



Protokoll för byggnadsnämnden

Nr	Ärende	Sida
§ 43	Lokal trafikföreskrift om parkering på parkeringsplatserna vid Domsandsliden	115
§ 44	Lokal trafikföreskrift om parkeringsförbud på Domsandsliden	117
§ 45	Lokal trafikföreskrift Elektrikergatan	119
§ 46	Bygglov för nybyggnad av 6 st padelbanor samt anordnande av p-platser, X	121
§ 47	Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med inglasat uterum, X	125
§ 48	Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage samt installation av eldstad, X	129
§ 49	Bygglov för nybyggnad av affärs/kontorsbyggnad, Kärnekulla 1:4	134
§ 50	Ansökan om förhandsbesked för enbostadshus, X	138
§ 51	Ansökan om förhandsbesked för fritidshus, X	141
§ 52	Bygglov för tillbyggnad av 6 stycken enbostadshus med inglasade uterum, X	144
§ 53	Ansökan om förhandsbesked för enbostadshus, X	147
§ 54	Överklagande av avgift	150
§ 55	Detaljplan för del av Kvill 1:3 m. fl. - beslut om granskning	152
§ 56	Ekonomisk uppföljning, tertial 1 2021	153
§ 57	Informationsärenden	154
§ 58	Redovisning av delegationsbeslut	155



Plats och tid	Högra kammaren, kommunhuset samt deltagande på distans Torsdagen den 20 maj 2021 klockan 15.00–19.10
Beslutande	Niklas Funghardt (M), ordförande Lena Danås (V) ersätter Robert Larsson (S) Henrik Gillek (M) Leif Bloom (KD) ersätter Jan Lenhammar (KD)
Övriga närvarande	Katarina Gustafsson, sekreterare Linda Henttu Almquist, nämndsekreterare/handläggare § 43-53 Emilia Svenningsson, bygglovschef Linda Tubbin, plan- och exploateringschef Svante Modén, teknisk chef Fia Wadman, gata/park-ingenjör § 43-45 Josef El Masry, bygglovshandläggare § 46-48 Vedran Madura, bygglovshandläggare § 49-51 Sabina Silver, bygglovshandläggare § 52-54 Mari Opdal, planarkitekt § 55
Paragrafer	43-58
Utses att justera	Henrik Gillek
Ordförande	_____
Justerande	_____
Sekreterare	_____



Bevis om tillkännagivande av justerat protokoll

Justeringen har tillkännagivits på kommunens anslagstavla.

Beslutande organ	Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum	2021-05-20
Datum då anslaget publiceras	
Datum då anslaget avpubliceras	
Protokollet förvaras på	Tekniska förvaltningen
Underskrift	<hr/>



§ 43 Lokal trafikföreskrift om parkering på parkeringsplatserna vid Domsandsliden

Diarienummer BN-2021-222

Beslut

Trafiknämnden beslutar att godkänna lokal trafikföreskrift INF 2021:25.

Motivering

För att undvika långtidsparkering och camping på parkeringsplatserna vid Domsandsliden är parkering tillåten upp till 24 timmar i följd, tillåtelsen gäller inte personbil klass II och släp.

Ärendebeskrivning

Gatu-/parkenheten håller under 2021 på att anlägga gång- och cykelväg längs hela Domsandsliden. I samband med detta rustas den befintliga parkeringen, med adress Domsandsliden 6, upp med beläggning, vägmarkering och ny skyltning. Dessutom byggs ytterligare en parkeringsplats, med adress Domsandsliden 1. Även den blir belagd, och med uppmärskade parkeringsplatser. Sammanlagt blir det närmare 120 parkeringsrutor på de båda parkeringsplatserna.

Eftersom Habo camping ligger i direkt anslutning till campingplatserna önskar gatu-/parkenheten att parkering inte blir tillåtet för personbil klass II eller för släp. Detta för att undvika graticamping på de kommunala parkeringsplatserna vid Domsandsliden och därmed inte konkurrera med Habo camping. Under sommaren kommer parkeringsplatserna dessutom sannolikt att behövas för besökande till badplatsen med mera.

Yttranden

Polismyndigheten har fått möjlighet att yttra sig i ärendet, och har i sitt yttrande svarat följande:

”Polisen har inget att erinra i aktuella förslag. Habo kommuns lokala trafikföreskrifter om parkering på Domsandsliden, Habo; Habo kommun föreskriver med stöd av 10 kap. 1 § andra stycket 16 och 3 § första stycket trafikförordningen (1998:1276) följande.

1 § På Domsandsliden i Habo, på parkeringsplatsen söder om Domsandsliden och på parkeringsplatsen norr om Domsandsliden får fordon parkeras under högst 24 m i följd.

2 § Förbudet gäller inte personbil klass II och släpvagn.”



Övrigt

Observera att föreskriftens nummer är ett tillfälligt nummer, så kallat införande-id, INF + en nummerserie. Numera får föreskriften sitt riktiga föreskriftsnummer först vid publiceringen på Transportstyrelsens hemsida.

Beslutet skickas till:
Gatu-/parkenheten



§ 44 Lokal trafikföreskrift om parkeringsförbud på Domsandsliden

Diarienummer BN-2021-201

Beslut

Trafiknämnden beslutar att godkänna lokal trafikföreskrift INF 2021:24. I samband med detta ska den nuvarande lokala trafikföreskriften nummer 0643 2017:6 upphöra att gälla.

Sökanden

Gatu-/parkenheten, Habo kommun

Ärendebeskrivning

Idag gäller parkeringsförbudet bara från infarten till Habo camping och ner till vändplatsen vid stranden. Förra året, när Habo kommun hade utökad parkeringsövervakning vid Domsandsbadet under fem dagar/vecka började flertalet fordon istället parkera längs Domsandsliden, men då väster om parkeringsförbudet, där det idag är tillåtet att parkera. Till följd av detta blev räddningsvägen istället svårframkomlig på den sträckan. Gatu-/parkenheten föreslår därför att det ska vara parkeringsförbud längs hela Domsandsliden, och på båda sidor av vägen, för att säkerställa att räddningstjänsten vid behov kan komma fram till badplatsen.

