



Protokoll för byggnadsnämnden

Nr	Ärende	Sida
§ 63	Remissvar från byggnadsnämnden - VA-plan dagvattenplan	3
§ 64	Bygglov för tillfällig vistelse genom fyra gäststugor och en förrådsbyggnad, X	4
§ 65	Ansökan om förhandsbesked för två enbostadshus och garage, X	13
§ 66	Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt uppförande av plank, X	20
§ 67	Tidsbegränsat bygglov för komplementbostadshus – villavagn, X	29
§ 68	Bygglov för nybyggnad av mur, X	40
§ 69	Ansökan om förhandsbesked för fritidshus, X	46
§ 70	Ansökan om parkeringstillstånd för rörelsehindrad	51
§ 71	Planprioritering	53
§ 72	Budget 2023-2025	54
§ 73	Informationsärenden	56
§ 74	Redovisning av delegationsbeslut	57



Plats och tid Högra kammarsalen, Habo kommunhus
torsdagen den 18 augusti 2022 kl. 15.00 – 17.15

Beslutande Niklas Funbrandt (M), ordförande
Lars-Åke Johansson (S)
Robert Larsson (S)
Henrik Gillek (M) ersätts av Andreas Skiöld (M)
Jan Lenhammar (KD)

Övriga närvarande Linda Almquist, nämndsekreterare
Emilia Svenningsson, bygglovschef § 63-69 71-74
Linda Tubbin, plan- och exploateringschef § 63-69 71-74
Sara Carlehed, assistent bygglovsenheten § 63-69 71-74
Ellinor Lundholm, planarkitekt § 63
Mose Wendel, bygglovsingenjör § 67-68
Vedran Madura, bygglovsingenjör § 69
Christian Ekblom, gata- och parkingenjör § 70

Paragrafer § 63 - 74

Utses att justera Robert Larsson

Ordförande

Justerande

Sekreterare



Bevis om tillkännagivande av justerat protokoll

Justeringen har tillkännagivits på kommunens anslagstavla.

Beslutande organ	Byggnads- och trafiknämnden
Sammanträdesdatum	2022-08-18
Datum då anslaget publiceras	2022-08-26
Datum då anslaget avpubliceras	2022-09-19
Protokollet förvaras på	Tekniska förvaltningen

Underskrift



§ 63 Remissvar från byggnadsnämnden - VA-plan dagvattenplan

Diarienummer BN-2022-257

Beslut

Byggnadsnämnden ställer sig positiv till förslaget och har inget att erinra.

Beskrivning av ärende

Kommunstyrelsen i Habo kommun har skickat VA-plan dagvattenplan på remiss till byggnadsnämnden för yttrande.

Dagvattenplanen är en del av kommunens strategiska VA-planering som anger hur Habo kommun ska agera på bästa sätt, givet de förutsättningar som finns i kommunen för att uppnå målet om en vattenförsörjning och avloppshantering som är hållbar för framtiden ur ett klimatomfattigt, socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv. De åtgärdsförslag som finns i dagvattenplanen grundas på de ställningstaganden som finns i det politiskt beslutade dokumentet "Vision och strategi 2030" och som ska leda Habo kommuns arbete att nå visionen för vattenförsörjning och avloppshantering 2030.

Arbetet med att ta fram dagvattenplanen har skett stegvis och i nära samspel med översiktsplanen med huvudsyfte att möta kommunens eget behov av underlag för utveckling. Framtagande av dokumentet har skett genom förvaltningsövergripande samarbete så att klimatanpassad dagvattenhantering går hand i hand med samhällsutveckling samt miljö- och hälsomässig nytta. Dagvattenplanen blir också ett redskap att uppfylla en rad av de krav som ställs i lagstiftning, myndighetsbeslut och miljömål.

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen



§ 64 Bygglov för tillfällig vistelse genom fyra gäststugor och en förrådsbyggnad, X

Diarienummer BN-2022-66

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. bevilja ansökan om bygglov för tillfällig vistelse genom fyra gäststugor en förrådsbyggnad och parkeringsplatser
2. i ärendet ta ut en handlägningsavgift om 23 618 kronor.

Sökanden

X

Beskrivning av ärende

Ansökan kom in 4 februari 2022 och var komplett 22 juni 2022.

Den 22 februari 2022 var tjänstemän från byggnadsnämnden ute på plats för att bilda sig en uppfattning om platsen.

Ansökan avser bygglov för tre mindre gäststugor på 15 m² vardera, en större gäststuga på 36 m² och ett förråd på 70 m². Byggnaderna ska uppföras med grön träfasad och svart papptak och avses hyras ut för tillfällig vistelse. Ansökan avser även parkeringsplatser för verksamheten.

Innan ansökan skickades in har diskussioner mellan fastighetsägarna och byggnadsnämndens tjänstemän förts. Framför allt har dessa diskussioner handlat om och hur det skulle kunna gå att anordna en verksamhet för tillfällig vistelse på fastigheten. Del av fastigheten ligger inom område med detaljplan där gällande plan tillåter bostäder. Där har fastighetsägarna byggt ett enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader. Den del av fastigheten som inte är planlagd är till största del ett grönområde med en bäckravin.

Nu söker de lov för verksamhet på den del av fastigheten som ligger utanför planlagt område.

Fastighetsägarna hyr redan idag ut en komplementbyggnad för tillfällig vistelse. Enligt den verksamhetsbeskrivning som de lämnat in så kan de erbjuda en fantastisk utsikt och en fin trädgård. Områdena runt omkring är omtyckta av både friluftsmänniskor och trädgårdsintresserade. Fastighetsägarna har dessutom satt upp tre glampingtält tillfälligt utan



bygglov för att testa marknaden. Om tälten ska användas längre än dessa 3 månader kommer det krävas bygglov även för tälten.

Fastighetsägarna har gjort en anmälan för en byggnad på 5 m² som innehåller dusch och toaletter vilka ska täcka behovet både för tältgästerna och stuggäster. Den byggnaden har redan beviljats startbesked.

Fastighetsägarna har också för avsikt att bygga ett utekök för sina gäster, så länge detta utekök inte uppförs med väggar och tak kommer det inte att krävas bygglov.

I den norra delen av fastigheten där gäststugorna ska placeras finns en ravin. För att säkerställa att platsen är lämplig för byggnation så har en geoteknisk undersökning begärts in innan lov kan beviljas.



Befintliga infarten från Kärnekullavägen



Befintliga infarten från fastigheten ner mot Kärnekullavägen



Del av ravinen där byggnaderna ska placeras. Fotografier tagna vid platsbesöket 2022-02-22.

Yttranden

Då ärendet avser en åtgärd som ligger utanför planlagt område har grannar fått möjlighet att lämna synpunkter i ärendet.

Ärendet har också skickats på remiss till Miljönämnden, VA-enheten, Räddningstjänsten i Habo kommun samt Trafikverket.

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Västerkåkarna i Habo genom X har lämnat synpunkter 14 april 2022. Vi vill veta mer angående detta bygglov och om planerna framåt angående detaljplanen på denna tomten. Fram tills vi vet planerna som ni i kommunen och ägarna besitter för dessa tomter vill vi reservera oss för detta bygglov.

Det går ett vägservitut över Västergården som behöver beaktas. Vi skulle önska att man tar bort vägservitutet och lägger vägen till tomt 3:366 från Kärnekullavägen direkt upp på den tomten.

Efter samtal med X 6 juli 2022 som skrivit under detta yttrande, så vill hon förtydliga att de inte är emot byggplanerna de är mest oroliga för vägen och det servitut som sammankopplar fastigheterna.

Räddningstjänsten har lämnat remissvar 15 juli 2022.

Den aktuella fastigheten gränsar mot järnvägen Falköping – Nässjö som har omfattande trafik i form av både person- och godstrafik.



Räddningstjänsten anser att riskerna med närheten till järnvägen bör värderas innan bygglov lämnas.

Om bygglov lämnas med placering av byggnaderna enligt ansökan förutsätts att behovet av brandteknisk avskiljning mellan byggnaderna beaktas då dess är placerade mindre än 8 meter från varandra. Då verksamheten är att hänföra till verksamhetsklass 4 krävs avskiljning motsvarande EI 60 mellan boenderum.

VA-enheten har lämnat remissvar 12 juli 2022.

Vattenmätning, avgift

I och med genomförd och planerad byggnation på fastigheten uppmärksammas fastighetsägaren på att vattenförbrukningen i komplementbyggnader och andra verksamhetsinstallationer ska omfattas av bostadshusets vattenmätning.

För komplementbyggnad som kan användas som bostad, det vill säga att det finns kök/pentry, dusch/bad, wc och egen ingång, tas anläggningsavgift ut för ytterligare lägenhet(er) på fastighet. Om en egen vattenmätare ska sättas för komplementbyggnad tas en avgift ut för ytterligare en förbindelsepunkt samt årlig avgift för vattenmätaren.

Befintlig anslutning

Fastigheten är sedan tidigare ansluten till kommunalt vatten och spillvatten. För spillvattnet finns en villapumpstation (LTA-enhet) i samband med att ledningsarbeten planeras utföras i Kärnekullavägen under 2023 planerar kommunen att lägga en självfallsledning som ersätter pumpstationen. Pumpstationen, som tillhör Habo kommun och ska återlämnas, kan därefter plockas bort.

Vätterns vattenskyddsområde

Fastighetsägaren uppmärksammas på att den nordöstra delen av fastigheten ligger inom Vätterns vattenskyddsområde. Inom vattenskyddsområdet gäller vattenskyddsföreskrifter.

Trafikverket har lämnat remissvar 11 juli 2022.

Fastigheten ligger utmed järnvägen och aktuellt järnvägsstråk, Jönköpingsbanan, är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § miljöbalken.

Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Åtgärden bedöms inte inverka menligt på riksintresset.



Trafikverket vill upplysa sökande att vid åtgärder inom 30 meters zon från järnvägen finns en risk att exempelvis partiklar eller fallande is från inbromsade tåg kan orsaka skador. Trafikverket ansvarar inte för eventuella skador som kan uppkomma på grund av åtgärder i närhet till järnvägen.

Miljönämnden har lämnat remissvar 27 juli 2022.

Miljönämnden har inga synpunkter på bygglovshandlingarna. Vad gäller livsmedelshanteringen så kommer det att ske en uppföljning från nämndens sida

Bestämmelser och styrande dokument som ligger till grund för beslutet

Del av fastigheten ligger inom detaljplan antagen 1996-04-25 och resten inom sammanhållen bebyggelse. Ansökan gäller bara den del av fastigheten utanför detaljplanelagt område.

Enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen, planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas. *Lag (2014:862)*.

2 kap 5 § plan- och bygglagen, vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

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.

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 § förstastycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser. Lag (2014:900).

Översiktsplan 2040 antogs 2020-03-26 av kommunfullmäktige. Den ger vägledning för beslut om användningen av mark- och vattenområden samt hur den bebyggda miljön ska bevaras och utvecklas.

