



### Innehållsförteckning

	<b>Ärende</b>	<b>Sida</b>
§ 54	Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, komplementbyggnader, mur samt parkeringsplatser, Bränninge 2:12 .....	108
§ 55	Bygglov för nybyggnad av ekonomibygnad, ladugård, inom område med utökad lovplikt, Prästebolet 1:11 .....	112
§ 56	Bygglov för mur/plank, Bränninge 3:255.....	114
§ 57	Informationsärenden .....	118
§ 58	Redovisning av delegationsbeslut.....	119



Plats och tid	Högra kammaren, kommunhuset, Habo torsdagen den 18 maj 2020 kl. 15.00–15:50	
Beslutande	Niklas Funghardt (M), ordförande Lars-Åke Johansson (S) Lena Danås (V) ersätter Robert Larsson Henrik Gillek (M) Jan Lenhammar (KD)	
Ej tjänstgörande ersättare och övriga närvarande	Karl Bergbom (M) Linda Tubbin, sekreterare/plan- och exploateringschef Vedran Madura, bygglovsingenjör Sabina Silver, bygglovshandläggare Mari Opdal, planarkitekt Kajsa Rieden, planarkitekt Sofia Carlén, praktikant Svante Modén, teknisk chef	
Utses att justera	Henrik Gillek	Paragrafer: 54-58
Ordförande	.....	
Justerande	.....	
Sekreterare	.....	

---

---

### ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2020-06-18		
Datum då anslaget sätts upp	2020-06-24	Datum då anslaget tas ned	2020-07-16
Protokollet förvaras på	Tekniska förvaltningen		
Underskrift	.....		

**§ 54 Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, komplementbyggnader, mur samt parkeringsplatser, Bränninge 2:12****Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. bevilja bygglov för nybyggnad av flerbostadshus (39 lägenheter) komplementbyggnader, mur samt parkeringsplatser enligt 9 kap 31 b § plan- och bygglagen (PBL).
2. i ärendet ta ut en handlägningsavgift om 205 897 kronor.

Detta beslut ersätter två tidigare lov i ärendena BN- 2019-325 och BN-2020-12. Byggnadsarbetena får påbörjas först när ett startbesked är utfärdat av byggnadsnämnden.

**Sökanden**

Nky Habo 2 AB, Industrigatan 18, 566 34 Habo

**Ärendebeskrivning**

En första ansökan inkom till byggnadsnämnden 2019-05-15, då gällde ansökan 33 lägenheter. Byggnadsnämnden beviljade lov 2019-10-04. Därefter inkom en ny ansökan om ändrad planlösning och fasadändring för att få till ytterligare lägenheter. Lovet beviljades av byggnadsnämnden 2020-03-19.

Ansökan avser nybyggnation av två flerbostadshus med 39 lägenheter, lokal, plank, parkeringsplatser, cykelförråd och sophus. Det flerbostadshuset som ligger parallellt med Jönköpingsvägen innehåller 29 lägenheter fördelade enligt följande:

- 11 stycken 2 RoK på 54 m<sup>2</sup>,
- 12 stycken 3 RoK på 89 m<sup>2</sup>,
- 4 stycken 3 RoK på 78 m<sup>2</sup> med tillhörande takteress och ett delvis inglasat uterum på 14 m<sup>2</sup>,
- 2 stycken 4 RoK på 120 m<sup>2</sup> och en
- lokal på 63 m<sup>2</sup>

Byggnaden har en sammanlagd bruttoarea på 2 650 m<sup>2</sup>. Lägenheternas storlek redovisas i boarea och lokalen i bruttoarea.

Flerbostadshuset som ligger längs Skolgatan innehåller 10 lägenheter med en fördelning på:

- 4 stycken 2 RoK på 54 m<sup>2</sup>,
- 2 stycken 2 RoK på 62 m<sup>2</sup> med takterrass,
- 1 styck 4 RoK på 110 m<sup>2</sup>,



- 1 styck 4 RoK på 111 m<sup>2</sup>,
- 2 stycken 4 RoK på 112 m<sup>2</sup>.

Byggnaden har en sammanlagd bruttoarea på 981 m<sup>2</sup>.

Ansökan avser även en byggnad på 50 m<sup>2</sup> som innehåller cykelförråd och sophus, byggnaderna kommer att fungera som ett bullerskydd tillsammans med två plank mot innergården. Planken ska placeras i anslutning till byggnaden. Sökt längd för plankens är 2,3 meter respektive 5 meter och med en höjd på 1,8 meter.

