



Protokoll för byggnadsnämnden

Nr	Ärende	Sida
§ 97	Ansökan om parkeringstillstånd för rörelsehindrad	205
§ 98	Ansökan om parkeringstillstånd för rörelsehindrad	206
§ 99	Ansökan om parkeringstillstånd för rörelsehindrad	207
§ 100	Ansökan om parkeringstillstånd för rörelsehindrad	208
§ 101	Lokal trafikföreskrift om hastighetsbegränsning och väjningsplikt på Jönköpingsvägen	209
§ 102	Detaljplan för del av Gunnarsbo 3:2 – samråd	210
§ 103	Detaljplan Furusjö	211
§ 104	Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och förråd och stödmur samt installation av eldstad, Österlid 1:12	212
§ 105	Bygglov för nybyggnad av affärsbyggnad, Willys, Kärnekulla 1:4	215
§ 106	Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage, Ringborg 1:15	220
§ 107	Ansökan om förhandsbesked (tomt 1), Hultet 1:1	223
§ 108	Bygglov för nybyggnad av fyra plåtåer för campingtält samt ändrad användning för del av kvarnhus till servicehus, Julared 1:5	228
§ 109	Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, miljöhus, anordnande av parkeringsplatser samt uppförande av plank mellan uteplatser, Bränninge 1:99	233
§ 110	Informationsärenden	239
§ 111	Redovisning av delegationsbeslut	240



Plats och tid	Rum Furusjö, kommunhuset Onsdagen den 16 december 2020 klockan 13.00–16.45
Beslutande	Niklas Funbrandt (M), ordförande Lars-Åke Johansson (S) Lena Danås (V) ersätter Robert Larsson (S) Karl Bergbom (M) ersätter Henrik Gillek (M) Jan Lenhammar (KD)
Övriga närvarande	Katarina Gustafsson, sekreterare Emilia Svenningsson, bygglovschef § 101-111 Linda Tubbin, plan- och exploateringschef § 101-111 Fia Wadman, gatu/parkingenjör § 97-101 Mari Opdal, planarkitekt § 102 Johanna Schönberg, planarkitekt § 103 Peter Qvarnström, bygglovsingenjör, § 104 Vedran Madura, bygglovsingenjör § 105-106 Sabina Silver, bygglovshandläggare § 107-108
Paragrafer	97-111
Utses att justera	Lena Danås
Ordförande	_____
Justerande	_____
Sekreterare	_____



Bevis om tillkännagivande av justerat protokoll

Justeringen har tillkännagivits på kommunens anslagstavla.

Beslutande organ	Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum	2020-12-16
Datum då anslaget publiceras	2020-12-
Datum då anslaget avpubliceras	2021-01-
Protokollet förvaras på	Tekniska förvaltningen

Underskrift



§ 97 Ansökan om parkeringstillstånd för rörelsehindrad

Diarienummer BN-2020-419

Beslut

Trafiknämnden beslutar att bevilja ansökan om parkeringstillstånd för rörelsehindrad.

Sökande

Sekretess

Ärendebeskrivning

Sekretessärende

Kompletterande uppgifter

Sekretessärende

Yttrande från sökanden

Sekretessärende

Övrigt

Sekretessärende

Bestämmelser

Sekretessärende

Byggnadsnämndens behandling

Niklas Funbrandt (M) yrkar på att bevilja ansökan om parkeringstillstånd för rörelsehindrad.

Beslutet delges

Sökanden



§ 98 Ansökan om parkeringstillstånd för rörelsehindrad

Diarienummer BN-2020-436

Beslut

Trafiknämnden beslutar att avslå ansökan om parkeringstillstånd för rörelsehindrad.

Motivering

Även om sökanden har gångsvårigheter bedöms sökandens gångförmåga ännu inte vara tillräckligt dålig för att parkeringstillstånd för rörelsehindrad ska kunna utfärdas.

Sökande

Sekretess

Ärendebeskrivning

Sekretessärende

Bestämmelser

Sekretessärende

Byggnadsnämndens behandling

Niklas Funbrandt (M) yrkar på avslå ansökan om parkeringstillstånd.

Beslutet delges
Sökanden



§ 99 Ansökan om parkeringstillstånd för rörelsehindrad

Diarienummer BN-2020-490

Beslut

Trafiknämnden beslutar att avslå ansökan om parkeringstillstånd för rörelsehindrad.

Motivering

Sekretessärende

Ärendebeskrivning

Sekretessärende

Bestämmelser

Sekretessärende

Beslutet delges

Sökanden



§ 100 Ansökan om parkeringstillstånd för rörelsehindrad

Diarienummer BN-2020-495

Beslut

Trafiknämnden beslutar att avslå ansökan om parkeringstillstånd för rörelsehindrad.

Motivering

Sekretessärende

Sökanden

Sekretess

Ärendebeskrivning

Sekretessärende

Bestämmelser

Sekretessärende

Beslutet delges
Sökanden



§ 101 Lokal trafikföreskrift om hastighetsbegränsning och väjningsplikt på Jönköpingsvägen

Diarienummer BN-2020-405

Beslut

Trafiknämnden beslutar att återremittera ärendet till gata/parkenheten för att utreda eventuella olycksrisker.

Ärendebeskrivning

I samband med den pågående byggnationen av ny gång- och cykelväg utmed Jönköpingsvägen så kommer Jönköpingsvägen i det nya utförandet att få en hastighetsdämpande avsmalning till ett körfälts bredd på en kortare sträcka.