Fastigheten ligger inom riktlinjer för gröna stråk i översiktsplanen. Vilket innebär att utpekade gröna och blåa stråk ska prioriteras framför annan användning eller intresse. Utpekade gröna stråk och områden ska respekteras i kommande exploatering, samt i de fall där det är möjligt, säkerställas i efterföljande detaljplanering.

Bedömning

Sökanden har för avsikt att gäststugorna ska placeras ut över släntkrönet i en bäckravin. För att säkerställa att det är genomförbart har den sökande redovisat en geoteknisk undersökning som utförts av Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB. Undersökningen redovisar ett förslag på grundkonstruktion för gäststugorna och information om att förrådet kan uppföras utan förstärkningsåtgärder, om byggnaden inte placeras närmare släntkrönet än fem meter. Övriga frågor som rör byggnadsteknik och brand prövas inte i bygglovet utan kommer att tas upp på tekniskt samråd.

Ravinen och kringliggande område är utpekat i kommunens översiktsplan som ett grönt stråk som ska utvecklas och bevaras för att skapa goda förutsättningar för rekreation. Men också för djur- och växtliv som i sin tur stärker ekosystemtjänster och ger förutsättningar för biologisk mångfald.

Sökanden har informerat om att avsikten är att behålla naturen så orörd som möjligt i ravinen där det växer ungskog och en del sly. Byggnadsnämnden har inte hitta några höga naturvärden registrerade och gör bedömningen att denna byggnation inte kommer att påverka det gröna stråket negativt.

Fastigheten gränsar till Jönköpingsbanan som är en enkelspårig elektrifierad järnväg mellan Nässjö och Falköping med station i Habo tätort. I Habo kommuns översiktsplan föreslås en utbyggnad av järnvägen genom ett dubbelspår. Ett hänsynsavstånd för tillkommande bebyggelse enligt översiktsplanen är 30-50 meter. Närheten till järnväg innebär att området är utsatt för buller och eventuell urspårningsrisk.



Banan ingår i det utpekade strategiska godsnetet men är också viktig för persontrafiken. Järnvägsspåret och området kring spåret är utpekade som riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken och berörd fastighet ligger inom detta område. Riksintresseområdet ska skyddas mot åtgärder som påtagligt försvårar tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen.

Med stöd av Trafikverkets yttrande gör Byggnadsnämnden bedömningen att åtgärden inte kommer att inverka menligt på riksintresset och tar fasta på att ingen byggnation kommer att göras inom det byggnadsfria området på 30 meter.

Enligt PBL ska all bebyggelse och alla byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet, med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt till möjligheterna att förebygga bullerstörningar. Då ansökan avser tillfällig vistelse ställs inga krav på bullerskydd. Nämnden anser dock att det vore lämpligt att vidta bullerdämpande åtgärder i norradelen av ravinen. Med bullervall/bullerplank så kommer man kunna sänka ljudnivåerna vid stugorna. En vall skulle vara till fördel även med tanke på urspårningsrisk från järnvägen där det transporteras farligt gods.

Vid eventuella klagomål om störningar måste tillsynsmyndigheten i detta fall miljönämnden göra en bedömning om störningen kan var olägenhet för människors hälsa. Vilket innebär att man gör en utredning enligt 9 kap i miljöbalken. För att en störning ska kunna beaktas som en olägenhet för människors hälsa ska den alltså vara av någon betydenhet och inte av helt tillfällig natur.

Efter ett samtal med representant från bostadsrättsföreningen 6 juli 2022 så vill hon förtydliga att de inte är emot byggplanerna de är mest oroliga för vägen och det servitut som sammankopplar fastigheterna.

Byggnadsnämnden gör bedömningen att vägen och dess servitut inte kommer att påverkas av detta beslut.

Kontrollansvarig

I detta ärende godkänner byggnadsnämnden Göran Lundberg som kontrollansvarig enligt PBL 10 kap 9 §.



Upplysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för bygglov är 23 618 kronor. Bygglovsavgiften är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa. En faktura på avgiften skickas i separat brev.

Information till sökanden

Kontrollansvarig och kontrollplan

Byggherren är ansvarig för att byggnadsåtgärden utförs enligt de krav som ställs i svensk bygglagstiftning. Byggherren är även ansvarig för upprättandet av en kontrollplan utifrån vilken byggnadsarbetena ska kontrolleras. Vid upprättandet av kontrollplanen och under kontrollen av byggnadsarbetena ska byggherren till sin hjälp ha en kontrollansvarig.

Tekniskt samråd

Innan startbesked lämnas ska ett tekniskt samråd hållas, där byggherren och kontrollansvarig ska delta. Under det tekniska samrådet behandlas bland annat arbetets planering och organisation och tekniska frågor.

Startbesked

Detta bygglov ger inte byggherren rätt att påbörja åtgärden förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Startbeskedet lämnas först när byggnadsnämnden anser att åtgärden uppfyller de krav som ställs i lagar, regler och förordningar. Om åtgärden påbörjas innan ett startbesked är lämnat, ska byggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift av sökanden enligt plan- och byggförordningen (PBF).

Arbetsplatsbesök och slutsamråd

Under byggarbetets gång ska någon representant från byggnadsnämnden träffa byggherren och kontrollansvarig vid minst ett arbetsplatsbesök. Då arbetet är slutfört ska ett slutsamråd hållas, på detta möte ska kontrollansvarig och byggherren delta.

Slutbesked

Innan byggnaden får börja användas ska byggnadsnämnden utfärda ett slutbesked. Mer information om vad som krävs för att slutbesked ska kunna lämnas ges vid samråd och framgår av startbeskedet. Om byggnaden börjar användas innan slutbesked lämnats, ska byggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift av sökanden enligt PBF.

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

Fastigheten ligger inom Vätterns vattenskyddsområde med tillhörande föreskrifter enligt 7 kap. 22 § miljöbalken.

Enligt föreskrifterna krävs det tillstånd för schaktningsarbete i samband med ledningsarbete, vägunderhåll samt underhåll av invallningsvallar och täckdikningssystem eller liknande. Med schaktningsarbeten avses här sänkning av markytan för anläggning som är större än grundläggning av enskild villa.

Enligt föreskrifterna krävs det också tillstånd för husbehovstäkter. Med husbehovstäkt avses all brytning av jord, berg och torv på en fastighet och då materialet används inom fastigheten. Definitionen är inte kopplad till en volym.

Innan du startar en verksamhet med livsmedel måste din verksamhet bli registrerad hos miljöförvaltningen. Anmälan görs genom e-tjänsten ”anmälan om registrering av livsmedelsanläggning” på Habo kommuns hemsida.

Beslutet skickas till

X

Beslutet kungörs

Post- och Inrikes Tidning

Beslutet meddelas

Berörda sakägare

Fastställda handlingar

Plan- fasad- och sektionsritning, handling nr. 3, 4 och 5

Situationsplan, handling nr. 66

Kopia till

Göran Lundberg

Bilagor

Redovisning av beräkning av avgift

Överklagandeanvisning



§ 65 Ansökan om förhandsbesked för två enbostadshus och garage, X

Diarienummer BN-2022-199

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. bevilja ansökan om förhandsbesked för två enbostadshus med garage
2. i ärendet ta ut en handlägningsavgift om 21 494 kronor.

Sökanden

X

Beskrivning av ärende

Ansökan kom in 28 april 2022 och var komplett 6 juli 2022.

Ansökan avser förhandsbesked för två enbostadshus samt garage, på fastigheten X. Fastighetsägaren önskar stycka av två tomter för bostadsändamål. Storleken på de två tomterna är minst 2000 m². Tomterna ligger cirka 200 meter nordväst om Fiskebäcks kapell med närhet till väg 195.

Byggnadsnämndens tjänstemän var ute på plats 24 maj 2022 för att skapa sig en uppfattning om platsen. På platsbesöket undersöktes platsens lämplighet för byggnation utifrån rådande lagar och regler. Sökanden närvarande inte vid platsbesöket.

Platsen består av skogsmark och ligger inom ett område med sammanhållenbebyggelse. Tomterna kommer att angränsa till befintlig villabebyggelse i både norr och söder och binda ihop två områden. Idag går en gång- och cykelväg mellan områdena och det saknas möjlighet att köra bil fram till tomterna.

Vättern har ett utökat strandskydd på 300 meter vilket begränsar tomternas storlek åt öster och därför har sökanden minskat tomterna i förhållande till sitt första förslag på tomtindelning med hänsyn till det.

Tomterna ligger ca 75 meter från länsväg 195 som ingår i det rekommenderade vägnätet för farligt gods. Det rekommenderade hänsynsavståndet för väg 195 vid ny bebyggelse är 30 meter då hastighetsbegränsningen är 80-100 km/h. För bostäder krävs som regel



längre avstånd för att klara riktvärdena för buller samt för att minimera riskerna från transporter med farligt gods.

För att kunna bedöma lämpligheten av placeringen för bostadshus har det krävts en bullerutredning.

Yttranden

Berörda grannar och sakägare har fått möjlighet att lämna synpunkter i ärendet. Inga synpunkter har kommit in till byggnadsnämnden.

Miljöförvaltningen i Habo kommun, VA-enheten i Habo kommun, Gata- och parkenheten i Habo kommun och Trafikverket har fått möjlighet att lämna synpunkter i ärendet via remiss.

VA-enheten har lämnat remissvar 10 juni 2022.

Anslutning, fastighetsrättsligt

- Byggnationen som är inritad i situationsplanen ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vattentjänsterna vatten och spillvatten. För anslutningar utanför verksamhetsområde behöver avtal tecknas mellan kommun och fastighetsägare. Daggvatten kommer fastighetsägare fortsatt behöva ansvara för. Daggvatten (t ex från stuprör, asfalterade ytor, dränering etc) får med andra ord inte kopplas till kommunens spillvattenledning.
- Det finns inga befintliga anslutningspunkter för planerad byggnation. Under 2022 påbörjas byggnation av fjärrvärmeledningar samt vattenledning mellan Bankeryd och Habo. Ledningarna kommer att läggas i väg/GC-väg utanför de markerade tomterna i situationsplanen. De nya ledningarna tillsammans med befintliga vatten- och spillvattenledningar försvårar nya anslutningar utmed aktuell sträcka avsevärt. Ledningarna omfattas av ledningsrätt.
- För anslutning av spillvatten från respektive tomt krävs en villapump (LTA-enhet) på vardera tomt för att pumpa spillvattnet från fastigheten till kommunens anläggning. LTA-stationen tillhandahåller VA-enheten men installation och driftskostnad står fastighetsägaren för. På kommunens hemsida finns information om LTA. Sök på LTA i sökrutan.

Vätterns vattenskyddsområde

- Fastighetsägaren uppmärksammas på att den norra tomten enligt situationsplan ser ut att delvis ligga inom Vätterns



vattenskyddsområde. Inom vattenskyddsområdet gäller vattenskyddsföreskrifter.