Anläggning av parkeringsplatser löses inom fastigheten där parkeringsnormen enligt gällande detaljplan är 0,8 parkeringsplatser per lägenhet. För att klara tillgänglighetskravet på 25 meter till entréer krävs minst två handikapparkeringar. Uteplatserna som vetter mot Skolgatan och Jönköpingsvägen inramas med någon typ av buskar. För att avskilja uteplatserna i entréplan har man placerat ett plank ut från fasaden som är 3 meter långt och 1,8 meter högt. I det sydöstra hörnet på tomten har man planerat en fördröjning på dagvattnet genom att placera en regnbädd och ett magasin som rymmer 27 m<sup>3</sup>.

Då ansökan strider mot detaljplan avseende bruttoarean så har grannar fått möjlighet att yttra sig.

### Yttranden

Inga synpunkter har inkommit från grannar.

June Avfall, 2020-05-20,

Ställer sig positiva till placering och storlek av sophus.

Räddningstjänsten i Habo, 2020-06-05,

Inget att erinra mot att bygglov lämnas. Det byggnadstekniska brandskyddet har inte granskats i detta skede utan kommer att tas upp vid det tekniska samrådet vid vilket räddningstjänsten önskar delta. Det förutsätts att en brandskyddsbeskrivning har upprättats och att räddningstjänsten fått ta del av denna innan samrådet. Särskilt att beakta är att miljöhuset placerats mindre än 8 meter från hus 2 vilket kräver särskilda åtgärder eller en utredning som visar att sådan inte behövs.

Gata/park-enheten, 2020-06-08,

Gör bedömningen att träd och buskar vid utfarten på Villagatan är olämpliga. Sikten försämras vid utfarten samt vid snedställda parkeringarna. Vid hörnet på Villagatan/Skolgatan är det två träd/buskar placerade inom siktriangeln där högsta växtlighet får vara max 80 cm högt, vilket gör det olämpligt med höga träd/buskar där.

VA-enheten har lämnat ett yttrande och lämnar följande synpunkter.



### Hus 1

I dagsläget finns en servis (vatten + spillvatten) till fastigheten 2:12 respektive en servis till fastigheten 2:17 (vatten + spillvatten). Serviserna är placerade vid Jönköpingsvägen. Vattenserviserna behöver sannolikt dimensioneras upp för att betjäna flerbostadshus.

### Hus 2

För att förse hus 2 med vattentjänster behövs nya serviser (vatten + spillvatten). Dessa går att ansluta till befintliga ledningar i korsningen Skolgatan/Villagatan.

### Dagvatten

VA-enheten behöver information om hur dagvatten är tänkt att hanteras inom fastigheten. Det är markerat regnbädd och DV-magasin i fastighetens sydöstra hörn. Det kan eventuellt behöva sättas en dagvattenbrunn i anslutning till denna anläggning.

Har fastighetsägaren tänkt att även takvatten ska anslutas till regnbädd och magasin eller enbart dränering och hårdgjorda ytor? Om takvatten inte leds till regnbädd och magasin behövs en dagvattenservis till respektive huskropp.

### Information till VA-enheten

VA-enheten behöver snarast möjligt:

- informeras om när byggnationen ska påbörjas
- informeras om dagvattenhantering (se ovanstående stycke)
- få besked om hur många serviser som önskas (förslag: en till hus 1 och en till hus 2)
- få besked om vilken anslutning (dimension) som önskas
- få in en servisanmälan

### Bestämmelser och styrande dokument

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område där gällande plan antogs 2019.

### 9 kap 31 b § PBL

Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Lag (2014:900).

### Bedömning

Ansökan strider mot planen avseende bruttoarean. Tillåten bruttoarea för hus 1 som ligger parallellt med Jönköpingsvägen är 2 500 m<sup>2</sup> och sökt area är 2650 m<sup>2</sup> vilket innebär en avvikelse med 150 m<sup>2</sup> bruttoarea.

Enligt ett rättsfall från Mark- och miljödomstolen 2018:4 konstaterar man att ”överskridandet skulle behövas för att ge byggnaden en bättre planlösning eller några andra byggnadstekniska skäl har varken anförts



eller på annat sätt förkommit i målet. Det ska också beaktas att åtgärden avser nybyggnation, vilket bör medföra att möjligheterna till att anpassa byggnaden till planen är stora. Det är inte förenligt med gällande praxis att schablonmässigt bedöma ett överskridande av byggnadsarean med 10 procent som en liten avvikelse.”

Avvikelsen på 150 m<sup>2</sup> bruttoarea för huset kommer inte att vara till men för grannar då det inte påverkar de yttre måtten av byggnaden. Byggnadsnämnden anser att avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

### **Kontrollansvarig**

I detta ärende godtas Krister Aldenholt som är certifierad enligt 10 kap 9§ PBL.

### **Upplysningar**

#### **Handläggningsavgift**

Avgiften för bygglovets om 205 897 kr är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa, och faktureras i separat brev. Kostnad för utsättning tillkommer. 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.