Dessutom rustas den befintliga parkeringen upp med beläggning, vägmarkering och ny skyltning, och ytterligare en parkering byggs längs sträckan. Även den blir belagd, och med uppmarkerade parkeringsplatser. Sammanlagt blir det närmare 120 parkeringsrutor på de båda parkeringsplatserna, vilket nästan är en fördubbling mot hur många som idag parkerar på den befintliga parkeringsplatsen. Det finns sedan tidigare 3 parkeringsplatser som är reserverade för personer som innehar parkeringstillstånd för rörelsehindrad. Dessa tre parkeringsplatser finns på vändplanen nere vid badplatsen,

Yttranden

Polismyndigheten och räddningstjänsten i Habo kommun har fått tillfälle att yttra sig i ärendet.

Polismyndigheten har svarat följande i sitt yttrande: "Polismyndigheten har inget att erinra om i lokala trafikföreskrifter om förbud att parkera på Domsandsleden, Habo och vid Domsandsbadet, Habo KN.



Vikten av tydlig skyltning för parkeringsförbud samt tillsyn från Habo kommun önskas på plats”

Räddningstjänsten har svarat följande i sitt yttrande: ”Räddningstjänsten ställer sig positiv till parkeringsförbud hela domsandsliden. Detta på grund av det problem som vi har haft i samband med att komma ner till badplatsen med våra större fordon vid såväl larm som övning. I synnerhet sommartid. Räddningstjänsten har granskat planerna/skisserna och har inga tillägg att göra utan ställer sig bakom förslaget.”

Övrigt

Observera att föreskriftens nummer är ett tillfälligt nummer, så kallat införande-id, INF + en nummerserie. Numera får föreskriften sitt riktiga föreskriftsnummer först vid publiceringen på Transortstyrelsens hemsida.

Byggnadsnämndens behandling

Niklas Funbrandt (M) yrkar på att bifalla förslag till lokal trafikföreskrift.

Beslutet skickas till:
Gatu-/parkenheten



§ 45 Lokal trafikföreskrift Elektrikergatan

Diarienummer BN-2021-121

Beslut

Trafiknämnden beslutar att godkänna lokal trafikföreskrift INF 2021:29.

Ärendebeskrivning

Önskemål har inkommit från företaget Vikatech om att Habo kommun ska införa parkeringsförbud inom vändplatsen på grund av att parkerade bilar hindrar transporter till intilliggande företag, och att chaufförerna till och med har hotat med att inte lossa och hämta gods hos Vikatech på grund av parkeringssituationen.

Samtidigt önskar medlemmar och besökande till Frisbeegolfklubben att kunna få parkera på vändplanen på kvällar och helger, det vill säga under tider när företagen vanligtvis inte har transporter till och från företaget som då kan hindras av parkerade fordon.

Gatu-/parkenheten har tittat på lösningar, och föreslår att parkeringsförbud införs på vändplanen under vardagar mellan kl. 07.00-17.00.

Yttranden

Polismyndigheten, Habo Frisbee, och de företag som äger fastigheter i anslutning till vändplanen; Vikatech Holding Ab och Fastighets AB Underljudet har fått tillfälle att yttra sig i ärendet.

Polismyndigheten har svarat följande i sitt yttrande: ”Beklagar ett sent svar i ärendet. Polismyndigheten har ingen erinran i frågan.”

Habo Frisbee har svarat följande i sitt yttrande: ”Habo Frisbee mottog 2021-03-18 en remiss ifrån Trafiknämnden avseende förslag på att upprätta parkeringsförbud på vändplanen Elektrikergatan under vardagar kl 07:00-17:00. Vid föreningens styrelsesammanträde 2021-03-31 lyftes frågan och sammanfattningsvis kan vi konstatera att styrelsen är helt överens i frågan. Vi har inga invändningar mot ett parkeringsförbud under dagtid. Vi uppskattar att kommunen samtidigt ser till föreningens intressen och därför föreslår ett begränsat parkeringsförbud, så att klubben alltjämt ska kunna utnyttja parkeringsplatserna under helger och på vardagar efter kl. 17:00. Habo Frisbee samarbetar självklart gärna i den här frågan. Vi har under sista halvåret spridit via hemsida, e-post, facebook och med skyltar vid vändplanen att banans besökare inte ska parkera på vändplanen. Samtidigt växer intresset och under säsong besöks banan flera hundra gånger i



veckan och våra uppmaningar följs inte fullt ut. Vi fortsätter sprida information!”

Fastighets AB Underljudet har svarat följande i sitt yttrande, som även innehöll frågan om Habo kommun kan få placera två vägmärken tillhörande skyltningen för parkeringsförbudet i vändplanen, på företagets mark: ”Jag har inga synpunkter på remissen eller vad gäller placering av skyltar.”

Inget yttrande har inkommit från Vikatech Holding AB.

Övrigt

Observera att föreskriftens nummer är ett tillfälligt nummer, så kallat införande-id, INF + en nummerserie. Numera får föreskriften sitt riktiga föreskriftsnummer först vid publiceringen på Transortstyrelsens hemsida.

Beslutet skickas till:
Gatu-/parkenheten



§ 46 Bygglöv för nybyggnad av 6 st padelbanor samt anordnande av p-platser, X

Diarienummer BN-2021-166

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. Avslå ansökan om bygglöv för nybyggnad av 6 st padelbanor samt anordnande av p-platser.
2. I ärendet ta ut en handläggningsavgift om 41 126 kronor.

Motivering

Ansökan bedöms strida mot det i detaljplanen föreskrivna användningssättet som är industri.

Sökanden

X

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglöv för nybyggnad av 6 st padelbanor samt anordnande av p-platser.

Fastigheten ligger ca 360 meter öster om väg 195. Fastigheten är en industrifastighet och utgör en del av Tumbäcks industriområde.

Ansökan om bygglöv för ovannämnda åtgärder inkom till byggnadsnämnden den 1 april 2021.

Sökanden har i sin ansökan framfört att denne vill utöka sin padelverksamhet i kommunen. Anledningen är bland annat många förfrågningar och diverse önskemål från kunder i takt med ett ökat invånarantal. Därtill har tillväxten och intresset för padelsporten även en avgörande roll i denna satsning. Banorna som sökanden har för avsikt att montera/bygga är 10 x 20 meter vardera. Utöver padelbanorna ska 50 st bilparkeringar anläggas. Sökanden tillika fastighetsägaren förvärvade fastigheten med syfte att bygga lager eller industri. Köpeavtal har tecknats med Habo kommun. Över tid så har planerna ändrats och sökanden har nu istället ansökt om bygglöv för padelbanor och parkeringsplatser vilka nu prövas i denna ansökan.