Trafikverket har lämnat remissvar 17 juni 2022. Fastigheten ligger utmed väg 195 och Trafikverket har inga synpunkter på byggnadernas placering.

Buller

Vid nybyggnad är det exploatören eller fastighetsägaren som ansvarar för att de av riksdagen fastställda riktvärdena för trafikbuller inte överskrids. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av exploatören eller fastighetsägaren.

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) ska tillämpas vid bedömningen om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i ärenden om bygglov och förhandsbesked är uppfyllt.

Följande riktvärden ska följas

1. 30 dBA ekvivalentnivå inomhus.
2. 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid.
3. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
4. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats.

Enligt 9 kap. 40 § PBL ska det, om ett bygglov avser nybyggnad eller tillbyggnad av bostadsbyggnad, om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, även framgå beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad och vid uteplats om en sådan anordnas i anslutning till byggnaden.

Väganslutning

Av ansökan framgår att sökanden vill ansluta de två nya tomterna till en befintlig statlig cykelväg. Trafikverket och Habo kommun har tecknat en överenskommelse om fortsatt process för upprättande av kommunalt väghållningsområde. Trafikverket och Habo kommun har gemensamt kommit fram till att det är rationellt när det gäller skötsel och samhällelig planering att kommunen blir väghållare av en del allmänna vägar. En av dessa är nu aktuell cykelväg.

Trafikverket kommer fortsatt att hantera den formella processen som först förutsätter beslut av Trafikverket, Juridik och Planprovning Borlänge. Därefter fattar regeringen beslut om ny väghållningsmyndighet, innebärande att Habo kommun av bland annat aktuell cykelväg.

Innan dess att beslut om ny väghållningsmyndighet vunnit laga kraft är Trafikverket väghållare av cykelvägen vilket innebär att ny anslutning är



tillståndspliktigt enligt väglagen § 39. Trafikverket kommer inte att bevilja tillstånd för ny anslutning till cykelvägen utan önskad anslutning är möjlig först efter att Habo kommun tagit över cykelvägen.

Miljöförvaltningen i Habo kommun har lämnat remissvar 20 juni 2022.

Buller

Bostäderna planeras i ett område med höga ljudnivåer från väg 195, vilket kan leda till bullerstörning från trafik. Man bör säkerställa att bullernivåer vid fasad inte överskrider 60 dBA_{eq}. Dessutom ska minst en uteplats planeras till en plats där bullret inte överskrider 50 dBA_{eq} och 70 dBA_{max}.

Övrig information

Delar av en tomt ligger inom Vätterns vattenskyddsområde.

Gata-/parkenheten i Habo kommun har lämnat remissvar 28 juni 2022.

Vi har träffat markägaren på plats och har haft en god dialog. Bef. GC-väg ska dimensioneras för biltrafik samt breddas till 5,0 meter, en vändplan för sopbil ska anläggas söder om fastigheterna. I övrigt inget att invända.

Sedan har gata-/parkenheten en pågående dialog om att separera de oskyddade trafikanterna/biltrafiken men det anser vi inte är avgörande för ärendet.

Bestämmelser och styrande dokument som ligger till grund för beslutet

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område men inom sammanhållen bebyggelse.

Vid prövning av förhandsbesked ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt plan- och bygglagen (PBL) 2 kap. 1 §.

Plan- och bygglagen (PBL) 2 kap. 4–6 § anger att mark ska bebyggas endast om den är lämplig för ändamålet från allmän synpunkt.

Bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, jord-, berg- och vattenförhållanden. Dessutom ska förutsättningar för trafik och teknisk försörjning (vatten, avlopp och elektronisk kommunikation) och samhällsservice beaktas, liksom möjligheter att förebygga och minimera risker för föroreningar, buller samt olyckor, översvämning och erosion. Bebyggelse och byggnadsverk som kräver energitillförsel ska dessutom lokaliseras med hänsyn till försörjning och hushållning av energi.

Där inte lov krävs ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som tar hänsyn till stads- och landskapsbild samt natur- och



kulturvärden. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt för att respektera och tillvarata befintliga karaktärsdrag.

Skydd mot olyckor, såsom brand och trafikolyckor, ska beaktas, liksom försörjning, hushållning och hantering av energi, vatten, avfall och trafik m.m. Vidare ska beaktas goda klimat- och hygienförhållanden, fysisk och kognitiv tillgänglighet samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

I PBL 3 kap. 2 § anges att översiktsplanen ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Planen är inte bindande, men ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas, och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Enligt Habo kommuns översiktsplan 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.

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

Ett förhandsbesked är ett sätt för att tidigt få reda på om marken är lämplig för det ändamål som ansökan avser.

Tomterna ligger inom riksintresse för kust- turism och friluftsliv och i nära anslutning till riksintresse för naturvård.

Områdena som är utpekade riksintressen innebär att de är betydelsefulla för friluftsliv, natur och kulturvärden på en nationell nivå. Inom dessa områden ska riksintresset främjas. Tillkommande byggnation bedöms inte påverka riksintresset menligt.

Enligt Habo kommuns översiktsplan ligger tomterna inom utpekat område för gemensam utveckling med grannkommuner. I översiktsplanen finns områden för gemensam utveckling med grannkommuner. Inom områdena finns intressen som är mellankommunala. Det handlar ofta om exempelvis



infrastrukturfrågor, kollektivtrafik, tätortsutveckling eller samarbeten kring kommunal service eller att bevara naturvärden.

Byggnadsnämnden bedömer att tillkomsten av 2 bostadshus går bra inom området eftersom bostäderna är tänkta att ligga samlat intill befintliga bostadshus.

Området mellan länsväg 195 och tomterna har tät vegetation som sänker ljudnivån från vägen. I den bullerberäkning som har gjorts har den vegetationen inte beaktats så faktiska värden förväntas vara bättre än den beräknade så länge skogen är kvar. Riktvärden för ekvivalent ljudnivå 60 dBA vid fasad uppnås för båda bostadshusen, riktvärden för uteplats uppfylls på den skyddade sidan mot Vättern.

Sökanden har påvisat att platsen kan tillhandahålla kommunalt vatten och avlopp, god ljudmiljö, närhet till samhällsservice, säker in- och utfart m.m. Vidare har sökanden säkerställt att tomterna hamnar utanför strandskyddat område och på mark som inte är av betydelse för jordbruket.

Sökanden anses därmed ha anammat regelverket på ett sätt som rättar sig efter lagen. Den valda platsen ansluter väl till befintlig bebyggelse i området. Byggnadsnämnden anser därför att tomterna är väl placerade i förhållande till stads- och landskapsbilden.

Upplysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för ansökan är 21 494 kronor. Avgiften är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa. En faktura på avgiften skickas i separat brev.

Giltighetstid

Förhandsbeskedet är bindande vid prövning av ansökan om bygglov under giltighetstiden. Beslutet gäller i två år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Andra tillstånd

Förhandsbeskedet ger inte rätten att börja bygga. För det krävs bygglov och startbesked.

Tillstånd för in- och utfart samt VA-anslutning krävs.

Exploatören ansvarar för kontakten med gata-/parkenheten samt VA-enheten i Habo kommun i samband med att bygglov söks.

Fastigheten ligger inom Vätterns vattenskyddsområde med tillhörande föreskrifter enligt 7 kap. 22 § miljöbalken.



Enligt föreskrifterna krävs det tillstånd för schaktningsarbete i samband med ledningsarbete, vägunderhåll samt underhåll av invallningsvallar och täckdikningssystem eller liknande. Med schaktningsarbeten avses här sänkning av markytan för anläggning som är större än grundläggning av enskild villa.

Enligt föreskrifterna krävs det också tillstånd för husbehovstäkter. Med husbehovstäkt avses all brytning av jord, berg och torv på en fastighet och då materialet används inom fastigheten. Definitionen är inte kopplad till en volym.

Beslutet skickas till

X

Beslutet kungörs

Post- och Inrikes Tidning

Beslutet meddelas

Berörda sakägare

Fastställda handlingar

Översiktskarta, handling nr. 29

Bilagor

Redovisning av beräkning av avgift

Överklagandeanvisning



§ 66 Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt uppförande av plank, X

Diarienummer BN-2022-102

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. bevilja ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt uppförande av plank
2. i ärendet ta ut en handlägningsavgift om 9 563 kronor.

Sökanden

X

Beskrivning av ärende

Ansökan kom in 22 februari 2022 och var komplett 9 juni 2022.

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt uppförande av plank, på fastigheten X.

Tillbyggnaden har en byggnadsarea (BYA) om 31 m². Tillbyggnaden består av ett förråd med en motordriven port på framsidan (mot gatan) och en dörr på baksidan (mot trädgården). Tillbyggnaden uppförs med vit träfasad och svarta tegelpannor.

Planket uppförs i trä och placeras 80 centimeter från närliggande tomtgräns.

Bygglov för enbostadshuset beviljades 2018-02-28 som planenligt. Men vid närmare granskning strider placeringen av huvudbyggnaden mot detaljplan då det placerats 3 meter från gräns istället för 4,5 meter som detaljplanen tillåter. För att bygglov ska kunna ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan ska utgångsläget vara planenligt. Om inte avvikelserna kan förklaras som en tidigare godtagen avvikelse.

Avvikelsen har godkänts i ett tidigare beslut men inte omnämnts som en avvikelse och kommer att hanteras i samband med denna ansökan och därför har grannar har givits möjlighet att yttra sig över ansökan.

Yttranden

Berörda grannar och sakägare har fått möjlighet att lämna synpunkter i ärendet.



Ägare till fastigheten X har lämnat synpunkter den 28 mars 2022 samt den 15 juni 2022 och angett följande:

Efter samtal med byggnadsnämnden, samt att vi tagit del av bygglovsritningar där våra grannar på X ämnar bygga uteförråd kopplat till deras garage vill vi framföra våra synpunkter.

Vi vill protestera å det bestämdaste mot planen till detta bygge (uteförråd), detta av flera skäl:

1. Eftersom kommunen omplacerade vårt hus så att där vi hade ritat in garaget från början, kom att bli vårt vardagsrum, och där vi också har stora panoramafönster som nu kommer att hamna mitt i blickfånget, känner vi att vi inte kan acceptera att vi kommer att se en stor vägg nära vårt fönster.
2. Vi kommer att överklaga detta till alla instanser, som ni förstår beroende på att här har vi pensionärer satsat våra besparingar, i hopp om att kunna bo här tills vidare. Skulle ni (byggnadsnämnden) godkänna detta så påverkar detta värdet av vårt hus vid eventuell försäljning. Dessutom vore det tragiskt för oss att lämna vårt livsverk som vi planerat och levt för.
3. Bara för att dom (våra grannar) byggt för litet ska inte vi behöva lida.
4. För er kännedom vill vi nämna att våra grannar visade ett förslag på förråd som de ville bygga fristående, nära vår tomtgräns. När vi sade att vi kanske kunde kompromissa om närheten till vår tomt och storleken på förrådet blev mannen arg. Mannen sade då att gå ni inte med på vårt förslag så kommer jag att bygga ett jättestort förråd framför era fönster gränsat till er tomt.
5. Vi vill också poängtera att eftersom vårt hus av någon anledning kom att hamna endast tre meter från tomtgräns, så faller detta kanske också inom ramen för godkänt brandskydd. Skillnaden hade varit annorlunda om garaget varit placerat där, som det var tänkt från början. Nu blev det istället att vårt vardagsrum gränsar till deras utbygge. Detta grundar sig i att vi inte fick ha utfart på norra sidan av tomten. Detta medförde att vi fick ändra om vår ritning, och därmed kom vårt vardagsrum att placeras där vi skulle haft vårt garage.