Tekniska förvaltningen anser därför att hastigheten behöver sänkas till 40 km/h för trafiken som passerar avsmalningen, och att det behöver vara väjningsplikt vid avsmalningen. Väjningsplikten ska ge trafik som färdas i nordvästlig riktning (mot Habo centrum) företräde att passera avsmalningen, detta för att hindra att (framför allt den tyngre) trafik som kommer från Bränningeleden/Bagaregatan får stanna i uppførsbacke för att släppa förbi trafik som kommer i den andra färdriktningen.

Med anledning av detta behöver beslut tas om två nya lokala trafikföreskrifter;

- hastighetsbegränsning på Jönköpingsvägen (lokal trafikföreskrift 0643 2020:33). I samband med införandet av denna lokala trafikföreskrift ska den nu gällande lokala trafikföreskriften 0643 2015:46 upphöra att gälla, och
- väjningsplikt på Jönköpingsvägen (lokal trafikföreskrift 0643 2020:36)

Beslutet skickas till
Gata/parkenheten



§ 102 Detaljplan för del av Gunnarsbo 3:2 – samråd

Diarienummer BN-2020-88

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att skicka ut förslag till detaljplan för samråd med berörda myndigheter och sakägare.

Ärendebeskrivning

Den 19 februari 2020 inkom tekniska förvaltningen med ansökan om planbesked för del av Gunnarsbo 3:2. Byggnaden som uppfördes 2015 var ursprungligen HVB-hem. Byggnaden har efter att HVB-hemmet lagts ner använts som studentbostäder och kontor genom ett tillfälligt bygglov. Gällande detaljplan medger friliggande bostäder i en- eller tvåbostadshus. Syftet med den nya detaljplanen är att möjliggöra användning av byggnaden på Ringvägen 3A och B för bostad och vård. Byggnaden kommer att byggas om invändigt för att kunna fungera som gruppbostad för personer med funktionsvariationer.

Byggnadsnämnden lämnade positivt planbesked den 28 maj 2020 och ett förslag på detaljplan har nu tagits fram. Planförslaget medger användningen bostad och vård med preciseringen gruppbostad. Den del av fastigheten som inte är iordningställd som trädgårdsmark har fått användningen natur. Planområdet ligger inom strandskyddet för Hökesån och strandskyddet upphävs med den nya detaljplanen. Som särskilt skäl åberopas att marken redan är ianspråktagen. Exploateringsgraden är satt till 30 %. Totalhöjd är satt till +184.



§ 103 Detaljplan Furusjö

Diarienummer BN-2020-499

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att uppdra till plan- och exploateringsenheten att uppdatera äldre detaljplan till rådande lagstiftning genom att ta fram en ny detaljplan i Furusjö, Bpl 16-HAJ-139.

Ärendebeskrivning

Kommunens översiktsplan, ÖP 2040, antogs 26 mars 2020. I översiktsplanen finns riktlinjer som anger att Habo kommun vid behov bör se över och uppdatera äldre detaljplaner till rådande förhållanden. Byggnadsnämnden beslutade i augusti 2020 att uppdateringen av planen i Furusjö ska prioriteras av plan- och exploateringsenheten (BN -2020-327). Gällande byggnadsplan antogs 1960 och avsikten med den nya detaljplanen är att uppdatera bestämmelser till gällande lagstiftning samt öka byggrätten på befintliga fastigheter.

Bakgrund

Byggnadsplanen 16-HAJ- 139 antogs 1960 och medger en byggrätt på 90 m² varav 30 m² för komplementbyggnad. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 meter. Syftet med byggnadsplanen var att planområdet skulle bestå av fritidsbebyggelse. Fastigheterna varierar i storlek från 905 m² till 3700 m². Genom åren har fler och fler av fastigheterna blivit permanentboende och genom att uppdatera detaljplanen och öka byggrätten kan det bli mer attraktivt att bygga bostäder i Furusjö. En uppdaterad detaljplan kan bidra till att locka fler att bosätta sig i Furusjö och i Habo kommun.

Plan- och exploateringsenheten föreslår byggnadsnämnden att besluta att uppdra till enheten att uppdatera äldre detaljplan till rådande lagstiftning genom att ta fram en ny detaljplan i Furusjö, Bpl 16-HAJ-139.

Byggnadsnämndens behandling

Niklas Fungbrandt (M) yrkar på att besluta enligt plan- och exploateringsenhetens förslag.



§ 104 Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och förråd och stödmur samt installation av eldstad, Österlid 1:12

Diarienummer BN-2020-311

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus, förråd och stödmur samt installation av eldstad enligt 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (PBL).
2. i ärendet ta ut en handlägningsavgift om 38 294 kr.

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

Sökanden

Sekretess

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus i två plan, förråd och stödmur samt installation av eldstad. Byggnadsarea för bostadshuset blir 150 m² och förrådet 30 m². Bostadshuset får en totalhöjd på 7,67 meter. Fasaderna blir i ofärgad träpanel och takbeklädnaden blir i grå plåt. På fastigheten rivs tidigare byggnad för att ge plats för nya byggnader.

Ärendet var komplett för handläggning 2020-10-11.

I samband med bygglovsansökan har sökanden lämnat in en anmälan om installation av braskamin.