Bestämmelser och styrande dokument

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område där gällande plan antogs 2014-08-28.

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 4 kap. 21 § ska kommunen i detaljplanen ange en genomförandetid. Tiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen, men tiden får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år.

Enligt PBL 4 kap. 33 § ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av

1. planeringsförutsättningarna,
2. planens syfte,
3. hur planen är avsedd att genomföras,
4. de överväganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser, och
5. om planen avviker från översiktsplanen, på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för avvikelsen.

Planbeskrivningen ska innehålla det illustrationsmaterial som behövs för att förstå planen.

Av redovisningen enligt första stycket 3 ska framgå de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda. Vidare ska det framgå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar, dessa avtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal. Lag (2015:668).

Enligt PBL 4 kap. 38 § ska en detaljplan gälla till dess den ändras eller upphävs.

I överensstämmelse med PBL 9 kap. 25 § så ska byggnadsnämnden underrätta dem som avses i 5 kap. 11 § första stycket 2 och 3 och ge dem tillfälle att yttra sig över en ansökan som avser en åtgärd som

1. innebär en avvikelse från en detaljplan eller områdesbestämmelser, eller
2. ska utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan, inte är reglerad i områdesbestämmelser och inte heller är en sådan åtgärd som avses i 31 a § 1.



Om ett stort antal personer ska underrättas, får nämnden tillämpa 5 kap. 35 § första stycket 2. Underrättelse enligt första stycket behöver inte ske om det är uppenbart att lov inte kan ges. Lag (2015:668).

I överensstämmelse 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 avvikelserna 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).

I överensstämmelse med plan- och byggförordningen (PBF) 6 kap. 1 § gäller att 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 bergrum 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).

Bedömning

Ansökan bedöms strida mot det i detaljplanen föreskrivna användningssättet som är industri. På plankartan men även i planbeskrivningen går det inte att utläsa att området var eller är ämnat för sportändamål eller närmare bestämt padel/racketspel. Ansökan strider därmed mot gällande planbestämmelser men även mot planens syfte.

Detaljplanens genomförandetid upphör att gälla 2029-09-26. Möjligheten att pröva avvikelser från detaljplanen är därmed inte möjligt. Detta framgår tydligt av PBL 9 kap. 30 § punkten 3.

Med stöd av ovanstående bör ansökan om bygglov för nybyggnad av 6 st padelbanor samt anordnande av p-platser avslås.

Byggnadsnämndens behandling

Niklas Funbrandt (M) och Lena Danås (V) yrkar på att avslå ansökan om bygglov med anledning av att den strider mot detaljplanen.

Upplysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för bygglovet om 41 126 kr är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa, och faktureras i separat brev.

Beslutet delges
Sökanden

Bilaga till beslut
Redovisning av avgift

Kopia till
Akten



§ 47 Bygglöv för tillbyggnad av enbostadshus med inglasat uterum, X

Diarienummer BN-2021-113

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. Bevilja ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med inglasat uterum.
2. I ärendet ta ut en handlägningsavgift om 9 187 kronor.

Sökanden

X

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med inglasat uterum, cirka 24 m² bruttoarea (BTA).

Sökanden har i sin ansökan begärt av byggnadsnämnden att ta ställning till ovan nämnda byggnadsåtgärd. Det har tidigare funnits ett uterum som numera är rivet. Det gamla uterummet var i så pass dåligt skick att det inte gick att rädda och det blev istället föremål för rivning.

Det gamla uterummet hade enligt uppgift från sökanden själv en storlek på cirka 16-17 m². Enligt de uppgifter och den information som byggnadsnämnden har så har detta uterum uppförts olovligen. Uterummet fanns dock redan på plats när sökanden förvärvade fastigheten på 1990-talet. Rivningen av uterummet har dock ingen betydelse i sammanhanget och behöver därmed inte hanteras av byggnadsnämnden.

Yttranden

Berörda grannar har givits tillfälle att yttra sig över den föreslagna åtgärden. Inga synpunkter har inkommit.

Bestämmelser och styrande dokument

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område där gällande plan antogs 1974-07-04. Enligt plan- och bygglagen (PBL) 2 kap. 1 § ska vid prövningen av frågor enligt denna lag hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Enligt PBL 4 kap. 38 så gäller en detaljplan gäller till dess den ändras eller upphävs. I enlighet med PBL 9 kap. 2 § punkten 2 så krävs det bygglov för tillbyggnad.



I enlighet med PBL 9 kap. 25 § ska byggnadsnämnden underrätta dem som avses i 5 kap. 11 § första stycket 2 och 3 och ge dem tillfälle att yttra sig över en ansökan som avser en åtgärd som

1. innebär en avvikelse från en detaljplan eller områdesbestämmelser, eller
2. ska utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan, inte är reglerad i områdesbestämmelser och inte heller är en sådan åtgärd som avses i 31 a § 1.

Om ett stort antal personer ska underrättas, får nämnden tillämpa 5 kap. 35 § första stycket 2. Underrättelse enligt första stycket behöver inte ske om det är uppenbart att lov inte kan ges. Lag (2015:668). 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 avvikelserna 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. 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 avvikelserna är förenliga med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelserna är lätta, 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

Sökanden har i tidigt skede fått information om att den sökta åtgärden strider mot gällande detaljplan. Hela uterummet är placerat på punktprickad mark (mark som inte får bebyggas) vilket går i strid mot



gällande detaljplan. Den punktprickade marken på aktuell fastighet (mot norr) är ca 17 meter. Den punktprickade markens stora omfattning har motiverats i planbeskrivningen. Av planbeskrivningen visar sig bland annat följande:

- Planområdet är beläget i nordvästra delen av samhället och omfattar största delen av fastigheten Mölekullen 1:1. Området gränsar i norr om gamla vägen Habo-Mullsjö, i öster om järnvägen, i söder mot allmänna vägen 819 Habo-Mullsjö och bef. bebyggelse samt mot väster mot fastigheten Kvill 1:3.
- Trafikflödet på allmänna vägen 819 Habo-Mullsjö är enl. räkning 1972 1000-1500 axelpar/ÅMD. I enlighet med Statens Planverks rapport nr 22 ”Samhällsplanering och trafikbuller” föreslås 50 meters skyddsområde mot vägen Habo-Mullsjö samt 30 meter mot planerade matargatan. Via denna matargata, som i en framtid kan uppta större bebyggelseområden, anslutes 3 st entrégator. Kring entrégatorna har grupper om 30-35 hus utlagts.