Sökanden har den 29 mars 2022 besvarat synpunkterna från X. Sökanden svarade då att de inte vet om byggnadsnämnden vill ha ett specifikt yttrande från dem. Sökanden uppger att de redan diskuterat situationen med handläggare på byggnadsnämnden. Anledningen till den valda placeringen är för att X inte gick med på att ha förrådet i hörnet på tomten.



Sökanden säger att de inte utgår från vilka behov X har. Sökanden berättar att de har valt att följa de lagliga bestämmelser som finns, utifrån vad de har rätt att bygga.

Sökanden skickade den 30 mars 2022 ytterligare uppgifter och information till byggnadsnämnden. Av informationen framgår följande:

Med tanke på att våra grannar på X har lämnat in ett yttrande mot vår plan gällande byggnation så vill vi framföra våra åsikter. Enligt vår bygglovshandläggare så var det fördelaktigt att skicka in våra synpunkter och åsikter, därav detta yttrande.

Vi respekterar X synpunkter, men vi har ett annat synsätt och perspektiv på detta bygge.

1. Deras bebyggelse står nära vår tomtgräns. Deras altan står mindre än 1,5 meter från vår tomtgräns. Hela deras häck står på vår tomt. Vi har därför upplevt att det är dem som har byggt nära oss och inte tvärtom.
2. Behovet av ett förråd är stort. Vi har barn och är i behov av en hel del förvaring. Just nu har vi enbart ett garage som vi använder till förvaring. Eftersom garaget är fullt så kan vi inte parkera vår bil där. Detta har resulterat i två bilinbrott (BMW-inbrotten).
3. Den bygglovsansökan som vi har lämnat in strider inte mot detaljplanen.

Vi har fortfarande rätt att utnyttja upp till 50 m² på vår tomt.

Anledningarna till varför vi har valt att placera vårt förråd på detta sätt är:

1. Det hör ihop med garaget och blir en mindre kostnad för oss än att bygga ett helt fristående.
2. Förrådet blir symmetriskt med vårt hus.
3. Det finns asfalt på den berörda ytan. Detta underlättar för barnen att cykla in och ställa cyklarna i förrådet.
4. Representant från bygglovsenheten gjorde en bedömning på plats och såg att detta var den bästa lösningen för bägge parterna.

Vi respekterar de bestämmelser som finns och därav ansökte vi om bygglov för att utnyttja de rättigheter som vi har.

Vad gäller grannarnas yttrande så respekterar vi detta som tidigare nämnts. Vi har försökt vara tillmötesgående i den mån det går. Däremot anser vi inte att det är rättvist att de ska avgöra var vi ska ställa vårt förråd och hur stort det ska byggas.



Bestämmelser och styrande dokument som ligger till grund för beslutet

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område där gällande plan antogs 2012-09-27. Den 2016-06-09 antogs en ändring av detaljplanen. Ändringen innebär att markanvändningen ändrats i en liten del (norra planområdet) samt att taktäckningsfärg numera inte regleras.

I övrigt gäller följande planbestämmelser:

- B = Bostäder.
- e250 = Högsta tillåtna byggnadsarea per fastighet är 250 m² alternativt 25 % av fastighetsarean. Av den högsta tillåtna byggnadsarean får högst 70 m² utgöras av garage/uthus.
- Punktprickad mark/område får inte bebyggas.
- p = Fristående huvudbyggnad får inte placeras närmare gräns mot grannfastighet än 4,5 meter. Uthus eller del av huvudbyggnad som endast innehåller garage eller förråd får inte placeras närmare gräns mot grannfastighet än 1,5 meter.
- Högsta tillåtna totalhöjd på huvudbyggnad är 9,0 meter och högsta tillåtna totalhöjd på fristående uthus är 5,0 meter.

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska vid prövningen av frågor enligt denna lag hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Enligt 2 kap. 4 § PBL får vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Enligt 2 kap. 5 § PBL 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 2 kap. 6 § PBL 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).

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

Enligt 8 kap. 1 § PBL 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.

Enligt 9 kap. 25 § PBL 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).

Enligt 9 kap. 30 § PBL 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 §§.

Enligt 9 kap. 31 b § PBL 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

Ansökan överensstämmer med detaljplanen. Tillbyggnaden bedöms vara anpassad till befintlig byggnad och den är också tillgänglig samt lämplig för sitt ändamål enligt 8 kap. 1 § PBL. Del av tillbyggnaden placeras 1,5 meter från tomtgränsen. Eftersom detaljplanen medger en sådan placering anser byggnadsnämnden att det inte går att avslå ansökan. Frågan om brandskydd som omnämns av X är ett tekniskt egenskapskrav och hanteras innan byggnadsnämnden beslutar om startbesked.



Värdet på omkringliggande hus är ingenting som byggnadsnämnden kan väga in i sin bedömning. Detta beror på att frågan är bortom byggnadsnämndens tillsyn och ansvar. Beträffande frågan om insyn och utsikt så bor de berörda fastighetsägarna inom ett detaljplanerat område. Inom detaljplanerat område har överinstanser, närmare bestämt Länsstyrelser och domstolar uttryckt att det i många fall är oundvikligt och att man bland annat får räkna med reducerad utsikt inom detaljplanerat område.

Planket håller enligt byggnadsnämnden en rimlig höjd, utformning och placering. Planket syftar till att minska insynen vilket betyder att syftet är tydligt och passande.

Avslutningsvis vad gäller prövning av avvikelser i efterhand så gjordes detta eftersom det befintliga huset strider mot detaljplanen avseende placeringen. Avvikelsen prövades aldrig i samband med att bygglov söktes för nybyggnad av enbostadshuset. Prövning av avvikelser i efterhand anses inte påverka nuvarande ansökan eftersom sökt åtgärd följer detaljplanen samt gällande lagar. Med stöd av detta kan bygglov beviljas för tillbyggnad av enbostadshus och uppförande av plank, på fastigheten X.

Byggnadsnämndens behandling

Niklas Funbrandt (M) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov.

Upplysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för bygglovet är 9 563 kronor. Bygglovsavgiften är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa. En faktura på avgiften skickas i separat brev.

Kostnad för utsättning eller lägeskontroll 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.

Information till sökanden

Ansvarig

Byggherren är ansvarig för att byggnadsåtgärden utförs enligt de krav som ställs i svensk bygglagstiftning. Byggherren är även ansvarig för upprättandet av en kontrollplan utifrån vilken byggnadsarbetena ska kontrolleras.



Startbesked

Detta bygglov ger inte byggherren rätt att påbörja åtgärden förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Startbeskedet lämnas först när byggnadsnämnden anser att åtgärden uppfyller de krav som ställs i lagar, regler och förordningar.

För att startbesked ska kunna lämnas behöver byggnadsnämnden ta del av följande uppgifter och handlingar:

- Förslag till kontrollplan.
- Konstruktionsritningar.

Om åtgärden påbörjas innan ett startbesked är lämnat, ska byggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift av sökanden enligt plan- och byggförordningen (PBF).

Slutbesked

Innan tillbyggnaden får börja användas ska byggnadsnämnden utfärda ett slutbesked. Mer information om vad som krävs för att slutbesked ska kunna lämnas framgår av startbeskedet. Om tillbyggnaden börjar användas innan slutbesked lämnats, ska byggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift av sökanden enligt PBF.

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

Byggnadsåtgärden bedöms inte behöva tillstånd från andra myndigheter.

Beslutet skickas till

X

Beslutet delges

X

X

Beslutet kungörs

Post- och Inrikes Tidning

Beslutet meddelas

Berörda sakägare



Fastställda handlingar

Planritning, handling nr. 40

Fasadritning, handling nr. 21, 30

Situationsplan, handling nr. 38

Bilagor

Redovisning av beräkning av avgift

Överklagandeanvisning



§ 67 Tidsbegränsat bygglov för komplementbostadshus – villavagn, X

Diarienummer BN-2022-175

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. avslå ansökan om tidsbegränsat bygglov för komplementbostadshus - villavagn
2. i ärendet ta ut en handlägningsavgift om 4 927 kronor.

Sökanden

X

Beskrivning av ärende

En anmälan för villavagnen kom in 11 april 2022. En diskussion fördes då med fastighetsägaren gällande tidsbegränsat bygglov. Byggnadens utformning diskuterades, dess avstånd till gräns krävde grannars medgivande och huvudbyggnaden behövde vara lagligen uppförd. Inga bygglov finns för huvudbyggnaden. Bygglovet gjordes sedan om till ett tidsbegränsat bygglov enligt sökandens begäran.

Ansökan blev komplett 21 juni 2022. Ansökan avser tidsbegränsat bygglov i tio år för komplementbostadshus, villavagn.

Villavagnen har en byggnadsarea om 27 m² och ska målas i svart kulör. Villavagnen avses att placeras 4,5 meter från tomtgräns och som närmst cirka 7,5 meter från bostadshuset på Holmen 1:43. Bostadshuset på X har ett fönster mot öster, tänkt villavagn kommer placeras utanför fönstret med ett avstånd om cirka 9 meter.

Villavagnen avsågs först att placeras 3,5 meter från gräns. Byggnadsnämnden hörde sakägare i ärendet. Flera yttranden inkom till byggnadsnämnden. En ny placering av villavagnen inkom 21 juni 2022 där avståndet till gräns är 4,5 meter.

Fastigheten ligger väster om Hökesjön, cirka 6-6,5 km väster om Habo tätort. En grusad tillfartsväg sträcker sig cirka 200 meter från trafikverkets väg till ett område med fastigheter som är mellan 1100 till 3200 m². Området består av bostadshus i ett plan.

På fastigheten X, som har en areal om 1162 m², finns idag ett bostadshus samt en förrådsbyggnad. Det finns ett beviljat bygglov för fritidshus sydöst



på fastigheten. Villavagnen avses placeras sydväst på fastigheten. Befintliga byggnader och tillkommande byggnader avses placeras inom ett mindre område och tätt intill varandra på fastigheten.

Yttranden

Miljönämnden har fått möjlighet att yttra sig i ärendet via remiss. Grannar har fått möjlighet att lämna synpunkter i ärendet gällande tidigare placeringen 3,5 meter från gräns.

Miljönämnden har lämnat remissvar 13 juli 2022.

Enskilt avlopp

Miljönämnden har inget att erinra mot att den sökande får bygglov då ett avloppstillstånd redan är beslutat för det kommande huset.