#### **Andra tillstånd**

Rubricerat byggnadsobjekt bedöms inte erfordra tillstånd från andra myndigheter. En servisanmälan ska lämnas in vid det tekniska samrådet.

---

Beslutet skickas till:	Nky Habo 2 AB, Krister Aldenholt (med kallelse tekniskt samråd)
Beslutet kungörs/meddelas:	PoIT, berörda sakägare
Bilaga till beslutet:	Redovisning av avgift
Fastställda handlingar:	Handlingar nr 31-46
Kopia till:	akten



Dnr BN-2019-801

### § 55 Bygglöv för nybyggnad av ekonomibygnad, ladugård, inom område med utökad lovplikt, Prästebolet 1:11

#### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. bevilja bygglöv för nybyggnad av ekonomibygnad, ladugård, inom område med utökad lovplikt enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen(PBL).
2. i ärendet ta ut en handläggningsavgift om 67 681 kronor.

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

#### Sökanden

Habo Prästgård Lantbruk HB, Habo Kyrkby Prästebolet 2, 566 91 Habo

#### Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnad av ekonomibygnad, ladugård, inom område med utökad lovplikt. Bruttoarean uppgår till 1064 m<sup>2</sup>. Utvändiga måtten är 42,5 x 25 meter med ett takutsprång på två meter. Ladugården har en total höjd upp tillnock på knappt 9,8 meter med en öppen nock med ljusinsläpp. Ladugården har en stålstomme med plåttak.

Det kommer att finnas 88 liggbås fördelat på 22 stycken per rad i 4 rader. Foderkrubba placeras längst med långsidorna med plats för 84 platser. På den södra långsidan ansluts en drivgång till befintlig ladugård för en säker och kontrollerad transport till och från mjölkning.

#### Yttranden

Berörda grannar har fått möjlighet att yttra sig enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen. Inga yttranden har inkommit.

Miljöförvaltningen, 2020-02-17

Om nybyggnation innebär att antalet djurenheter överstiger 200 stycken, ska den sökande meddela miljönämnden om det. Nämnden vill även upplysa om att det kan krävas förprovning hos länsstyrelsen för nybyggnation. Den sökande bör därför kontakta länsstyrelsen så snart som möjligt gällande stallet. Om WC ska installeras i byggnaden ska kontakt tas med miljönämnden.

#### Bestämmelser och styrande dokument

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område men inom Habo kyrkby där det råder utökad lovplikt.

#### 9 Kap 31 § plan- och bygglovet



Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser. *Lag (2014:900)*.

### **Bedömning**

Byggnadsnämnden bedömer att platsen redan är ianspråktagen och att man följer bestämmelserna enligt 9 kap 31 § PBL. En ekonomibyggnad på angiven placering anses passa väl in i den befintliga miljön och är ett behov för att driva verksamheten framåt.

### **Kontrollansvarig**

I detta ärende har inte någon kontrollansvarig fastställts ännu.

### **Upplysningar**

#### **Handläggningsavgift**

Avgiften för bygglov om 67 681 kr är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa, och faktureras i separat brev. Kostnad för utsättning tillkommer. 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.

#### **Andra tillstånd**

Rubricerat byggnadsobjekt bedöms inte erfordra tillstånd från andra myndigheter.

---

Beslutet skickas till:  
kallelse tekniskt samråd)  
Beslutet kungörs/meddelas.  
Fastställda handlingar:  
Kopia till:

Habo Prästgård Lantbruk HB, KA (med  
PoIT, berörda sakägare  
Handlingar nr 19, 20, 21 och 22  
akten, KA



**§ 56 Bygglov för mur/plank, Bränninge 3:255****Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. bevilja bygglov för mur/plank.
2. i ärendet ta ut en handläggningsavgift om 13 954 kronor.

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

**Sökanden**

Bostadsrättsförening Lilla Bränningeäng, Killinggränd 8, 566 36 Habo

**Ärendebeskrivning**

Byggnadsnämnden beviljade bygglov 2016-11-25 för sexton stycken parhus med totalt 32 lägenheter, installation av eldstäder med tillhörande carport/förråd och mur. Den mur som beviljades lov för var då 2 meter hög. Detta lov överklagades av fastighetsägarna till Bränninge 3:256 i den del som avsåg muren 2016-12-20. Länsstyrelsen 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.

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.

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

Den bygglovsansökan som inkom 2018-09-11, ärendenummer BN-2018-399 omfattar båda dessa murars förändring från beviljat lov. Styrelsen för bostadsrättsföreningen Lilla Bränningeäng och ett flertal boende på fastigheten inkom då med ett yttrande där de motsatte sig



ansökan. Byggnadsnämnden nekade bygglov för murarna och ärendet har överklagats och sedan prövats av flera instanser. Länsstyrelsen avslag överklagandet, Mark- och miljödomstolen avslag överklagandet och ärendet beviljades inte prövningstillstånd av mark- och miljödomstolen.