Ställning har tagits till huruvida den noterade avvikelserna skulle kunna ses som en liten avvikelse. Frågan om liten avvikelse hanteras i PBL 9 kap. 31b §. En tillbyggnad på 24 m² och som till fullo placeras på punktprickad mark är inte att betrakta som en liten avvikelse. Alternativa lösningar finns och har presenterats för den sökande. De alternativa lösningar som åsyftas är följande:

- Tillbyggnad om 15 m² i enlighet med PBL 9 kap. 4b §.
- Komplementbyggnad om 30 m² i enlighet med PBL 9 kap. 4a §.
- Skärmtak om 15 m² (se PBL 9 kap. 4 §).

Sökanden har avböjt ovannämnda lösningsförslag och har istället begärt att uterummet som presenteras i ansökan ska prövas av byggnadsnämnden i Habo kommun. Det uterum som presenterats i ansökan motsvarar sökandens önskan i fråga om storlek, utformning, placering och omfång.

Rättsfallen P1271-15 samt P4276-17 tar tydlig ställning till om en tillbyggnad som ska placeras helt på punktprickad mark (mark som inte får bebyggas) är att se som en liten avvikelse. Av dessa rättsfall går det att utläsa att en avvikelse i denna storleksordning inte kan ses som liten avvikelse.

Med stöd av ovanstående information bör ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med inglasat uterum avslås.



Byggnadsnämndens behandling

Leif Bloom (KD), Henrik Gillek (M), Lena Danås (V) och Niklas Funbrandt (M) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov med motiveringen att detaljplanen är otidsenlig och behöver uppdateras.

Upplysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för bygglovet om 9 187 kr är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa, och faktureras i separat brev.

Beslutet skickas till
Sökanden

Bilaga till beslut
Redovisning av avgift

Fastställda handlingar
Handlingar nr 13, 14

Kopia till
Akten



§ 48 Bygglöv för nybyggnad av enbostadshus och garage samt installation av eldstad, X

Diarienummer BN-2021-145

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. Bevilja bygglöv för nybyggnad av enbostadshus och garage samt installation av eldstad.
2. I ärendet ta ut en handlägningsavgift om 29 750 kronor. Byggnadsarbetena får påbörjas först när ett startbesked är utfärdat av byggnadsnämnden.

Sökanden

X

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglöv för nybyggnad av enbostadshus och garage samt installation av eldstad.

Fastigheten ligger ca 1,7 km öster om Dummeån. Fastigheten avstyckades på 1970-talet och innehar en areal på 1735 m². På fastigheten finns idag ett fallfärdigt skjul och en nedrasad stuga. Marken består av blandskog.

Ansökan omfattar ett enbostadshus och ett garage med förråd. Byggnadsarean (BYA) på huset är 104 m² och garagets byggnadsarea är 62 m². Huset kommer att utföras med röd träfasad samt röda betongpannor på taket.

Ärendet var komplett för handläggning den 23 mars 2021.

Yttranden

Berörda grannar har givits tillfälle att yttra sig över den föreslagna åtgärden. Inga yttranden har inkommit.

Miljöförvaltningen har inga synpunkter på ansökan men framför att en ansökan om enskilt avlopp ska lämnas in.

June Avfall & Miljö AB har beretts tillfälle att yttra sig via remiss och de har framfört att det behöver finnas en vändplan för deras fordon.

Bestämmelser och styrande dokument

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och bedöms ligga utanför sammanhållen bebyggelse.



Enligt PBL 2 kap. 4 § ska gälla att 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.

Enligt plan- och bygglagen (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 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).

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 ljustanordningar. 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).

Enligt PBL 3 kap. 2 § ska översiktsplanen ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Planen ska även ge vägledning för beslut om

1. hur mark- och vattenområden ska användas, och
2. hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Planen är inte bindande. Lag (2020:76).

I enlighet med PBL 8 kap. 1 § 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 överensstämmelse med PBL 9 kap. 2 § punkten 1 så krävs det bygglov för nybyggnad.

I överensstämmelse med PBL 9 kap. 31 § så 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

Enligt översiktsplanen så är kommunen i regel positiv till byggnation på landsbygden. Detta förhållningssätt gäller för bostäder såväl som för verksamheter. Nya byggnader bör enligt översiktsplanen eftersträva en lantlig byggnadstradition vilket enbostadshuset och garaget bedöms göra.

Ansökan bedöms med utgångspunkt i översiktsplanen inte gå i strid mot översiktsplanens bestämmelser eller intentioner eller i annan mening mot övrig lagstiftning.

Byggnaderna i fråga anses även vara lämpliga för sitt ändamål, tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelseförmåga likväl som de anses ha en god form-, färg- och materialverkan.



Representanter från tekniska förvaltningen och miljöförvaltningen har också besiktigt platsen/fastigheten 2021-04-27 och funnit att den kan vara lämplig för byggnation.

Med stöd av ovanstående kan bygglov beviljas.

Kontrollansvarig

I detta ärende godtas Per-Inge Ericsson som är certifierad enligt 10 kap. 9 § PBL.

Upplysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för bygglovet om 29 750 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

Inrättande av avloppsanläggning samt borring för bergvärme kräver tillstånd. Dessa tillstånd inhämtas från Miljönämnden i Habo kommun.

Beslutet skickas till
Sökanden
KA

Beslutet kungörs/meddelas
PoIT
Berörda sakägare

Bilaga till beslut
Redovisning av avgift

Fastställda handlingar
Handlingar nr 2-5, 7-9



Kopia till
Akten



§ 49 Bygglov för nybyggnad av affärs/kontorsbyggnad, Kärnekulla 1:4

Diarienummer BN-2021-26

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. bevilja bygglov för nybyggnad av affärs-/kontorsbyggnad, parkering samt skyltar enligt ritning.
2. i ärendet ta ut en handlägningsavgift om 215 580 kronor.

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

Sökanden

Tosito Kärnekulla kv11 AB (Gustaf Hjertquist), Box 27, 55112
JÖNKÖPING

Ärendebeskrivning

Ansökan avser för nybyggnad av affärs-/kontorsbyggnad på kvarter 11 på fastigheten Kärnekulla 1:4. Affärs-/kontorsbyggnaden kommer bestå av två L-formade byggnader som byggs ihop med en passage. Byggnaderna delas upp i fem lokaler som på ritning omnämns med bokstäverna A-E.