Yttrande från boende på X kom in 17 maj 2022. X och X, boende på X, har synpunkter och motsäger sig kraftfullt att den planerade villavagnen placeras enligt befintlig planering.

Villavagnen kommer för nära befintligt hus och Villavagnens fönster kommer dessutom rakt framför vårt vardagsrum. Det kommer delvis ta ljusinsläpp men kommer även innebära att grannen ser rakt in i vårt vardagsrum. Vi bor på landet av den anledningen att vi inte vill att någon ser rakt in i vårt hus och att vi inte ska behöva se rakt in till någon annan. Då grannen i många år talat om att bygga på tomten men inte kunnat finansiera ett hus så befaras nu att den planerade Villavagnen kommer bli ett permanent boende. Det finns andra alternativ till placering som inte innebär full insyn till grannarna.

Ytterligare ett yttrande från X kom in 15 juni 2022. Vid en värdering av vårt hus utförd av mäklare Johan Sethberg, Notar, gör han bedömningen att värdet på intilliggande bostäder minskar om man tillåter att villavagnar upprättas på området. Samt att nuvarande skick på befintliga fastigheter och mark sänker värdet på intilliggande bostäder.

Yttrande från fastighetsägare på X kom in 24 maj 2022. Hej. Ännu en gång får vi ett byggnads ansökning från våran granne. Kommer hon att snygga till på tomten och slutföra sina startade projekt?

Det står redan ett rivningsfärdigt hus på hennes tomt som jag tittar på varje dag och nu skall hon även lägga till en villavagn som står precis vid min grannes fönster plus att hon har fått beviljat att bygga ett nytt hus på tomten jämte rivningsobjektet, kommer även detta att nu att byggas?

Vi är trött på att titta på denna miserabla tomt, ska det aldrig ta slut hon kunde ju först göra iordning huset som redan står på tomten innan hon ska



bygga 2 nya byggnader på tomten. Vem vill sitta och titta på detta elände. Det är inte trevligt för någon av de som bor i husen runt omkring.

Det är även en brunn inritad på kartan, har den blivit godkänd? Vi har redan brist på vatten i området.

Sökanden har svarat på lämnade synpunkter 10 juni 2022. Detta kan du skicka vidare till grannen eller berätta i ett samtal.

Som lösning på insyn:

- Eftersom insynen är det som bekymrar går det att sätta frostad film på fönster som vätter åt det hållet. Och att den sitter kvar tills dess att häcken täcker insyn för oss båda.
- Jag kan sätta upp någon form av tillfälligt insynsskydd. Grannen kan få bestämma storleken och placering.

Alternativ placering: På samma sträcka men så långt norr ut som möjligt. Begränsningen är där elledningarna ligger i marken. Nackdelen med en sådan placering är att vardagsrumsfönstren blir mer rakt över varandra.

Nuvarande placering: Sovrummet som är närmast deras fönster har inget fönster åt det hållet. Badrumsfönstret är redan frostat. Nästa fönster kommer vara min tonårssons rum. Där är konstant fördraget men går att frosta. Nuvarande placering har vardagsrumsfönstret vid friggeboden och det som vätter mot grannen kan frostas.

Som lösning på insyn:

- Är det enbart insynen mina grannar är bekymrade för går det att sätta frostad film på vartenda fönster som vätter åt det hållet. Och att den sitter kvar tills dess att häcken täcker insyn för oss båda.
- Det går att sätta upp ett väl placerat plank så slipper jag insyn från deras vardagsrumsfönster där de ser alla mina måltider, när jag tar mig en kopp kaffe eller för den delen, att jag eller mina döttrar vill sola utan att blir betraktade.

Grannar har fått möjlighet att lämna synpunkter i ärendet gällande placeringen 4,5 meter från gräns.

Yttrande från fastighetsägare för X kom in 3 juli 2022. Jag tycker att den nya placeringen är ännu värre. Genom att flytta positionen på byggnaden ytterligare en meter blir det ännu mer vidsträckt insyn över min fastighet. Speciellt med anledning av insyn från deras sovrums, som då går rakt in i vårt vardagsrum, sovrums, altan och tomt kan jag inte acceptera.



Dessutom har jag fortfarande inte erhållit några svar på mina frågeställningar från den 24 maj 2022. De kommentarer och förslag som sökanden lämnade den 10 juni 2022 tar inte upp våra frågor på något sätt.

Yttrande från fastighetsägare på X kom in 7 juli 2022. Likt tidigare förslag ifrågasätter vi bygglov på ovan diarienummer (Bn-2022-175). Krav borde ställas på att befintlig byggnad först iordningställs samt tomt. Under de 18 år vi varit bosatta på Fastigheten X, som gränsar till berörd fastighet har denna totalt förfallit. Flera projekt har påbörjats och aldrig slutförts. En Villavagn kan vi ej heller se hur den skulle passa in i "landskapsbilden" som ni uttryckte då jag sökte bygglov för mitt garage som jag helt fick omplanera och rita om. Fastigheten 1:32 betraktas av hela området som en "skamfläck" och folk som kommer på besök undrar om tomten är övergiven. Snygga till först sedan har vi inte något emot en byggnation av en fast byggnad. Se även bifogade bilder på fastigheten som vi har som närmsta granne.

Yttrande från fastighetsägare på X kom in 11 juli 2022. Med hänvisning till tidigare yttrande så lämnar vi ej medgivande till uppförande av Villavagn på aktuell tomt. Efter diskussion med mäklare Johan Sethberg, Notar, finns en stor risk att värdet på intilliggande fastigheter påverkas negativt om det ställs upp Villavagnar i bostadsområdet. Vi ifrågasätter starkt att det överhuvudtaget får uppföras Villavagnar i området Hökesjön. Från år 2006 fram tills nu så har antalet permanent boende ökat från 4 till 13 varav 2 är nybyggnationer och resterande har renoverats till permanenta bostäder. Större delen av de boende har sina bostäder och tomter i sådant skick som bidrar till att göra området attraktivt. På den aktuella tomten finns ett fallfärdigt/mögelangripet hus som är i behov av rivning samt ett Attefallshus. De två befintliga husen har varken avlopp eller vatten indraget och det innebär att Villavagnen kommer bli huvudbostad vilket inte är godkänt av Boverket. Övriga grannar har fått bygglov där de fått riktlinjer att tänkta byggnationer ska passa in i landskapsbilden. Vi anser inte att Villavagnar passar in i landskapsbilden.

Yttrande från fastighetsägare på X kom in 12 juli 2022. Våra synpunkter är att huvudbyggnaden som i dag är en fallfärdig byggnad som behöver upprustning och iordningsställas. För ca två år sedan byggdes ett attefallshus som idag används för övernattning eftersom huvudbyggnaden är så undermålig att den används som förråd. Detta förslag på ytterligare ett attefallshus med en husvagn på tillfälligt bygglov skulle ytterligare förfula berörd fastighet och tillföra området med camping status. Huvudspåret måste vara att ta hand om huvudbyggnaden o utgå därifrån.



Fastighetsägare för X kom in med svar 6 juli 2022. Som ägare till X har jag fått bygglovsärende BN-2022-175 för synpunkter. Jag har inga synpunkter på byggnader inom tomtgränsen för fastigheten X. På skissen på bilaga 24, BN-2022-175-24, är inritat ett område markerat "Kommande avloppsområde" som ser ut att ligga utanför tomtgränsen. Jag vet inte om så är fallet eller om skissen bara ger detta intryck. Jag vill bara meddela att jag inte har blivit tillfrågad om att förlägga något "avloppsområde" utanför tomtgränsen för X och har inte givit tillstånd till något sådant.

Sökanden har svarat på lämnade synpunkter 11 juli 2022. Anledning till avslag anser sökanden vara diffus och oprecis. Jag har köpt villavagnen för att ha den som en snyggare byggbyssa. Syftet är att komma vidare med min tomt. Om det är bara jag ensam som ska fortsätta greja på tomten kan mina grannar se fram emot väldigt många fler somrar med de framstegen jag som egen person kan åstadkomma. Bygglovet är trots allt begränsat och inte för tid och evighet. När kommande hus är på plats samt att häcken vuxit upp kommer dessutom ingen se den om det blir den första placeringen i linje med nybyggda friggeboden. Den kommer smälta in bakom den. Eller är även den och nyplanterade häcken en skamfläck? Är de anlagda rabatterna skamfläckar? Det går att välja bort mycket på bilder. Mesta skavsåret tror jag är hur stugan ser ut. För att kunna måla med samma färg som friggeboden måste alla plankorna bytas ut, sågspånet kommer i det fallet rinna ut och behöva ersättas med vanlig isolering. Det lärde jag mig när jag fixade förrådet på baksidan av stugan. Så det är inte en chans att jag drar igång ett väderkänslig projekt som ensam person. När det startas måste det slutföras, fort. Och de som hjälper mig måste ha någonstans att sova och att kunna ta sig en dusch.

Så det är helt otroligt och kontraproduktivt att ge helt avslag trots all korrespondens och försök till dialog. Anledningarna till avslag förändras också allt eftersom jag bemöter och försöker justera mig. Det blir mer och mer luddigt vad avslaget ska bero på. Först var det morgonljuset, jag flyttar friggeboden så det ska kunna nå grannens fönster. (Innan bygglovet skickades in.) Sedan var det insynen, jag erbjuder frostade fönster. Därefter skulle villavagnen sänka värdet på alla kringliggande fastigheter. Den kommer målas om så den får samma färg friggeboden och med tiden övriga byggnader enligt plan. Samt även fixad kringmiljö för vår (och grannars) trevnad. Nu är det bara rakt av att den inte är snygg. Att den inte passar in. Jag är inte fastboende som dem i just den här delen av området. Genom åren är jag den enda som haft skogstomt bland mina grannar. Övriga tomter i områden har också skogstomt samt några uppställda husvagnar. Min kommer dock bli mer huslik än deras. Jag smälter väl in i fritidsområdet, inte mina omedelbara grannar. Jag har estetiska åsikter om



mina grannar också. Men de får faktiskt göra vad sjutton de vill på sina hus och tomter. Ett handfast exempelvis på problem är att Johan fått bygga så nära min tomt utan spärr när snön rasar av taket. Det är ren tur att tujorna klarade sig den här vintern. De fick sig en törn men har alla överlevt ändå. Liksom hans staket. Men det är hans sida staketet. Sökanden sammanfattar vad de utfört för åtgärder på tomten mellan år 2018-2022. Sökanden skriver om personliga incidenter som ägt rum under tiden.

Yttrande från sökanden kom in 16 augusti 2022. Jag är chockad och har aldrig varit med om att grannar vill bestämma i vilken ordning saker ska göras på sin grannes tomt. Eller vad den ska lägga tid och pengar på. Jag kan inte låta alla spekulationer vara obemötta.