Yttranden

Synpunkter har inkommit från berörda grannar i form av storleken och höjden på bostadshuset, att byggnationen inte passar in i områdets småskaliga karaktär. Samt att åtgärden kommer att begränsa utblick och att risk för insyn till grannar kan finnas. Frågan om vatten och avlopp har nämnts samt att tillfartsväg behöver åtgärdas och förbättras.

Fastighetsägaren har bemött dessa synpunkter genom brev till klagande.

Miljönämnden har inget att erinra mot att den sökande erhåller bygglov från byggnadsnämnden, dock måste avloppsfrågan vara utredd innan ett startbesked ges. Den sökande bör därför ta kontakt med miljöförvaltningen



samt skicka in en komplett avloppsansökan så snart som möjligt. Miljönämnden hänvisar också till VA-enhetens svar angående utbyggnad av kommunalt vatten- och spillvattennät för området.

VA-enhetens yttrande gäller information om att inom området med start 2022 påbörja utbyggnad av kommunalt vatten- och spillvattennät.

Bestämmelser och styrande dokument

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område samt utanför sammanhållen bebyggelse. För beslut gäller översiktsplanen beslutad 2020.

Enligt 9 kap. 31 § PBL ska bygglov 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

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 närområdet är av blandad karaktär med gårdsformationer med bostadshus, men också enskilda hus.

Den aktuella fastigheten ligger i anslutning till väg. Åtgärderna sker närmare fastighetsgränsen än 4,5 meter.

Byggnadsnämnden anser att det finns förutsättningar att tillåta byggnation på angiven plats enligt 9 kap. 31 § PBL, därför kan bygglov beviljas.

Villkor

Att vid nybyggnation förbereda fastigheten för anslutning till allmänt- och spillvatten vid tomtgräns. Dagvatten ska omhändertas på den egna fastigheten.

Kontrollansvarig

I detta ärende godtas Fredrik Hag som är certifierad enligt 10 kap 9§ PBL.

Upplysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för bygglovet om 38 294 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

En anmälan till Miljöförvaltningen angående VA ska lämnas in.

Byggnadsnämndens behandling

Niklas Funbrandt (M) yrkar på att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus, förråd och stödmur samt installation av eldstad enligt 0 kap. 31 § plan- och bygglagen samt att i ärendet ta ut en handläggningsavgift om 38 294 kronor.

Beslutet skickas till
Sökanden
KA (med kallelse tekniskt samråd)

Beslutet kungörs/meddelas
PoIT
Berörda sakägare

Bilaga till beslutet
Redovisning av beräkning av avgift

Fastställa handlingar
Handlingar nr 27, 37 och 38

Kopia till
Akten



§ 105 Bygglov för nybyggnad av affärsbyggnad, Willys, Kärnekulla 1:4

Diarienummer BN-2020-461

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. bevilja bygglov för nybyggnad av affärsbyggnad, Willys
2. i ärendet ta ut en handläggningsavgift om 164 462 kronor

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

Ärendet var komplett för handläggning 2020-11-17.

Sökanden

Tosito Kärnekulla komersiella kv 7 AB (Gustaf Hjertquist), Box 27, 551 27 Jönköping

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av affärsbyggnad, Willys med tillhörande komplementbyggnader och skärmtak samt anordnande av p-platser på fastigheten Kärnekulla 1:4.

Livsmedelsbutiken kommer byggas i ett plan med en högsta totalhöjd på 6,8 meter. Ovanför entrén kommer det byggas upp en vägg med plats för reklamskylt som har en totalhöj på 9 meter. Livsmedelsbutiken totala bruttoarea inklusive komplementbyggnader uppgår till 3320 m².

Butiken har personal- och omklädningsrum samt kontor och mötesrum. Förutom lager så finns det även kyl- och frysrum och en mottagningsyta för inkommande gods. Det kommer finnas möjlighet att beställa mat digitalt och hämta upp vid butikens kundyta för e-handel.

Utanför butiken kommer det att finnas 168 p-platser, varav 10 st familjeplatser, 2 st handikappsplatser, 1 plats för taxi-/färdtjänst samt 10 personalparkeringar. Det kommer även att finnas en p-zon för e-handel med plats för 3 bilar. Bland parkeringarna bygger man också 4 st kundvagnsgarage. Det kommer finnas 48 cykelplatser och 6 platser för lådcyklar.

I samband med bygglovsansökan har sökanden lämnat in en anmälan om installation av braskamin.



Yttranden/remissvar

Räddningstjänsten (2020-11-23) har inget att erinra mot att bygglov lämnas.

Miljönämnden (2020-12-08) påtalar att dagvatten från fastigheten ska genomgå reningssteg innan det släpps till recipient samt att livsmedelsanläggningen ska anmälas till miljöförvaltningen i god tid innan verksamheten startar.

VA-enheten (2020-12-09) skriver: fastigheten kommer att ha en stor andel hårdgjord yta, ett stort antal parkerade fordon och ett tidvis intensivt trafikflöde. Dagvattnet från fastigheten bör fördröjas och oljeföreningar, metaller, partiklar ska avskiljas t ex genom installation av oljeavskiljare eller kassetter i dagvattenbrunnar, innan dagvattnet släpps till kommunens dagvattenledningar.