Lokal A och B kommer att innefatta handel alternativt uthyrning av skrymmande varor och/eller bedriva tjänster vilka har behov av lokaler för material eller utrustning. Lokal A är 405 m² och lokal B 293 m². Båda lokalerna innehåller en varsin personalentré på baksidan, ett kontor, pentry med sittmöjligheter samt en RWC och förråd.

Lokal C och D kommer att inrymma ett gym med omklädningsrum, två rum för gruppträning, personalutrymmen, samt ett entresolplan där man placerar teknikrummet och utrymme för konditionsträning. Del av lokal C och hela lokal D kommer vara öppet upp i två plan. Lokalerna kommer byggas ihop med en passage. Lokal C är 1200 m² samt lokal D är 543 m² och loftet 270 m².

Lokal E som är på totalt 2106 m² kommer inrymma verksamhet för bilförsäljning samt bilverkstad. Personalutrymmen och omklädningsrum för dam och herr samt säljkontor i öppet kontorslandskap finns också i lokal E.



Inom området kommer det att finnas totalt 149 parkeringsplatser, varav 4 stycken parkeringar för rörelsehindrade och 124 cykelplatser. Miljörum finns mellan lokal B och C samt källsortering i sydöstra hörnet bakom lokal E. Solceller kommer att anläggas på hela takytan förutom där byggnaden är i två plan.

Berörda grannar samt remissinstanser har givits tillfälle att yttra sig över den föreslagna åtgärden.

Ärendet var komplett för handläggning 2021-05-04

Yttranden

Inga yttranden har inkommit från grannar.

Räddningstjänsten har inget att erinra mot att bygglov lämnas.

VA-enheten yttrande daterat 2021-04-22

Fastigheten kommer att ha en stor andel hårdgjord yta med många parkeringsplatser. Dagvattnet från fastigheten bör fördröjas och oljeföroreningar, metaller, partiklar ska avskiljas tex genom installation av oljeavskiljare eller kassetter i dagvattenbrunnar, innan dagvattnet släpps till kommunens dagvattenledningar. Det inkom också frågor till den sökande som kommer att besvaras och redas ut.

Miljöförvaltningens yttrande daterat 2021-05-04

Ventilationen ska anpassas för verksamheten och antal personer som kan vistas i lokalerna gällande gymmet. Om en lokal ska användas som bilverkstad ska den vara utan golvvavlopp alternativt ha ett avlopp som är kopplat till en oljeavskiljare som uppfyller svensk standard SS-EN858. Dagvatten från fastigheten ska genomgå reningssteg innan det släpps till recipient.

Bestämmelser och styrande dokument

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område där gällande plan antogs 2019.

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 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

Inom planområdet har två kvarter regleras till handel. Kvarter 11 har fått preciseringen H2Z, handel med skymmande varor och verksamheter. Inom användningsområdet ryms ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder, till exempel fordonsservice, bilprovning eller liknande.

Sökt åtgärd strider mot detaljplanen i fråga om det angivna användningssättet när det gäller gymverksamhet. Byggnadsnämnden bedömer att den noterade avvikelserna är liten då verksamheten är ytkrävande och har begränsad omgivningspåverkan. Byggnadsnämnden bedömer även att åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte.

I övrigt anses åtgärden uppfylla kraven avseende lämpligheten för sitt ändamål, tillgänglighet samt användbarhet för personer med rörelse- eller orienteringsförmåga likväl som byggnaderna får anses ha en god form-, färg- och materialverkan. Byggnadsnämnden anser också att sökt åtgärd innehåller ett utbud som kompletterar och stärker centrum.

Bygglov kan därför beviljas.

Kontrollansvarig

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

Byggnadsnämndens behandling

Niklas Fungbrandt (M) yrkar på att bevilja bygglov för nybyggnad av affärs-/kontorsbyggnad, parkering samt skyltar enligt ritning.

Uppllysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för bygglovet om 215 580 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

Sökanden

KA

Beslutet kungörs/meddelas

PoIT

Berörda sakägare

Bilaga till beslut

Redovisning av avgift

Fastställda handlingar

Handlingar nr 21-38, 41 och 53

Kopia till

Akten



§ 50 Ansökan om förhandsbesked för enbostadshus, X

Diarienummer BN-2021-85

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. Ge positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage.
2. I ärendet ta ut en handlägningsavgift om 11 662 kronor.

Sökanden

X

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage. Platsen ligger cirka 1 kilometer nordöst om Habo kyrka. Tomtplatsen är placerad strax utanför jordbruksmark som utgörs av skogsmark. Sökandens förslag på tomtstorlek är cirka 2800 m².

Berörda grannar och miljöförvaltningen har givits tillfälle att yttra sig över den föreslagna åtgärden.

Ärendet var komplett för handläggning 2021-03-14

Yttranden

2021-04-08 X

Tycker att det är en dålig idé att bygga fler hus runtomkring då det finns många djur som trivs på åkrarna. Hjortar och älgar brukar samlas vid åkerskanten där huset ska placeras. De gillar att ha fria ytor runtomkring sig och det var anledningen till att de själva köpte hus där ute.

2021-04-10 X

Anser att det är en dålig idé då detta är en plats med mycket djur som trivs på åkrarna, speciellt uppe i åkerskanten där huset kommer att placeras. Här samlas älgar, rådjur och hjortar men även tranor. Det vore synd om detta förstördes.

2021-04-19 Miljöförvaltningen har överlämnat följande synpunkter och information

Miljönämnden har inget att erinra mot att fastighetsägaren erhåller förhandsbesked från byggnadsnämnden under förutsättning att en komplett avloppsansökan skickas in till miljönämnden om hur den sökande tänker lösa vatten och avloppsfrågan.



Bestämmelser och styrande dokument

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och bedöms ligga utanför sammanhållen bebyggelse. Enligt plan- och bygglagen (PBL) 2 kap. 1 § ska vid prövningen av frågor enligt denna lag hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Enligt PBL 2 kap. 4 § ska gälla att 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.

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 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.

I överensstämmelse med PBL 3 kap. 2 § ska översiktsplanen ange 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. I enlighet med PBL 9 kap. 17 § gäller att om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen. Enligt Miljöbalken (MB, 1998:808) 3 kap. 1 § ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Bedömning

Platsen som avses i ansökan är belägen utanför detaljplanerat område och bedöms ligga utanför sammanhållen bebyggelse.