Nedan är min upplevelse av ärendet som mer liknar prestige, spekulation och klassisk ”vill-bestämma”, än fakta. Handläggaren säger att han kommer förorda avslag, vilket jag tycker är orimligt med tanke på hur mycket jag sökt dialog om vad jag ska göra för att få ja för villavagnen (som är istället för en byggbarack) de åren vi har framför oss med bygg och fix. Jag har ingenstans att på ett vettigt sätt härbärgera vänner och barn som vill hjälpa mig. Framför allt kan jag inte locka med kallbad i sjön på vår- och höstkant och vid dåligt väder. Jag behöver en riktig toalett och dusch för att komma vidare på tomten.

Mars 2022: Anledningen till villavagnens placering För att få en uppfattning om lämplig placering på tomten med tanke på dess storlek åker jag och kikar på plats. *Norrut mot tomt 1:31*: olämpligt med tanke på hur nära mina grannar har byggt sina garage/verkstad. Samt att det finns tre brunnar inklusive min egen. Dumt att ha avloppsrör i närheten av dem om något spricker en vinter. Söderut: där hamnar kommande hus och mellanrummet blir för litet mellan altandäcket och huset. *Västerut mot tomt 1:43*: Enda lämpliga stället längst hela den kanten. Med tanke på att vardagsrumsfönstret i villvagnen är i den vänstra sidan måttade jag upp den så nära friggeboden som möjligt. I det läget kommer grannen ut och undrar vad jag gör. Han är bekymrad över sin morgonsol som försvinner. Innan bygglov skickas in ökar jag avståndet till fyra meter från friggeboden. **April 2022: Dialog med handläggaren innan bygglov skickas in** Bygglov skickas in och kompletteras under månaden. Jag upplever att handläggaren är helt på min linje med ovan tankar på hållbarhet och hänsyn till grannarna. Kompletterar det som behövs. **Maj 2022: Grunden för avslag flyttas hela tiden** Grannen 1:43 upplever att de kommer drabbas av insyn. Jag erbjuder via handläggaren att frosta samtliga rutor som vätter mot grannen och önskar i gengäld att den mer estetiska placeringen i linje med friggeboden godtas. Detta har aldrig bemöts enligt tjänstemannen som nu är som förbytt. Han föreslår att den



ska ställas så långt norrut som möjligt. Jag säger att det kan jag absolut göra om det ökar chansen att bygglovets går igenom. Men det är direkt olämpligt med vardagsrumsfönstren helt i höjd med varandra med tanke på grannens oro insyn. Habo kommun 2022-08-16 Byggnadsnämnden BN-2022-175:38. **15 juni 2022: Spekulation att villavagnen sänker värdet på hela området.** Istället för respons på mitt förslag kommer ett nytt inlägg att min villvagn skulle sänka värdet på hela området enligt en mäklare. Andra skakar på huvudet åt det påståendet och räknar upp värre saker än en villavagn i området. Även många är fastboende har lejonparten mer eller mindre fixade skogstomter. Jag kommer aldrig peka finger på en enda av dem. **11 juli 2022: Spekulation om min ekonomi och möjlig huvudbostad** Kommer påstående från samma granne att detta kommer att bli huvudbostad trots att det finns ett godkänt bygglov för ett hus. Jag understryker detta är en snyggare byggbarack och den är tidsbegränsad. Vis av hur livet kan drabba en vill jag ha tiden på min sida med långt bygglov för uppställning. Ointressant information är att stugan som står på tomten är helt torr på insidan. Min farfar har målat huset med första generationens plastfärg. Enda lösningen är att rycka alla plankorna och göra om. Inget jag gör själv eftersom det tar för lång tid. Medhjälpare behövs. Stugans sovplatser funkar för personer som är max 1,70 och då får man helst kura ihop sig. Inget för vuxna karlar alltså. **12 juli 2022: Spekulation om hur jag använder min stuga nu. Och en spark till alla grannar som har husvagn.** Ja, jag har haft stugan i sig som förråd medan min farmor levde och åkte mellan sin lägenhet, sjukhus, korttidsboenden och slutligen äldreboende som sista anhalt innan jag vakade ut henne som enda kvarvarande släkting. Jag hade den oisolerade stugan som både sovplats och med delar av hennes bohag för att ha det lättillgängligt. Men hur mycket det är nu är ren spekulation från mina grannars sida. Friggeboden byggdes i ett huj för att kunna ta hand om henne. Och det finns flera campingvagnar i området. Min kommer dock inte upplevas som en sådan eftersom hjulen inte kommer synas.

Bestämmelser och styrande dokument som ligger till grund för beslutet

Fastigheten ligger utanför detaljplanlagt område men inom sammanhållen bebyggelse. 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 § förstastycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i



de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser. Lag (2014:900).

Enligt 9 kap. 31 a § bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. innebär endast att en byggnad ändras på ett sådant sätt som avses i 2 § första stycket 3 c eller att ett en- eller tvåbostadshus kompletteras med en komplementbyggnad eller en liten tillbyggnad,
2. inte strider mot sådana områdesbestämmelser som avses i 4 kap. 42 § första stycket 3 eller 5 c, och
3. 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 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser. Lag (2014:900).

Enligt PBL 9 kap. 33 § För en åtgärd som uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar enligt 30-32 a §§ får ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Ett sådant lov ska ges, om åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark.

Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst tio år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får överstiga femton år endast om lovet ska användas för ett ändamål som avses i 9 §. Lag (2014:900).

Enligt 9 kap. 33 a § /Upphör att gälla U:2023-05-01 genom lag (2017:267)./ För nybyggnad för bostadsändamål och tillhörande åtgärder får ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökanden begär det, platsen kan återställas och åtgärden uppfyller någon förutsättning enligt 30-32 a §§.

Ett sådant bygglov får ges för högst tio år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får dock inte överstiga femton år. Lag (2017:266).

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

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,



3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

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).

Enligt 8 kap. 1 § PBL En byggnad ska

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

Bedömning

På X finns det idag två byggnader, en äldre stuga samt en komplementbyggnad. Ett bygglov för fritidshus har beviljats på den sydöstra delen av fastigheten. Tomten bedöms med hänsyn till ovan högt exploaterad och bebyggelsen bedöms dominera över ursprunglig utformning, ansökan prövas således enligt 9 kap. 31 §. Ansökan avser tidsbegränsat bygglov och prövas således enligt 9 kap. 33 a §. Sökt åtgärd bedöms inte uppfylla alla förutsättningar enligt 9 kap. 31 §.

Byggnader ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Villavagnen bedöms inte uppfylla ovannämnda kriterier då dess utformning inte passar in i området. Villavagnen bedöms inte ha en god form-, färg och materialverkan. Dispositionen av byggnader på fastigheten bedöms inte vara lämplig då befintliga och tillkommande byggnader placeras tätt intill varande på samma del av fastigheten. Tre stycken bostadshus avses placeras på en fastighet om 1162 m² samt alla tre i närhet av varandra i förhållande till



ytan som finns på fastigheten. Placering av villavagnen bedöms således inte vara lämplig.

Byggnadsnämnden bedömer att insynen till X inte utgör en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL. Avståndet mellan villavagnens avsedda placering och bostadshuset på X är cirka 28 meter. Villavagnen uppförs i ett plan. Byggnadsnämnden bedömer att insynen till tomten redan finns i dagsläget och att åtgärden inte placeras närmre än befintliga bostadsbyggnader. Byggnadsnämnden bedömer med hänsyn till detta att åtgärden inte medför en påtaglig känsla av insyn.

Byggnadsnämnden bedömer att insynen och ljusinsläppet till X inte utgör en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 §. Fönstret på villavagnen placeras cirka 9 meter från bostadshusfönstret på X. Villavagnen uppförs i ett plan och bedöms därmed inte ta hela ljusinsläppet för bostadshuset.

Av yttranden framgår det att värdet på omkringliggande fastigheter sänks vid uppförande av villavagn. Minskning av marknadsvärdet inryms inte i PBL.

Åtgärden bedöms inte uppfylla kraven som ställs i 2 kap. 6 § samt 8 kap. 1 § PBL. Sammantaget bedömer byggnadsnämnden att sökt åtgärd inte är lämplig. Att ansökan avser tidsbegränsat bygglov på 10 år medför ingen annan bedömning av byggnadsnämnden.

Byggnadsnämndens behandling

Niklas Funbrandt (M) och Jan Lenhammar (KD) yrkar på att avslå ansökan om tidsbegränsat bygglov.

Upplysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för bygglovsavslag är 4 927 kronor. Bygglovsavgiften är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa. En faktura på avgiften skickas i separat brev.

Beslutet delges
X

Fastställda handlingar
Planritning, handling nr. 10



Fasadritning, handling nr. 9
Situationsplan, handling nr. 24

Kopia till
X

Bilagor
Redovisning av beräkning av avgift
Överklagandeanvisning



§ 68 Bygglov för nybyggnad av mur, X

Diarienummer BN-2022-262

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av mur
2. i ärendet ta ut en handlägningsavgift om 3 381 kronor.

Sökanden

X

Beskrivning av ärende

Ansökan kom in 9 juni 2022 och var komplett 23 juni 2022.

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av mur. Höjden på muren är 0,75 meter. Muren är placerad på egen fastighet mot norr, innanför gabionmuren samt i fastighetsgräns mot öster. Mot norr är muren 15,5 meter och mot öster är muren 21 meter. Muren uppförs i grå sten.

Idag finns det en gabionmur mellan fastigheterna på grund av nivåskillnaderna. Gabionmuren är enligt beviljat bygglov (BN-2018-413) 1,37 meter. Byggnadsnämndens tjänstemän har varit ute på plats och mätte upp muren till 0,69 m från marken för den höga gabionmuren i väster och 0,57 meter för den lägre gabionmuren i öster. Muren på 0,75 meter avses placeras på den egna fastigheten bakom den lägre gabionmuren och medför en totalhöjd om 1,32 meter mellan marknivån på de olika tomterna i norr. Sökanden har berättat att muren uppförs på grund av att de vill plana ut marken, i dagsläget är det en slänt mot gabionmuren. Enligt uppgift från sökanden ska även bygglovsbefriade murar uppföras på fastigheten.

Yttranden

Grannar har fått möjlighet att lämna synpunkter i ärendet.

Fastighetsägare till X har lämnat synpunkter 6 juli 2022.

1. Vi köpte vår tomt med anledning av att höjderna på tomterna redan var satta och stödmurar i form av stenfyllda gabioner har placerats likvärdigt i hela området, just vår tomt har väldigt låg stödmur (låg nivåskillnad mot intilliggande tomter) och detta var just en stor anledning till att vi köpte just denna tomt. Vi ser således inte att denna mur byggs på mer då det skulle påverka insynen avsevärt.