Nu söker bostadsrättsföreningen Lilla Bränningeäng lov för samma mur igen.

### Yttranden

Inga yttranden inkommit

### Bestämmelser och styrande dokument

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område där gällande plan antogs 2015.

### 9 kap 30 § Plan och bygglagen (PBL)

Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
  - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
  - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1.

Sådana åtgärder som genomförts utan bygglov med stöd av 4-4 c §§ eller motsvarande äldre bestämmelser ska inte beaktas vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd överensstämmer med detaljplanen.

Lag Bygglov för andra anläggningar än byggnader

### 6 kap 1 § Plan och byggförordningen (PBF)

I fråga om andra anläggningar än byggnader krävs det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra

1. nöjesparker, djurparker, idrottsplatser, skidbackar med liftar, kabinbanor, campingplatser, skjutbanor, småbåtshamnar, friluftsbad, motorbanor och golfbanor,
2. upplag och materialgårdar,
3. tunnlar och bergtrum som inte är avsedda för väg, järnväg, tunnelbana, spårväg eller gruvdrift,



4. fasta cisterner och andra fasta anläggningar för kemiska produkter som är hälso- och miljöfarliga och för varor som kan medföra brand eller andra olyckshändelser,
  5. radio- eller telemaster eller torn,
  6. vindkraftverk som
    - a) är högre än 20 meter över markytan,
    - b) placeras på ett avstånd från gränsen som är mindre än kraftverkets höjd över marken,
    - c) monteras fast på en byggnad, eller
    - d) har en vindturbin med en diameter som är större än tre meter,
  7. murar och plank,
  8. parkeringsplatser utomhus,
  9. begravningsplatser, och
  10. transformatorstationer.
- Förordning (2014:225).  
2018:636).

### Bedömning

Byggnaderna ligger med en höjdskillnad på 2,48 meter i snitt och avståndet mellan byggnaderna är som minst 9,5 meter. Nämnden vidhåller att muren inte bidrar till en god stadsbild eller helhetsverkan för området och att det bygglov som beviljades för en mur på två meter borde vara tillräckligt hög för att klara höjdskillnaderna mellan tomterna.

Berörda grannar har hörts men inga yttranden har inkommit ifrån närboende. Då föreningen själva gjort bedömningen att det är den bästa lösningen för att ta upp höjdskillnaderna mellan tomterna anser nämnden att det kan vara en godtagbar åtgärd.

### Avgift

Avgiften för bygglovet om 13 954 kr är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa, och faktureras i separat brev. Kostnad för utsättning tillkommer. 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.

### Andra tillstånd

Rubricerat byggnadsobjekt bedöms inte erfordra tillstånd från andra myndigheter.  
Bygglovsenheten

---



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

Bostadsrättsförening Lilla Bränningeäng  
PoIT, berörda sakägare  
Redovisning av debitering  
Handlingar nr 6, 7 och 8  
akten



### § 57 Informationsärenden

- Bygglov för nybyggnation av pumpstation på fastigheten Äspered 1:38 i Habo kommun. Beslut från MMD, avslår överklagandet.
- Kämparp 1:13. Nybyggnation av industribyggnad, bilservice.
- Gunnarsbo 3:2, fastighetsenheten har lämnat in ansökan om tillfälligt bygglov för kontorsändamål, 10 år. Positivt planbesked har beviljats, ny detaljplan ska tas fram.
- Riktlinjer för bostadsförsörjningsprogram, nytt program håller på att ta fram. BN:s ordf. är med i styrgrupp.
- Utskick digitalt. Bra att få alla handlingar på en och samma gång.
- Tosito, är på gång med nybyggnadskartor. Om det kommer in bygglov snabbt kan det bli väldigt svårt att hinna med handläggningstiderna, pga extrem belastning och semestertider. Förslag att kanske behöva ha en extra-nämnd efter nämnden i augusti.
- Julared 1:1 mfl, strandskydd för Julared 1:1 mfl har upphävts enligt Länsstyrelsens beslut.
- Kråkeryd 1:129, beslut förra året om beslut om sophus. Fastighetsägarna överklagade beslutet. Länsstyrelsen beslutar i enlighet med överklagan.

---



## **§ 58 Redovisning av delegationsbeslut**

### **Beslut**

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

Redovisat:

- Delegationsbeslut fattade under maj 2020 (diarieförda i VISION)
- Delegationsbeslut fattade under april 2020 (diarieförda i w3d3)

---