Byggnadsnämnden anser att platsen är lämplig att bebygga med utgångspunkt i människors hälsa och säkerhet, möjligheterna att anordna avfallshantering, vattenförsörjning, avlopp m.m. i överensstämmelse med PBL 2 kap. 5 §. Därtill bedöms den valda platsen vara lämplig att bebygga då den avhåller sig ifrån jordbruksmark som är av nationell betydelse enligt Miljöbalken. Platsen är lämplig sett till stads- och landskapsbilden. Mot bakgrund av ovanstående kan positivt förhandsbesked ges för nybyggnad av enbostadshus och garage.

Villkor

Lantlig byggnadstradition så som sadeltak, valmattak, mansardtak, träfasad, rött tegel, frontespis, inglasad veranda eller liknande.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet om 11 662 kr 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

Beslutet upphör att gälla om inte ansökan om bygglov skickas in till byggnadsnämnden inom två år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Andra tillstånd

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

Beslutet skickas till
Sökanden

Beslutet kungörs/meddelas
PoIT
Berörda sakägare

Fastställda handlingar
Handlingar nr 3, 4 och 5

Kopia till
Akten



§ 51 Ansökan om förhandsbesked för fritidshus, X

Diarienummer BN-2021-119

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. Ge positivt förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus.
2. i ärendet ta ut en handlägningsavgift om 11 662 kronor.

Sökanden

X

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus. Sökandens förslag på tomtstorlek är cirka 770 m². Den aktuella platsen utgörs idag av jordbruksmark. Representanter från bygglovsenheten och miljöförvaltningen träffade fastighetsägarna på platsen 2021-03-23. Marken har omvandlats till jordbruksmark på senare år. Därför är brukningsvärdet på platsen inte av god kvalitet. Anledningen är att det finns för lite jordlager som medför att kvaliteten och skörden blir dålig. Sökande vill kunna föra jordbruket vidare och för att kunna göra det krävs ett generationsboende på gården.

Då ansökan avser byggnation på jordbruksmark så har bygglovsenheten uppmanat fastighetsägarna om att redovisa en alternativ placering samt en tomtstorlek på cirka 2000 m². Detta har fastighetsägaren bemött i ett yttrande.

Berörda grannar och remissinstanser har fått möjlighet att yttra sig i ärendet.

Ärendet var komplett för handläggning 2021-04-08

Yttranden

Fastighetsägaren anser inte att en alternativ placering är rimlig då omkringliggande mark är av mycket fuktig och sur mossmark. De redovisar att området har varit bebyggt sedan 1874. Sökanden anser att man i det här läget får göra en kompromiss om jordbruksmark kontra ett seriöst generationsboende.

Inga yttrande har inkommit från berörda grannar.



Miljönämnden har inget att erinra mot att fastighetsägaren erhåller förhandsbesked från byggnadsnämnden under förutsättning att en komplett avloppsansökan skickas in till miljönämnden om hur den sökande tänker lösa vatten och avloppsfrågan.

Bestämmelser och styrande dokument

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och bedöms ligga utanför sammanhållen bebyggelse.

Enligt 2 kap. 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 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.

Enligt miljöbalken (MB, 1998:808) 3 kap 4 § är jord- och skogsbruk 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 bedöms ligga utanför sammanhållen bebyggelse. Brukningsvärdet anses vara dåligt då jorden är lågavkastande och nyligen anlagd. Enligt äldre ortofoton framgår att denna plats tidigare ingått i tomtplatsen.

I detta ärende gör byggnadsnämnden bedömningen att en mindre fastighet på 770 m² kan vara lämplig dels för att ta så lite som möjligt av den befintliga jordbruksmarken i anspråk samt behålla den tidigare avgränsningen mot jordbruksmark.

Sökanden har för avsikt att driva vidare jordbruket och önskar därför ett generationsboende. Byggnadsnämnden gör bedömningen att 3 kap. 4 § MB inte utgör något hinder för att ge positivt förhandsbesked och att åtgärden uppfyller bestämmelserna enligt 2 kap. 5 § PBL. I området finns ett enbostadshus i precis anslutning samt en ladugård och en komplementbyggnad som tillsammans bildar en gårdsformation. Byggnadsnämnden anser att ett fritidshus kommer att passa väl in i miljön



och komplettera befintlig bostadsmiljö. Mot bakgrund av ovanstående kan positivt förhandsbesked ges för nybyggnad av fritidshus.

Villkor

Lantlig byggnadstradition så som sadeltak, valmattak, mansardtak, träfasad, rött tegel, frontespis, inglasad veranda eller liknande.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet om 11 662 kr 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

Beslutet upphör att gälla om inte ansökan om bygglov skickas in till byggnadsnämnden inom två år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Andra tillstånd

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

Beslutet skickas till
Sökanden

Beslutet kungörs/meddelas
PoIT
Berörda sakägare

Fastställda handlingar
Handlingar nr 4 och 9

Kopia till
Akten



§ 52 Bygglov för tillbyggnad av 6 stycken enbostadshus med inglasade uterum, X

Diarienummer BN-2021-132

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. bevilja bygglov för tillbyggnad av 6 stycken enbostadshus med inglasade uterum.
2. i ärendet ta ut en handläggningsavgift om 15 089 kronor.

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

Sökanden

X

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av 6 stycken enbostadshus med inglasade uterum. De inglasade uterummen kommer storleksmässigt att vara mellan 18-22 m². Av ansökan framgår att fasaderna ska uppföras i trä med glaspartier och tak av vit plast. Det finns sedan tidigare mindre skärmtak över altanerna som nu fastighetsägaren önskar att glasa in. Byggnaderna är uppförda som parhus. Två av parhusen är uppförda på mark som enligt gällande plan får bebyggas med fristående enbostadshus dessa beviljades lov för 1988 med en mindre avvikelse. Ett av dessa två parhus har styckats av och ingår nu inte i fastigheten. De andra två parhusen beviljades lov för 1987 som planenliga. Vid granskning upptäcktes att dessa lov inte följer detaljplanen. Då åtgärden strider mot gällande plan så har berörda sakägare fått möjlighet att yttra sig i ärendet.

Bestämmelser och styrande dokument

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område där gällande plan antogs 1987. Enligt gällande plan så tillåts det fristående enbostadshus där man max får bygga 200 m² i den norra delen av fastigheten. I den södra delen av fastigheten tillåts parhus med en våning och max 150 m² byggnadsarea.

