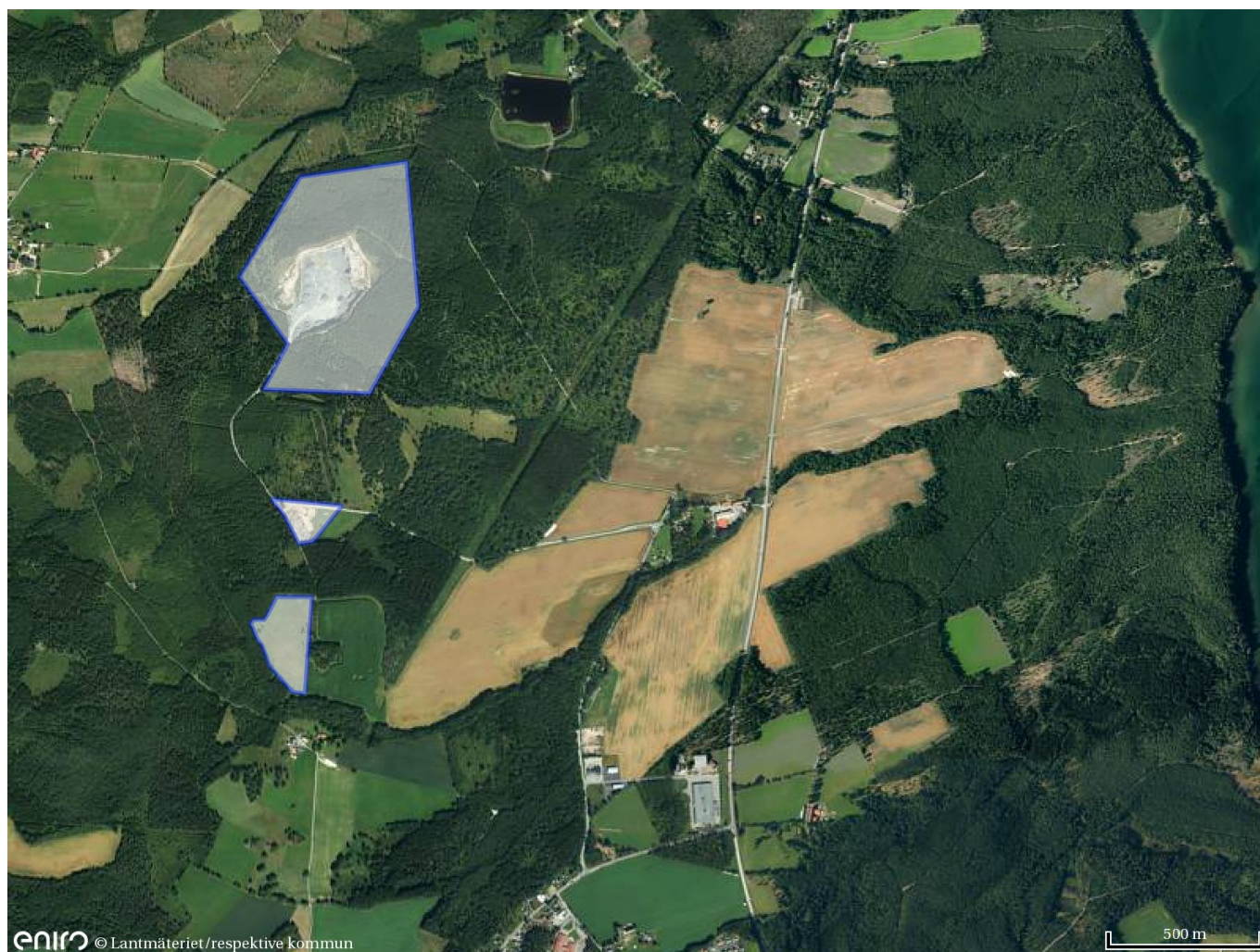
---



**§ 13 Redovisning av delegationsbeslut**

- Delegationsbeslut fattade under december månad 2018 avseende ärenden diarieförda i systemet VISION
- Delegationsbeslut fattade under december månad 2018 avseende slutbesked/slutbevis där ärendet är diariefört i systemet W3D3.





## Rita och mät

- Yta 39922 m<sup>2</sup>  
Nyodling
- Yta 17283 m<sup>2</sup>  
Flis Terminal Habo Energi
- Yta 313585 m<sup>2</sup>  
Bergtäkts område