Gata/parkenheten (2020-12-10) vill påtala vikten av att ha placering av träd, annan växtlighet eller annat som kan skymma sikt vid utfarter i åtanke. Det bör vara minst 2,5 meter fri sikt från gatan och från utfarten. De skriver även att utrymmet vid lastning och lossning av varor bör vara så väl tilltaget att det finns möjlighet att vända med lastbil inne på fastigheten, backning ut på gatan ska undvikas av trafiksäkerhetsskäl. Gata/parkenheten hänvisar även till VA-enhetens yttrande gällande dagvattenhanteringen.

Bestämmelser och styrande dokument

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område där gällande plan antogs 2019-01-31.

Enligt PBL 2 kap. 5 § ska vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark 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, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföreningar 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).



Enligt PBL 2 kap. 6 § ska vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag 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.

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas.

Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Lag (2014:477).

I överensstämmelse med PBL 8 kap. 1 § så ska en byggnad

1. vara lämplig för sitt ändamål,
2. ha en god form-, färg- och materialverkan, och
3. vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

I enlighet med PBL 9 kap. 2 § så krävs det bygglov för

1. nybyggnad,
2. tillbyggnad, och
3. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att
 - a) byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har



anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,

- b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller
- c) byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Första stycket 3 c gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan.

I enlighet med PBL 9 kap. 30 § ska bygglov 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 (2018:636).

Bedömning

Sökt åtgärd överensstämmer med detaljplanen.

Åtgärden i fråga bedöms vara lämplig för sitt ändamål, tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga likväl som den anses ha en god form-, färg- och materialverkan.

Bygglov kan därför beviljas.



Kontrollansvarig

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

Upplysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för bygglov om 164 462 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.

Byggnadsnämndens behandling

Niklas Funbrandt (M) yrkar på att bevilja bygglov för nybyggnad av affärsbyggnad samt i ärendet ta ut en handläggningsavgift om 164 462 kronor.

Beslutet skickas till

Tosito Kärnekulla komersiella kv 7 AB (Gustaf Hjertquist)
KA (med kallelse tekniskt samråd)

Beslutet kungörs/meddelas

PoIT
Berörda sakägare

Fastställda handlingar

Handlingar nr 5, 6, 7, 8, 14 och 15

Kopia till

Akten



§ 106 Bygglöv för nybyggnad av enbostadshus och garage, Ringborg 1:15

Diarienummer BN-2020-453

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage
2. i ärendet ta ut en handläggningsavgift om 27 789 kronor.

Sökanden

Sekretess

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage. Enbostadshusets byggnadsarea uppgår till 112,54 m² och garaget 120 m². Man kommer även att bygga ett skärmtak två meter ut från fasaden som sträcker sig runt tre sidor på huset. Den totala bruttoarean uppgår till 297,5 m². Garaget kommer att ha två garageportar samt en större vikport. Fastighetsarialen uppgår till 1440 m². Bostadshus och garage utförs med vit träfasad och svarta betongpannor på taket.

Tjänstemän från bygglovsenheten och miljöförvaltningen har varit på plats och tittat på förutsättningarna för byggnation på fastigheten.

Ärendet var komplett för handläggning 2020-10-28

Yttranden/remissvar

Kommunekolog (2020-11-23) skriver: Platsbesök på fastigheten utfördes 19/11-2020. Det ansökta området utgörs av ett hårt gallrat område som sammanhänger med en produktionsskog. Någon enstaka yngre tall och björk noterades. Undervegetationen domineras framförallt av ljung men även blåbär, lingon samt en del örnbräken. Inga särskilda biologiska värden eller strukturer noterades vid platsbesöket. Har inget att invända på gällande platsen.

Miljönämnden (2020-11-26) har inget att erinra mot att fastighetsägaren erhåller bygglov från byggnadsnämnden under förutsättning att en komplett avloppsansökan skickas in till miljönämnden om hur den sökande tänker lösa vatten och avloppsfrågan. Den sökande bör ta kontakt med miljöförvaltningen angående avloppsfrågan så snart som möjligt.



Miljönämnden vill också uppmärksamma byggnadsnämnden om att tillstånd för avloppsanläggningen måste vara beslutat innan ett startbesked ges.

Bestämmelser och styrande dokument

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och utanför sammanhållen bebyggelse. Berörda grannar har haft möjlighet att yttra sig enligt bestämmelserna i 9 kap 25 § plan- och bygglagen.

9 kap 31 § Plan- och bygglagen (PBL)

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

Fastigheten ligger utanför 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 aktuella fastigheten ligger i anslutning till skogen där man kommer ta ner träd för att bilda en naturlig tomtplats. Byggnadsnämnden anser att det finns förutsättningar att tillåta byggnation på angiven plats enligt 9 kap. 31 § PBL.

Kontrollansvarig

I detta ärende godtas Rasmus Anehagen som är certifierad enligt 10 kap 9§ PBL.

Upplysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för bygglov om 27 789 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

Man behöver skicka in en komplett avloppsansökan till miljönämnden om hur man tänkt lösa vatten och avloppsfrågan.

Byggnadsnämndens behandling

Niklas Funbrandt (M) yrkar på att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage samt i ärendet ta ut en handläggningsavgift om 27 789 kronor.

Beslutet skickas till
Sökanden
KA (med kallelse tekniskt samråd)

Beslutet kungörs/meddelas
PoIT
Berörda sakägare

Bilaga till beslutet
Redovisning av avgift

Fastställda handlingar
Handlingar nr 3, 4, 5, 6, 7 och 8

Kopia till
Akten



§ 107 Ansökan om förhandsbesked (tomt 1), Hultet 1:1

Diarienummer BN-2020-383

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. bevilja ansökan om förhandsbesked för enbostadshus samt garage
2. i ärendet ta ut en handlägningsavgift om 9 224 kronor.