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning att balkongen om 16 m² kräver bygglov och i dess helhet innebär en avvikelse från gällande plan. Frågan är då om balkongen kan anses utgöra en liten avvikelse från stadsplanen enligt 9 kap. 31 b § PBL.



Så som mark- och miljödomstolen konstaterat bör en avvikelse inte bedömas utifrån enbart absoluta mått och tal, utan bör ses i förhållande till samtliga i målet föreliggande omständigheter (se t.ex. RÅ 1990 ref. 53 II och MÖD 2012:43). Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att den aktuella balkongen visserligen är relativt stor i förhållande till högsta tillåtna byggnadsarea på fastigheten, men med hänsyn till åtgärdens art samt till bebyggelsen i området i övrigt, kan åtgärden anses utgöra en liten avvikelse från planen. Åtgärden strider inte heller mot stadsplanens syfte.

Mark- och miljööverdomstolen delar mark- och miljödomstolens bedömning att uppförande av takaltanen och balkongen inte kan anses utgöra en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL samt att åtgärderna är lämpliga med hänsyn till kulturvärdena på platsen och att förvanskning av byggnaden inte kan anses uppstå enligt 2 kap. 6 § och 8 kap. 13 § PBL. Domstolen delar vidare mark- och miljödomstolens bedömning i den del som avser nämndens handläggning. Mot denna bakgrund finns det inte skäl att ändra mark- och miljödomstolens dom.

Överklagandet ska därför avslås.

Bedömning

Enligt gällande detaljplan får fristående enbostadshus och komplementbyggnad på max 200 m²byggnadsarea uppföras på den norra delen av fastigheten.

1988 beviljade man bygglov för ett parhus på mark som är avsedd för fristående enbostadshus. I lovet har man motiverat en mindre avvikelse.

På den södra delen av fastigheten får man enligt gällande detaljplan uppföra parhus i en våning inklusive komplementbyggnad med en byggnadsarea på 150 m².

Samma år som detaljplanen blev antagen beviljade byggnadsnämnden lov för två stycken parhus med 4 stycken lägenheter och tillhörande garage med en byggnadsarea på sammanlagt 370 m². Vilket är en avvikelse från gällande detaljplan. Då den södra delen av fastigheten inte avstyckade som tänkt så räknas all bygggrätt samman. I detta fall är avvikelserna hanterade i tidigare lov som planenliga. Därför gör byggnadsnämnden bedömningen att utgångsläget är planenligt.

Den tillkommande ytan är 119 m² om avstyckningen hade utförts enligt upprättat planförslag så hade den totala bygggrätten varit 600 m². Befintlig bebyggelse plus sökt åtgärd blir sammanlagt 489 m².



Med anledning av att detaljplanen inte genomfördes så som tänkt och att inte någon fastighetsförrättning gjordes.

Byggnadsnämndens behandling

Niklas Fungbrandt (M) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov med motivering att avvikelsen från detaljplan kan anses som liten.

Upplysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för bygglovet om 15 089 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
Sökanden
KA

Beslutet kungörs/meddelas
PoIT
Berörda sakägare

Bilaga till beslut
Redovisning av avgift

Fastställda handlingar
Handlingar nr 3-7

Kopia till
Akten



§ 53 Ansökan om förhandsbesked för enbostadshus, X

Diarienummer BN-2021-169

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. Ge positivt förhandsbesked för enbostadshus.
2. i ärendet ta ut en handlägningsavgift om 12 376 kronor.

Sökanden

X

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för enbostadshus. Platsen ligger placerad ca 2 km sydväst om väg 26/47 mot Mullsjö till.

Platsen utgörs till en liten del (ca 2700 m²) av jordbruksmark med dåligt brukningsvärde och svårt att bruka platen på grund av stora maskiner av anledningen att ytan är så liten. Den totala ytan som tas i anspråk för tomt och byggnation är 9000-10000 m².

Representanter från tekniska förvaltningen och miljöförvaltningen har besiktigat platsen 2021-04-27 och funnit att den kan vara lämplig för framtida byggnation. Inga höga naturvärden är funna på platsen. Placeringen ligger strategiskt placerad med närheten till väg.

Bestämmelser och styrande dokument

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och utom sammanhållen bebyggelse.

Enligt 2 kapitlet 5 § plan- och bygglagen (PBL) ska det i ärenden som förhandsbesked tas hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet. Möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering samt bullerstörningar. Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på platsen enligt 9 kap 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 tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk

Bedömning

Platsen som ansökan avser ligger utanför detaljplanerat område och sammanhållen bebyggelse. Byggnadsnämnden anser att placeringen ligger strategiskt bra med anledning av närheten till väg.

Området ligger inom utpekad området för natur och opåverkat område i översiktsplanen.

Området ligger inom riksintresse naturvård, länsstyrelsens skikt för värdestrakt för Våtmark samt natur område. Byggnadsnämnden gör bedömningen att detta inte utgör ett hinder för ett positivt förhandsbesked för enbostadshus.

Platsen ligger inom ett litet område med jordbruksmark där placeringen i stora delar kommer att bestå av skogsmark. Inga höga naturvärden har hittats på platsen och brukningsvärdet beräknas vara lägre än normalt. Alternativ placering ligger inom tänkt område med placering på skogsmark. Byggnadsnämnden gör bedömningen att 3 kap 4 1 Miljöbalken inte utgör något hinder för att ge ett positivt förhandsbesked och att åtgärden uppfyller bestämmelserna enligt 2 kap 5 § PBL. Byggnadsnämnden anser att ett till enbostadshus anses passa väl in i miljön och kompletterar den befintliga bostadsmiljön, och gör därför bedömningen att ett positivt förhandsbesked kan lämnas ut gång från 9 kap 17 § PBL

Villkor

Lantlig stil, träfasad och rött tak

Byggnadsnämndens behandling

Niklas Funbrandt (M) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för enbostadshus. Niklas anser att placeringen av bostadshuset bör göras utanför jordbruksmark.

Upplysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för förhandsbeskedet om 12 376 kr 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.

Andra tillstånd

Rubricerat byggnadsobjekt bedöms inte erfordra tillstånd från andra myndigheter.