2. Vi planterade en fullvuxen liguster häck (ca.1,8m hög) mot grannfastigheten just för att stödmuren
3. mot fastighet X är så låg. Hade fallet varit annorlunda från början med en högre mur som det är på andra ställen i området så hade vi inte planterat den där då den kostnaden var väldigt hög.
4. I ansökan framgår det inte om fastighetsägaren planerar att sätta staket mot vår fastighet då fallhöjden blir avsevärt mycket högre? Vid montage av ett staket på den höjden dom nu önskar så skulle det bli som en vägg från vår fastighet vilket verkligen inte var något som vi önskade när vi
5. köpte tomten se punkt 1.
6. I ansökan framgår det inte vilken kulör/material stemmuren skall vara i. (Muren syns mestadels från vår tomt)

För att tillmötesgå grannarna på X så har vi några önskemål enligt nedan:

1. Att muren är i samma utförande (kulör & material) som den befintliga idag.
2. Att muren placeras 1 meter in på deras tomt från tomtgräns.

Sökanden har svarat på synpunkter 7 juli 2022. Muren som vi har ansökt om bygglov för ska inte byggas på befintlig gabion, utan ska byggas intill den, det vill säga på vår sida av tomten och inte vid tomtgränsen.

Vi förstår att ni haft en vision om hur er tomt och hus ska se ut och det har vi med, precis som alla andra i området. Vi önskar bygga en mur på vår tomt av den anledning att tomten sluttar nedåt, vilket vi inte kunnat påverka, samt att befintliga gabioner är i olika nivåer längst med vår tomt. Detta är en lösning för att marken på vår tomt ska bli så plant som möjligt.

I ansökan framgår att materialet är sten med färgen grå. Den tilltänkta muren kommer att smälta in bra i området då flera har den typen av stenvmur.

Yttrande från X har lämnats 8 juli 2022. Då handlingarna i bygglovsansökan säger att muren skall uppföras i fastighetsgräns så önskar vi helt enkelt ett förtydligande på ritning gällande placering med måttsättning av längd, höjd och avstånd från tomtgräns då det nu kommer nya uppgifter från den sökande.

Gällande "visioner" så köpte vi vår tomt med dom förutsättningarna som förelåg dvs. med utsatta höjder och färdiga murar mellan tomter. Vi förstår fördelen för den sökande med att bygga ytterligare en mur för att jämna ut marknivån på deras tomt men för vår del så blir det ju bara försämringar, därav våra önskemål.



Förtydligande är att vi endast har synpunkter och önskemål gällande den del av muren som är mot vår tomt.

Yttrande från fastighetsägare till X kom in 8 juli 2022. Vi önskar också svar på punkt nr. 3 i tidigare mejl. (I ansökan framgår det inte om fastighetsägaren planerar att sätta staket mot vår fastighet då fallhöjden blir avsevärt mycket högre? Vid montage av ett staket på den höjden dom nu önskar så skulle det bli som en vägg från vår fastighet vilket verkligen inte var något som vi önskade när vi köpte tomten se punkt 1.)

Vill också förtydliga våra önskemål för att tillmötesgå den sökande enligt tidigare mejl:

För att tillmötesgå grannarna på X så har vi några önskemål enligt nedan:

1. Att muren är i samma utförande (kulör & material) som den befintliga idag. (då den endast kommer att synas från vår fastighet & ingen annan i området)
2. Att muren placeras 1 meter in på deras tomt från tomtgräns.

Yttrande från fastighetsägare till X kom in 9 juli 2022. Vi har en motivering/synpunkt gällande varför muren emot vår baksida ska vara i samma utförande som den befintliga. (stenfull gabion). Vi har i dagsläget en häck där som ni såg på plats (den kommer ta några år innan den är tät) och under denna tid kommer vi se muren. Om den är i helt annat material/annan grå färg kommer detta inte se klokt ut från vår tom. Då blir det högre mur olika nivåer och muren går inte hela vägen på baksida vilket kommer se enligt våra åsikter inte alls bra ut. Vi har även tankar kring om häcken skulle bli skadad eller sjuk och vi måste klippa ner den så är det också vi som ser muren och inte kultingstigen. Skulle dom vilja sätta staket på (vi väntar på svar gällande det) så skulle detta innebära för oss att då får vi två olika murar som inte ens är raka och går hela vägen på vår baksida plus ett staket på det vi upplever att detta skulle försämra vår fastighet och tomt både till utseende och värde.

Sökanden har svarat på yttrandet 5 augusti 2022. Vi har full förståelse för att X har en vision om hur de önskar att vår mur ska se ut och var den ska vara placerad. När vi begärde in offerter på muren fick vi två kostnadsförslag, den grå stensemuren vi nu sökt bygglov för samt att bygga en högre stenfylld gabion. Att bygga en högre stenfylld gabion är dubbelt så dyrt i jämförelse med den mur vi nu önskar bygga och vi har dessvärre inte ekonomiska möjligheter att bekosta detta.

Vill X däremot stå för mellanskillnaden så har vi inga invändningar emot detta. För vår del är det viktigaste att muren kommer smälta in i området



vilket den grå stenmur vi önskar bygga gör. Som X skriver är deras häck 1,8 meter hög vilket innebär att vår mur inte kommer bli i närheten så hög och med andra ord inte synas så tydligt från X. Att deras häck i dagsläget inte är helt tät känns inte som ett argument som kan ligga till grund för vilken mur vi ska bygga då häcken mest troligt är tät inom några år och då kommer de inte se vår mur överhuvudtaget. Om vi dessutom ska ta hänsyn till ”om, ifall att” häcken blir sjuk osv känns inte rättvist gentemot oss. Vi förstår inte heller varför vi ska bygga 1 meter in på vår tomt istället för bredvid den befintliga gabionen? Det är både en 1,8 meter hög häck och en gabion emellan våra tomter så varför ska vi behöva förlora 1 meter i bredd på vår tomt?

Angående hur vi i framtiden planerar att plantera häck eller bygga staket kan vi i dagsläget inte svara på då vi inte kommit så långt i vår planering.

Summa summarum vi har inte ekonomiska möjligheter att bygga efter Xs vision men är villiga att möta deras önskemål om de själva bekostar detta samt att muren byggs bredvid den nuvarande stenfyllda gabionen.

Bestämmelser och styrande dokument som ligger till grund för beslutet

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område där gällande plan antogs 2015-12-10. Enligt 9 kap. 30 § PBL 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 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 §§.

Bedömning

Sökt åtgärd överensstämmer med detaljplanens bestämmelser och murens utformning bedöms lämplig.



Av PBL 2 kap. 6§ punkt 1 framgår det att byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

I området idag finns det murar med varierande höjd som uppgår till flera meter. Byggnadsnämnden bedömer att muren är lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Insynen på tomten och byggnaden på fastigheten X bedöms i dagsläget redan finnas. Marken som fylls upp mot muren bedöms inte öka och medföra en påtaglig känsla av insyn. I förhållande till området bedöms inte insynen utgöra en betydande olägenhet.

Upplysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för bygglov är 3 381 kronor. Bygglovsavgiften är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa. En faktura på avgiften skickas i separat brev.

Information till sökanden

Kontrollansvarig och kontrollplan

Byggherren är ansvarig för att byggnadsåtgärden utförs enligt de krav som ställs i svensk bygglagstiftning. En kontrollplan kommer att bifogas med startbeskedet som ska fyllas i efter det att byggnationen är färdig.

Startbesked

Detta bygglov ger inte byggherren rätt att påbörja åtgärden förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Startbeskedet lämnas först när byggnadsnämnden anser att åtgärden uppfyller de krav som ställs i lagar, regler och förordningar. Om åtgärden påbörjas innan ett startbesked är lämnat, ska byggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift av sökanden enligt plan- och byggförordningen (PBF).

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

Byggnadsåtgärden bedöms inte behöva tillstånd från andra myndigheter.



Beslutet skickas till
X

Beslutet delges
X
X

Beslutet kungörs
Post- och Inrikes Tidning

Beslutet meddelas
Berörda sakägare

Fastställda handlingar
Planritning, handling nr. 3
Fasadritning, handling nr. 10, 11
Sektionsritning, handling nr. 4
Situationsplan, handling nr. 20

Bilagor
Redovisning av beräkning av avgift
Överklagandeanvisning



§ 69 Ansökan om förhandsbesked för fritidshus, X

Diarienummer BN-2022-285

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. bevilja ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus
2. i ärendet ta ut en handlägningsavgift om 15 697 kronor.

Sökanden

X

Beskrivning av ärende

Ansökan kom in till byggnadsnämnden och var komplett 4 juli 2022.

Ansökan avser att förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus på fastigheten X.

Enligt ansökan är den tänkta tomten på 1603 m². Fastigheten är idag på totalt 3 145 m² med ett fritidshus och garage på. Sökande har fått lov att köpa 1 603 m² av fastighetsägaren, för att stycka av. Tanken är sedan att bygga ett fritidshus på ca 100 m².

Denna del av fastigheten består av ny blandskog med blåbärsris och ljung. Inga höga naturvärden finns på platsen. Fastigheten ligger utanför strandskyddat område. Fastigheten ligger inom ett LIS-område (landsbygdsutveckling i strandnära läge). Byggnadsnämndens tjänsteman har varit ute på plats den 8 juli 2022 för att skapa sig en uppfattning om platsen.





Yttranden

Grannar har fått möjlighet att lämna synpunkter i ärendet. Inga synpunkter har kommit in till byggnadsnämnden.

Miljöförvaltningen i Habo kommun har lämnat remissvar 14 juli 2022. Ansökan avser ett hus som kommer ligga inom ett område med många bostadshus sedan tidigare. Husen i området ligger tätt och det kommer därför vara svårt att lösa vatten- och avloppsfrågan för ytterligare ett hus utan att påverka befintliga vattentäkter negativt. Området är även ett bevakningsområde enligt kommunens VA-plan utbyggnadsplan.

Miljönämnden anser därför att inget bygglov ska ges förrän avloppsfrågan är helt utredd. Den sökande ska ta kontakt med miljöförvaltningen angående avloppsfrågan snarast.

Sökanden har skickat in en komplettering den 26 juli 2022 gällande avloppsanläggningen.

Miljöförvaltningen skriver i ett mejl den 27 juli 2022 att enligt det nya förslaget är det möjligt att inrätta en avloppsanordning på fastigheten.

June Avfall & Miljö AB. Generellt så ska vägen vara minst 3,5 meter bred fram till fastigheten och uppfylla BK2. Det ska också finnas vändmöjligheter för lastbilar på 18 meter i diameter eller annan möjlighet att vända fordonet. Backning av fordonet ska i största möjliga mån undvikas. Uppfylls dessa krav ser vi inga hinder för byggnation.

Bestämmelser och styrande dokument som ligger till grund för beslutet

Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse och inom LIS-område.

Vid prövning av förhandsbesked ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap. 1 § PBL.

PBL 2 kap. 4–6 § anger att mark ska bebyggas endast om den är lämplig för ändamålet från allmän synpunkt. Bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, jord-, berg- och vattenförhållanden. Dessutom ska förutsättningar för trafik och teknisk försörjning (vatten, avlopp och elektronisk kommunikation) och samhällsservice beaktas, liksom möjligheter att förebygga och minimera risker för föroreningar, buller samt olyckor, översvämning och erosion. Bebyggelse och byggnadsverk som kräver energitillförsel ska dessutom lokaliseras med hänsyn till försörjning och hushållning av energi.