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

Sökanden

Sekretess

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för enbostadshus samt garage.

Den sökande önskar att vara delaktiga i ett generationsskifte på fastigheten Hultet 1:1. Den önskade placeringen ligger på betesmark med en vision om att kunna bevara sin tomt som fortsatt betesmark för höns och får. Den ytan som önskas tas i anspråk för byggnation består av stenig betesmark med mycket grund jordmån och som kan anses försumbar ur produktivitetshänseende. Platsen är av det hänseende strategiskt utvald för boende plats för att också kunna ha en naturlig uppsikt över betesdjuren.

I område finns en gammal byggplats där den gamla backstugan Stubbhagen legat vilket visar på att det funnits en del annan bebyggelse i området.

Deras ambition är att bevara så mycket som möjligt av naturmarken för att kunna bevara dagens naturvärden. Den tänka placering har närheten till Fagerhult med servicefunktioner och matbutik samt nära till bra bussförbindelser och infrastruktur. Byggnadsnämndens tjänstemän har varit ute på platsen 2020-09-29. Vi har även begärt att få in en alternativ placering som ligger utanför brukningsvärd jordbruksmark. Sökande har uttryckt sig i sitt yttrande att placering av alternativ tomt längre österut kommer att ligga besvärligt nära 195 med buller som följd.

Yttranden

Grannar har fått möjlighet att yttra sig i ärendet och ett yttrande har inkommit från ägaren till Baskarp 1:3. Av yttrandet framgår att fastighetsägaren är starkt kritisk till placering av tomt och byggnader då



det tar bort möjligheten att få Vätterutsikt vid ett eventuellt husbygge på intilliggande mark. Då väg och tomt är placerad så att marken närmast den egna fastigheten inte går att bruka kommer denna del att växa igen och skapa ännu sämre utsikt. Placeringen av tomt får helt emot det direktiv som finns att man ska undvika att bygga på produktiv åker/betesmark. Extra mycket mark försvinner då ovan nämnda område B kommer att få förlorad som produktionsmark.

Miljönämnden: Miljönämnden har inget att erinra mot att fastighetsägaren erhåller förhandsbesked under förutsättning att en komplett avloppsansökan skickas till miljönämnden om hur man ska lösa vatten och avloppsfrågan. En ansökan bör inkomma så snart som möjligt. Tillståndet för avloppsanläggningen måste vara beslutat innan ett bygglov kan ges. Den sökande ska ta kontakt med tekniska förvaltningen för eventuell anslutning till kommunala dricksvatten nätet och då uppge var ledningsträckningen kommer att dras. För att ansluta till det kommunala dricksvattennätet krävs en servisanmälan som finns att tillgå på Habo kommuns hemsida.

Ekolog: Naturbetesmarkerna är våra artrikaste miljöer vi har och är väldigt viktiga för den biologiska mångfalden. Tyvärr minskar dessa framförallt av igenväxning men också genom exploatering. När dessa marker försvinner minskar ju även livsmiljöerna för väldigt många arter som är beroende av dessa miljöer. De återfinns i de nationella miljömålen där man har visionen att dessa ska bevaras och inte minska. Fördelen för de som söker i detta fall är att inga höga naturvärden är funna på platsen.

I den öppna delen av betesmarken finns en gammal stenmur (biotopskyddad) men den ligger utanför byggplanerna, så den ska inte röras. Söder om byggplanerna finns en gammal tall som önskas bevaras av de sökande. Det är positivt att de sökande har visionen att fortsätta bedriva beteshävd på marken. Hävden är en förutsättning för att markerna inte skall växa igen. Utan hävden kommer marken att växa igen och naturvärdena försvinna. Livsvillkoren för de naturvärdesarter som jag såg på platsen så är förändringen föga. De är så pass vanligt förekommande och bra på att hävda sig på lämpliga marker om tillfällen ges. Nackdelen i detta fall är att betesmarken minskar men kontra deras vision med tomt som betesmark så går det nog jämt ut.

Bestämmelser och styrande dokument

Fastigheten ligger utom detaljplanerat område och sammanhållen bebyggelse.



Enligt 2 kapitlet 5 § PBL ska det i ärenden om förhandsbesked tas hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet. 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.

Miljöbalken (MB, 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.

Bedömning

Platsen som ansökan avser ligger utanför detaljplanerat område och sammanhållen bebyggelse. Byggnadsnämnden anser att platsen de valt har ett bra strategiskt läge med nära till buss och infrastruktur.

Platsen ligger på jordbruksmark och har därför skickat in ett förslag till alternativ placering. Huvudalternativet är på en plats där det är lågavkastande mark med en del berg i dagen. Marken är av dålig kvalitet för jordbruk och bedöms ha ett lågt brukningsvärde. Sökanden vill fortsätta bedriva jordbruk och vara en del i ett generationsskifte. Byggnadsnämnden gör bedömningen att 3 kap 4 § MB inte utgör något hinder för att ge positivt förhandsbesked och att åtgärden uppfyller bestämmelserna enligt kapitel 2 § 5. Eftersom platsen tidigare använts som väg så anser byggnadsnämnden att platsen kan passa bra för husbyggnation.