Beslutet skickas till
Sökanden

Beslutet kungörs/meddelas
PoIT
Berörda sakägare

Bilaga till beslut
Redovisning av avgift

Fastställda handlingar
Handlingar nr 9

Kopia till
Akten



§ 54 Överklagande av avgift

Diarienummer BN-2021-20

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att sänka avgiften för bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, nybyggnad av gästhus och anläggning av utomhuspadelbanor på fastigheten X till 66 187,80 kr med anledning av att det är en mindre anläggning och spannet för anläggning på land är stort (0-1 999 m²).

Ärendebeskrivning

Vid byggnadsnämndens sammanträde den 22 april beslutade nämnden om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, nybyggnad av gästhus och anläggning av utomhuspadelbanor på fastigheten X samt i ärendet ta ut en avgift på 84 394,80 kronor.

Sökande har inkommit med överklagan vad gäller avgiften. Sökande anser att delen som avser padelbanorna är för hög. Överklagandet har inkommit i rätt tid.

När avgiften räknades ut räknades padelbanorna som kategori Anläggning på land och det lägsta spannet där är 0-1 999 m² (Tabell 20, Plan- och byggtaxa, beslutad av kommunfullmäktige 2020-11-26 § 101). Bygglovsenheten har sett över beräkningen av avgiften efter att överklagan inkommit och kommit fram till att avgift för mindre anläggning som till exempel parkeringsplats och idrottsplats kan debiteras per timme. Den fastställda timtaxan i Habo kommun är 2 % av aktuellt prisbasbelopp (Beräkning av avgifter enligt tidsersättning, Plan- och byggtaxa). Bygglovsenheten redovisar att 47 timmar har lagts ner på handläggning av ärendet och med debitering per timme då blir totalt 44 744 kr (952 kr/timme).

Avgift för tillbyggnad av bostadshuset samt gäststuga räknas med handläggningsfaktorer HF1 och HF2 och ytan är beräknad med 100 m². HF1 och HF2 blir totalt 15 493,80 kr + grannhöran 5 950 kr (totalt 21 443,80 kr).

Med anledning av ovan kan handläggningsavgiften sänkas från 84 394,80 kr till 66 187,80 kronor.

Byggnadsnämndens behandling

Niklas Funbrandt (M) yrkar på att avgiften ska sänkas till 66 187,80 kronor.



Skickas till
Sökanden
Länsstyrelsen

Bilaga till beslutet
Plan- och byggtaxa

Kopia till
Akten



§ 55 Detaljplan för del av Kvill 1:3 m. fl. - beslut om granskning

Diarienummer BN-17/353

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att skicka detaljplan ut för granskning till berörda myndigheter och sakägare.

Ärendebeskrivning

Den 25 augusti 2017 inkom fastighetsägarna till Kvill 1:3 med begäran om planbesked för 12 stycken parhus på en del av sin fastighet.

Byggnadsnämnden bedömde att platsen kunde vara lämplig och lämnade positivt planbesked den 9 november 2017. I enlighet med planbeskedet var önskemålet att byggnationen skulle placeras inom den del av Kvill 1:3 som kallas Solåkra men efter diskussioner kom man fram till att istället för att ta en del av jordbruksmarken i anspråk skulle åkermarken uteslutas och en del av kommunens fastighet Mölekullen 1:21 ingå i planområdet istället. Infart till området planeras ske från en förlängning av Höjdstigen.

Kvill 1:17 och 1:18 som är angränsande fastigheter omfattas idag inte av någon detaljplan. Dessa två fastigheter kommer också att ingå i detaljplanen. Ett dike rinner mellan bostadsområdet Mölekullen och Kvill 1:17 och 1:18. Kommunen anser att delar av denna mark ska regleras till natur i detaljplanen och att kommunen övertar denna mark och sköter diket i framtiden.

Planförslaget var ute för samråd mellan 3 februari – 7 mars. Ett digitalt samrådsmöte arrangerades den 25 februari där tre personer förutom plan- och exploateringschef och planarkitekt deltog. 13 yttranden inom under samrådstiden.

Alla yttranden och bemötanden av dessa finns i samrådsredogörelsen. De flesta yttranden rör sig om oro för ökad trafik på Höjdstigen som följd av planerad byggnation. Ersättning av fotbollsplanen och upprustning av lekparken på Bergstigen var en annan synpunkt som flera hade. Vidare hade många åsikter kring samrådsprocessen.

Efter samrådet har planområdet justerats något och naturmarken mellan Kvill 1:17, 1:18 där diket går har minskat något till fördel för Kvill 1:17 och 1:18. _____

Kopia till
Akten



§ 56 Ekonomisk uppföljning, tertial 1 2021

Diarienummer BN-2021-242

Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av den ekonomiska uppföljningen för årets fyra första månader.

Ärendebeskrivning

En prognos för helåret baserat på utfallet från årets fyra första månader presenteras vid nämndens sammanträde.

Bygglovsenheten

Resultatet för perioden är bättre än budget på grund av högre bygglovsintäkter till följd av dels fler bygglovsärenden än förväntat, samt att några av de dessa är större ärenden vilket genererar högre intäkter. Dels är personalkostnaderna lägre än budget till följd av vakanta tjänster och sjukfrånvaro. Helårsprognos: 800 tkr bättre än budget till följd av högre bygglovsintäkter och lägre personalkostnader

Plan- och exploateringsenheten

Utfallet för perioden är bättre än budget på grund av vakant tjänst och tjänstledighet, samt att digitaliseringsprojektet inte håller tidplan. Helårsprognos: 140 tkr bättre än budget.

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen

Kopia till
Akten



§ 57 Informationsärenden

- Ett överklagande av bygglovet för fastigheten X har inkommit och överlämnats till länsstyrelsen.
 - Bygglovschef, plan- och exploateringschef samt teknisk chef har haft en dialog med grannar angående fastigheterna X och X. Grannarna anser att de inte fått möjlighet att yttra sig kring byggloven och åberopar återställande av försutten tid.
 - Sommarcentrum återuppstår i centrum i år. Preliminärt från och med den 3 juni. Det kommer att finnas sittplatser, planteringar, två stycken foodtrucks och även en läshörna vid biblioteket. Projektet utökar även till stationsparken där det kommer finnas hängmattor, belysning och tillfällig grillplats.
 - Den kulturhistoriska inventeringen väntas klar innan sommaren.
 - Den 14 juni börjar en ny bygglovshandläggare.
-



§ 58 Redovisning av delegationsbeslut

Beslut

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

Redovisning

- Delegationsbeslut fattade under april 2021 (diarieförda i Vision)