Där inte lov krävs ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som tar hänsyn till stads- och landskapsbild samt natur- och kulturvärden. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt för att respektera och tillvarata befintliga karaktärsdrag. Skydd mot olyckor, såsom brand och trafikolyckor, ska beaktas, liksom försörjning, hushållning och hantering av energi, vatten, avfall och trafik m.m. Vidare ska beaktas goda klimat- och hygienförhållanden, fysisk och kognitiv tillgänglighet samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Lokalisering får inte ske så att det kan medföra en betydande olägenhet eller fara för människors hälsa och säkerhet enligt 2 kap. 9 § PBL.

I 3 kap. 2 § PBL anges att översiktsplanen ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Planen är inte bindande, men 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 9 kap. 17 § PBL 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 3 kap. 1 § Miljöbalken (MB, 1998:808) 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

Ett förhandsbesked är ett sätt för att tidigt få reda på om marken är lämplig för det ändamål som ansökan avser.

Kommunen är positiv till byggnation på landsbygden, både för bostäder och verksamheter. Bebyggelse ska styras till traditionella byar, till sammanhållen bebyggelse eller bebyggelsestråk. Placering av en byggnad ska ske med stöd i befintligt landskap. Nya byggnader bör utformas så att det passar in i en lantlig byggnadstradition (sadeltak, valmattak, mansardtak, träfasad, rött tegel, frontespis, inglasad veranda med mera) om inte byggnadsnämnden gör en annan bedömning.

Vid enskilda avstyckningar eftersträvas en tomtyta om minst 2 000 m². Vid varje enskilt fall görs en sammanvägd bedömning av riktlinjerna.

Byggnadsnämnden är högst medveten om att storleken på tomten avviker från översiktsplanens riktlinjer. Merparten av fastigheterna har en fastighetsarea på 1200-1500 m² inom området. Detta gör att



byggnadsnämnden anser att tomten storleksmässigt kommer att passa väl in i området.

Byggnadsnämnden gör bedömningen att föreslagen tomt uppfyller merparten av villkoren som ställs i kommunens översiktsplan samt att byggnationen kompletterar befintlig bebyggelse. Ingen påtaglig skada görs på naturvärdena i området.

Platsen ligger inom ett utpekad LIS-område där ökad bostadsbyggnation kommer att gynna närliggande områden, närmare bestämt Furusjö och Habo kyrkby.

Byggnadsnämndens tjänstemän har varit på platsen och gjort en okulär besiktning av området. En kontroll har även gjorts i artportalen och åtgärden bedöms inte ha en negativ påverkan på växt- och djurliv.

Ansökan bedöms uppfylla kraven för lokalisering av bebyggelse enligt 2 kap. 1–6 och 9–11 §§ PBL.

Upplysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för beslutet är 15 697 kronor. Avgiften är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa. En faktura på avgiften skickas i separat brev.

Giltighetstid

Förhandsbeskedet är bindande vid prövning av ansökan om bygglov under giltighetstiden. Beslutet gäller i två år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Andra tillstånd

Förhandsbeskedet ger inte rätten att börja bygga. För det krävs bygglov och startbesked.

Innan bygglov kan beviljas ska det finnas ett beslut om godkännande från miljöförvaltningen om enskilt avlopp.

Beslutet skickas till

X

Beslutet kungörs

Post- och Inrikes Tidning



Beslutet meddelas
Berörda sakägare

Fastställda handlingar
Situationsplan, handling nr. 3

Bilagor
Redovisning av beräkning av avgift
Överklagandeanvisning



§ 70 Ansökan om parkeringstillstånd för rörelsehindrad

Diarienummer BN-2022-234

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om parkeringstillstånd till förare.

Motivering

Sökanden anses ha gångsvårigheter men gångförmågan bedöms inte vara så begränsad som krävs för att ett parkeringstillstånd för rörelsehindrad ska kunna utfärdas.

Sökanden

X

Beskrivning av ärende

Sekretess

Bestämmelser och styrande dokument som ligger till grund för beslutet

Enligt 13 kap 8 § trafikförordningen (1998:1276) kan ett särskilt parkeringstillstånd utfärdas för rörelsehindrade personer. Tillståndet kan utfärdas både till rörelsehindrade som själv kör motordrivna fordon och till andra rörelsehindrade som regelbundet behöver hjälp av föraren utanför fordonet

Transportstyrelsen har bestämt den grundläggande förutsättningen för tillstånd i Transportstyrelsens föreskrifter och allmänna råd (2009:73) om parkeringstillstånd för rörelsehindrade, 2 kap.

Byggnadsnämndens behandling

Niklas Funbrandt (M) yrkar avslag enligt enhetens förslag.

Jan Lenhammar (KD) yrkar bifall till ansökan.

Lars-Åke Johansson (S), Robert Larsson (S) och Andreas Skiöld (M) yrkar bifall till Niklas Funbrandts förslag.

Beslutsgång

Ordföranden Niklas Funbrandt finner att det finns två förslag, dels Jans och dels hans eget förslag. Ordföranden ställer proposition på de båda



förslagen och finner att byggnadsnämnden beslutar i enlighet med Niklas Funbrandts förslag.

Uppllysningar

Tidigare regelverk (gällande till och med 2016-06-30) har haft en vedertagen praxis där det med betydande gångsvårigheter avses i detta fall att man inte klarar av att förflytta sig 100 meter med eventuella hjälpmedel. Gränsen 100 meter kan enligt SKL:s publikation ”Parkeringshandbok-Lagstiftning, reglering och tillståndsgivning” utgivningsdag 2017-05-31 ses som ett riktmärke, men den kan över- eller underskridas. Förmågan att förflytta sig behöver grunda sig på en samlad bedömning av personens svårigheter.

Parkeringsstillstånd behöver beviljas restriktivt för att ge en god tillgänglighet för dem som har svårast att förflytta sig. Förhållanden i den egna kommunen får inte påverka bedömningen eftersom ett tillstånd gäller i stora delar av Europa.

Oavsett om läkarintyg begärs eller inte så är det kommunen som avgör om kraven för att erhålla parkeringstillstånd uppfylls. Läkarintyget utgör endast ett underlag till beslut.

Beslutet delges

X

Bilagor

Överklagandeanvisning



§ 71 Planprioritering

Diarienummer BN-2022-277

Beslut

Byggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsen besluta att ställa sig positiv till föreslagen prioritering av detaljplaner.

Beskrivning av ärende

Plan- och exploateringsenheten arbetar med att ta fram detaljplaner utifrån antagna och positiva planbesked. Byggnadsnämnden har tidigare beslutat att ta upp prioritering av detaljplaner för beslut två gånger om året, eller då behov uppstår.

För närvarande arbetar enheten med detaljplaner för Kvill 1:3, Del av Bränninge 3:20, del av Furusjö tätort, Gunnarsbo 1:69, Bränninge 2:6, Stora Kärr 8:354 Malmgatan parkering samt Äspered 1:38. Ytterligare en detaljplan har påbörjats, men är vilande beroende på ändrade förutsättningar.

Under året kommer ett par detaljplaner att antas och vinna laga kraft. När detaljplaner blir vilande eller när de antas kan nya påbörjas. Plan- och exploateringsenheten för en lista över pågående och kommande detaljplaner. Sedan föreslår enheten att byggnadsnämnden godkänner förslag till vilka detaljplaner som ska prioriteras när det finns resurser att påbörja nya. Sedan senaste prioriteringen som gjordes våren 2022 har ytterligare ett planbesked beviljats och behov uppstått för att både utföra planändringar och ta fram nya detaljplaner som tidigare inte funnits med i listan.

Plan- och exploateringsenheten föreslår att detaljplan för del av Stora Kärr 8:1 (bostäder), Kämparp 1:13 (skrymmande handel), Kämparp 1:4 (verksamhetsmark) samt Vetegränd (planändring) prioriteras när det finns resurser att påbörja nya.

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen



§ 72 Budget 2023-2025

Diarienummer BN-2022-281

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna budgetförslag för åren 2023 - 2025 och överlämna förslaget till ekonomienheten för fortsatt behandling i budgetberedningen.

Beskrivning av ärende

Bygglovsenheten och plan- och exploateringsenheten har sammanställt ett underlag till budget för kommande år.

Byggnadsnämnden har tidigare tagit fram och beslutat om fyra verksamhetsmål; digitalisering, god arbetsmiljö, ändamålsenliga detaljplaner och riktlinjer för byggnation på landet.

Digitalisering innebär att vi närmar oss en digital samhällsbyggnadsprocess, med en digital bygglovsprocess, ett digitalt arkiv samt att alla detaljplaner är digitala. Det ger en förbättrad service till och möjlighet att kommunicera med kommunmedlemmar och företagare, genom lättillgänglig information, minimerad handpåläggning samt minskad administration.

God arbetsmiljö är valt för att tydliggöra vikten av dess betydelse för att behålla erfaren och kompetent personal, vilket är väldigt viktigt för små och sårbara verksamheter. Hanterbar arbetsbelastning, kompetensutveckling, bra villkor och personalaktiviteter ger goda förutsättningar för välmående och engagerad personal.

Ändamålsenliga detaljplaner. Det finns en stor efterfrågan att få bygga enbostadshus på landsbygden. Nämnden hanterar 10-15 beslut om förhandsbesked varje år. Vissa riktlinjer för hur byggnationen ska uppföras på landet finns i ÖP 2040. Men för att i ett tidigt skede förmedla vad som menas med lantlig bebyggelse har nämnden beslutat att ta fram riktlinjer för byggnation på landet. Den kommer att innehålla information om lantlig byggnadsstil så väl som placering i landskapet för att integrera tillkommande bebyggelse med befintlig på ett bra sätt.

En del av de befintliga *detaljplanerna* behöver uppdateras så att de är ändamålsenliga och anpassade till dagens behov och på så vis kan tillgodose invånarnas önskemål om förändringar på den enskilda fastigheten, t.ex. utökad byggrätt för att kunna bygga ett inglasat uterum.



Aktuella detaljplaner gör också att handläggningstiderna kortas vid bygglovsprövning om önskad åtgärd är planenlig.

Beslutet skickas till
Ekonomienheten

Bilagor
Budgethandling
Förslag på budget för byggnadsnämnden, 2023 - 2025



§ 73 Informationsärenden

- Plan – och exploateringschefen informerar om pågående detaljplaner.
- Byggnadsnämnden tar del av två beslut som inkommit från Länsstyrelsen i Jönköpings län.
- Byggnadsnämnden tar del av två överklaganden som inkommit till bygglovsenheten.



§ 74 Redovisning av delegationsbeslut

Beslut

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

Redovisning

- Delegationsbeslut fattade under juni och juli 2022 (diarieförda i Vision)
- Delegationsbeslut fattade under juni och juli 2022 (diarieförda i W3D3)