Den föreslagna tomten ligger vid en luftburen ledning. Habo Kraft har planer på att mark förlägga den men hur den kommer påverka byggnationen kommer att hanteras i det kommande bygglovet.

Byggnadsnämnden gör bedömningen att placeringen inte medför en betydande olägenhet för fastighetsägaren på fastighet Baskarp 1:3.

Området ligger inom tätortsnärzon där kommunen eftersträvar att all markanvändning ska detaljplanläggas och kommunen är restriktiv till enskilda avstyckningar eller annan förändring om en sådan kan försvåra framtida exploatering eller markanvändning. Bedömning sker i varje enskilt fall.



I det här fallet gör byggnadsnämnden bedömningen att förhandsbeskedet inte kommer försvåra framtida exploatering eller markanvändning eftersom översiktsplanen föreslår områden för utveckling söder om Fagerhult. Enstaka småhus kommer i det här fallet inte att detaljplaneläggas. Byggnadsnämnden anser att ett till enbostadshus anses passa väl in i miljön och komplettera befintlig bostadsmiljö, och gör därför bedömningen att ett positivt förhandsbesked kan lämnas med utgång från 9 kap. 17 § PBL.

Villkor

Lantlig stil, träfasad, rött tak

Upplysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för förhandsbeskedet om 9 224 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

Detta förhandsbesked:

- gäller om bygglov för åtgärden söks inom två år från det att beslutet om förhandsbesked vinner laga kraft
- ger inte sökanden rätt att påbörja byggnadsåtgärden

Andra tillstånd

En komplett avloppsansökan ska skickas in till miljönämnden om hur man tänker lösa vatten- och avloppsfrågan.

Byggnadsnämndens behandling

Niklas Funbrandt (M) yrkar på att bevilja ansökan om förhandsbesked för enbostadshus och garage samt i ärendet ta ut en handläggningsavgift om 9 224 kronor.

Beslutet skickas till
Sökanden
KA (med kallelse tekniskt samråd)



Beslutet kungörs/meddelas

PoIT

Berörda sakägare

Bilaga till beslutet

Redovisning av avgift

Fastställda handlingar

Handlingar nr 24

Kopia till

Akten



§ 108 Bygglöv för nybyggnad av fyra platåer för campingtält samt ändrad användning för del av kvarnhus till servicehus, Julared 1:5

Diarienummer BN-2020-463

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. bevilja bygglöv för nybyggnad av fyra platåer för campingtält, uppställning av vagn med dusch och toaletter samt ändrad användning för del av kvarnhus till servicebyggnad
2. i ärendet ta ut en handläggningsavgift om 17 610 kronor.

Ärendet var komplett för handläggning 2020-11-05.

Sökanden

Håkan Ingemar Hagård, Julared 1, 566 91 Habo

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglöv för nybyggnad av fyra platåer för campingtält, uppställning av vagn med dusch och toaletter samt ändrad användning för del av kvarnhus till servicebyggnad. Det strandskydd som tidigare fanns på platsen har upphävts av Länsstyrelsen.

Hagårds Lagård är en äventyrspark utanför Habo. ”Mer äventyr åt folket” är ledstjärnan. Verksamheten ligger mellan Mullsjö tätort och Furusjö, med god tillgänglighet via infart från väg 1819 och drivs som ett familjeföretag. Hagårds Lagård ligger på släktgården Julared som har anor från 1600-talet. Den 28 augusti 1854 fick Håkans farfars farmors far Håkan Johansson (f.1778) rätt att längs Knipån skapa dammen bakom mangårdsbyggnaden. Vattnet dämades upp för ge energi till den numera nedlagda Julareds kvarn. Vattnet fortsätter till Furusjösjön för att därefter ta sig ned till Vättern. Det är förfäderna de har att tacka för den strålande utsikten från linbanan. Förfäderna planterade även de 150 år gamla tallar besökarna nu klättrar i. Det har nu blivit dags att ta nästa steg i verksamheten och de planerar att addera ett bostadskoncept. Glamping i fyra globformade tält är det första steget. Hagårds lagård har även fått ett stöd från Leader Östra Skaraborg för att utveckla naturnära boende.

Ansökan avser att förse kvarnhuset samt naturboendeanläggningen på kullen intill med vatten, el och avlopp. De kommer att behöva anlägga en ny avloppsanläggning för att ta emot WC och BDT-vatten.



En toalett och duschvagn planeras intill naturboendena på kullen. Toalett- och duschvagnen har 3 rum där vart och ett av rummen har en toalett, dusch och handfat. Sökande har varit kontakt med Miljönämnden för att anlägga en ny avloppsanläggning. Den sökande har minst 4 st parkeringsplatser vid ladugården samt att sökanden kommer att anordna 4 st parkeringsplatser vid det gamla kvarnhuset.

Ansökan avser 4 st plattformar av impregnerat virke med måtten 8*9 meter dessa plattformar kräver inte bygglov. På plattformarna ställs 4 runda tält med en storlek på 6 meter i diameter. med maximalt 4 bäddar per tält, totalt 16 sängplatser. De skall placeras ute i terrängen enligt angiven plats på situationsplanen.

I det gamla kvarnhuset önskar sökanden att iordningställa ett kök och serviceutrymmen på andra våningen och i det som benämns som första våningen i ansökan önskar man iordningställa en bastu och några duschar.

Yttranden

Grannar har fått möjlighet att yttra sig i ärende, inga yttranden har inkommit.

Räddningstjänsten 2020-12-07 Under förutsättning att tälten placeras med 5 meters avstånd till varandra och till andra byggnader, vilket inte går att utläsa från de handlingar räddningstjänsten tagit del av, har räddningstjänsten inget att erinra mot att bygglov lämnas.

Räddningstjänsten medverkar gärna, om behov finns, vid ett eventuellt tekniskt samråd, alternativt önskar vi ta del av handlingar som redovisar brandskyddets utformning.

Räddningstjänsten utgår från att tälten är att betrakta som byggnader med verksamhetsklass Vk4. Som utgångspunkt för brandskyddet i tälten kan, förutom BBR, tillämpliga delar av Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillfälliga anläggningsboenden användas.

Detta innebär att avståndet mellan tälten och mellan tält och annan byggnad bör vara minst 5 meter samt att tältduken, på tält för maximalt 6 personer, bör hålla minst klass E. Tält för mer än 6 personer bör ha tak som uppfyller klass Broof(t2). Tälten bör förses med minst brandvarnare.

Om övervåningen i kvarnhuset ska användas till något annat än förråd, med endast tillfällig vistelse, måste förutsättningen för utrymning redas ut i en brandskyddsbeskrivning som räddningstjänsten önskar ta del av.

En eller flera separata brandskyddsdokumentationer som omfattar samtliga, av bygglovet berörda byggnader, ska upprättas.



Det förutsätts att det inom området kommer att finnas tillgång till brandsläckningsutrustning och att avståndet till närmaste sådan inte är mer än 25 meter. Detta regleras dock inte av Plan- och bygglagen utan av Lag om skydd mot olyckor och är därmed inte kopplat till bygglovet.

Bestämmelser och styrande dokument

I kommunens översiktsplan ÖP 2040 så pekats platsen ut som ett LIS-område, alltså ett område för landsbygdsutveckling i strandnära läge.

Enligt 9 kap 2 § Plan- och bygglagen (PBL) krävs det bygglov för:

1. nybyggnad,
2. tillbyggnad, och
3. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att
 - a) byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,
 - b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller
 - c) byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Första stycket 3 c gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan.

Enligt 9 kap 31 § PBL ska bygglov 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

Då området är utpekats för landsbygdsutveckling i strandnära läge har Habo kommun gjort bedömningen att marken är lämplig för turism i gällande översiktsplan. Verksamheten bedöms stärka landsbygden med arbetstillfällen och är även ett besöksmål för både invånare i kommunen



och för besökare från ett större upptagningsområde. Kring dammen har fastighetsägarna skapat en äventyrspark med olika aktiviteter såsom höghöjdsbana, mångkamp, skytte och klättring.

Ansökan stämmer väl överens med kommunens översiktsplan. Byggnadsnämnden anser att den tillkommande bebyggelsen skapar ett spännande inslag och att marken används på ett bra sätt. Boende och relaxavdelning kommer utveckla området ytterligare för turismen. När kvarnhuset renoveras ska det göras varsamt så att det inte förvanskas.

Grannar har fått möjlighet att yttra sig ärendet och inga yttranden har inkommit. Därför kan bygglov beviljas.

Upplysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för bygglovet om 17 610 kronor 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.

Byggnadsnämndens behandling

Niklas Fungbrandt (M) yrkar på att bevilja bygglov för nybyggnad av fyra plataer för campingtält, uppställning av vagn med dusch och toaletter och ändrad användning för del av kvarnhus till servicebyggnad samt i ärendet ta ut en handläggningsavgift om 17 610 kronor.

Beslutet skickas till
Håkan Ingemar Hagård
KA (med kallelse tekniskt samråd)

Beslutet kungörs/meddelas
PoIT



Berörda sakägare

Bilaga till beslutet
Redovisning av avgift

Fastställda handlingar
Handlingar nr 2, 3, 4, 5, 6, 7, 12 och 15

Kopia till
Akten



§ 109 Bygglöv för nybyggnad av flerbostadshus, miljöhus, anordnande av parkeringsplatser samt uppförande av plank mellan uteplatser, Bränninge 1:99

Diarienummer BN-2020-301

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. bevilja bygglöv för nybyggnad av flerbostadshus, miljöhus, anordnande av parkeringsplatser samt uppförande av plank mellan uteplatser.
2. i ärendet ta ut en handläggningsavgift om 51 321 kronor.

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

Sökanden

Hedins Fastigheter AB (Sven-Olov Hedin), Tjädersgatan 6, 566 33 Habo

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglöv för nybyggnad av flerbostadshus, miljöhus, anordnande av p-platser samt uppförande av plank mellan uteplatser, på fastigheten Bränninge 1:99. Fastigheten ligger ca 360 meter söder om Bränningeleden. Flerbostadshuset ska uppföras i två våningar och kommer att omfattas av totalt 8 lägenheter. Flerbostadshusets byggnadsarea (BYA) uppgår till ca 391 m².

Miljöhuset är en fristående byggnad och består till viss del av förråd och teknikrum. Miljöhusets totala byggnadsarea (BYA) är 83,2 m².

Antal p-platser är 10 stycken och planken mellan uteplatserna är 5 stycken i antal.

Bygglovsenheten har fört en dialog med sökanden angående antalet avvikelser från gällande detaljplan, utformningen på förråden i anslutning till huvudbyggnaden samt de redovisade asfaltskytorna.

Efter dialogen har sökanden överlämnat ett nytt förslag som denne nu önskar få prövat av byggnadsnämnden.



Yttranden

Berörda grannar har givits tillfälle att yttra sig över den föreslagna åtgärden och har möjlighet att yttra sig fram till 2020-12-10.

June Avfall & Miljö AB har beretts tillfälle att yttra sig via remiss och har inkommit med yttrande, daterat 2020-09-09, utan erinran.

Med anledning av att bygglovsenheten fått ta del av ett nytt förslag så informerades June Avfall & Miljö om detta via remiss. I ett remissvar, daterat 2020-11-26 meddelade June Avfall & Miljö AB att det nya förslaget kan godtas.

Gatu-/parkenheten har beretts tillfälle att yttra sig via remiss och har inkommit med yttrande, daterat 2020-09-10. Gatu-/parkenheten meddelade följande:

- Vad gäller placering av parkering för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga så ska det vid hörntomter vara fri sikt inom en sikttriangel som sträcker sig 10 meter från gata eller gc-väg (ej att förväxla med trottoar).

Växtlighet eller annat som placeras inom sikttriangeln får ha en maximal höjd av 80 cm. Det innebär att inte heller parkeringsplatser får placeras inom sikttriangeln eftersom det då inte är fri sikt om det står en bil parkerad på parkeringsplatsen. Enligt gatu-/parkenhetens bedömning behöver parkeringarna vid fastighetens nordöstra hörn flyttas då de enligt den bygglovshandling som gatu-/parkenheten tagit del av ser ut att till viss del ligga inom ovan nämnda sikttriangel.

Sökanden har inkommit med ett nytt förslag 2020-11-05. Gatu-/parkenheten har därför getts möjligheten att granska förslaget. Gatu-/parkenheten har inget att erinra mot att den sökande erhåller bygglov (2020-12-04).

Räddningstjänsten fick på samma sätt som ovanstående remissinstanser möjligheten att yttra sig i ärendet. 2020-09-10 inkom ett remissvar till bygglovsenheten. Räddningstjänsten svarade att de inte har något att erinra mot att sökanden erhåller bygglov men att de önskar medverka vid tekniskt samråd. Därtill så önskar räddningstjänsten ta del av en brandskyddsbeskrivning innan det tekniska samrådet äger rum.

Bestämmelser och styrande dokument

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område där gällande plan antogs 2012-09-27. Detaljplanen har därefter genomgått samt reviderats. Den detaljplaneändring som togs fram antogs 2016-06-09.



Enligt PBL 2 kap. 5 § ska vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark 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,
 1. avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt
 2. 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).

Enligt PBL 2 kap. 6 § ska vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag 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.

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Lag (2014:477).



I överensstämmelse med PBL 8 kap. 1 § så ska en byggnad

1. vara lämplig för sitt ändamål,
2. ha en god form-, färg- och materialverkan, och
3. vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

I enlighet med PBL 9 kap. 2 § så krävs det krävs bygglov för

1. nybyggnad,
2. tillbyggnad, och
3. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att
 - a) byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,
 - b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller
 - c) byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Första stycket 3 c gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan.

I enlighet med PBL 9 kap. 31 b § får trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 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

Sökt åtgärd strider mot detaljplanen eftersom den föreslagna byggnadsarean på miljöhuset 83,2 m² överskrider den största tillåtna byggnadsarean 70 m².

Bygglovsenheten bedömer att den noterade avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.



I övrigt anses åtgärden uppfylla kraven avseende lämpligheten för sitt ändamål, tillgänglighet samt användbarhet för personer med nedsatt rörelse eller orienteringsförmåga likväl som byggnaderna får anses ha en god form-, färg- och materialverkan.

Bygglov kan därför beviljas.

Kontrollansvarig

I detta ärende godtas Göran Lundberg som är certifierad enligt 10 kap. 9 § PBL.

Upplysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för bygglovet om 51 321 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.

Byggnadsnämndens behandling

Niklas Funbrandt (M) yrkar på att bevilja bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, miljöhus, anordnande av parkeringsplatser och uppförande av plank mellan uteplatser samt i ärendet ta ut en handläggningsavgift om 51 321 kronor.

Beslutet skickas till
Hedins Fastigheter AB (Sven-Olov Hedin)

Beslutet kungörs/meddelas
PoIT
Berörda sakägare



Fastställda handlingar

Handlingar nr 21, 22, 23, 24

Kopia till

Akten

Göran Lundberg



§ 110 Informationsärenden

- Länsstyrelsen har avslagit överklagan av bygglov på fastigheten Kärnekulla 1:4
- Mark- och miljööverdomstolen har beslutat att inte ge prövningstillstånd för att pröva ärendet om borttagande av poolanläggning m.m. på fastigheten Källebacken 1:10.
- Plan- och exploateringsenheten har anlitat Jönköpings läns museum för att göra byggnadsinventering i kommunen. De har även begärt in offert från JLM för byggnadsinventering i övriga tätorter samt på landsbygd.



§ 111 Redovisning av delegationsbeslut

Beslut

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

Redovisning

- Delegationsbeslut fattade under november 2020 (diarieförda i Vision)
 - Delegationsbeslut fattade under november 2020 (diarieförda i W3D3)
-