



Protokoll för byggnadsnämnden

Nr	Ärende	Sida
§ 88	Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, radhuslänga och parkeringsdäck	3
§ 89	Bygglov för nybyggnad av enbostadshus med vidbyggt garage	11
§ 90	Bygglov för nybyggnad av radhuslänga och plank samt anordnande av parkeringar, Bränninge 1:99	17
§ 91	Sammanträdesplan 2023	22
§ 92	Informationsärenden	23
§ 93	Redovisning av delegationsbeslut	24



Plats och tid Högra kammarsalen, Habo kommunhus
torsdagen den 13 oktober 2022 kl. 15.00 – 16.50

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

Övriga närvarande Linda Almquist, nämndsekreterare
Emilia Svenningsson, bygglovschef
Margareta Fick (MP), insynsplats
Mose Wendel, bygglovsingenjör § 88 - 90
Sabin Silver, bygglovshandläggare § 88 - 90

Paragrafer § 88 - 93

Utses att justera Henrik Gillek

Ordförande

Justerande

Sekreterare



Bevis om tillkännagivande av justerat protokoll

Justeringen har tillkännagivits på kommunens anslagstavla.

Beslutande organ	Byggnads- och trafiknämnden
Sammanträdesdatum	2022-10-13
Datum då anslaget publiceras	2022-10-18
Datum då anslaget avpubliceras	2022-11-09
Protokollet förvaras på	Tekniska förvaltningen

Underskrift



§ 88 Bygglöv för nybyggnad av flerbostadshus, radhuslänga och parkeringsdäck, X

Diarienummer BN-2022-270

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus med 127 lägenheter och en radhuslänga med 14 lägenheter samt parkeringsdäck och sopsortering
2. i ärendet ta ut en handlägningsavgift om 468 027 kronor.

Sökanden

X

Beskrivning av ärende

Ansökan kom in den 16 juni 2022 och var komplett den 29 september 2022.

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus med 127 lägenheter och en radhuslänga med 14 lägenheter, parkeringsdäck och sopsortering.

Flerbostadshuset innehåller totalt 127 hyreslägenheter.

- 19 stycken (1 RoK)
- 31 stycken (1,5 RoK)
- 26 stycken (2 RoK)
- 32 stycken (3 RoK)
- 19 stycken (4 RoK)

Den totala bruttoarean för huset blir 9 686 m². Huset kommer att uppföras med varierande höjder, våningar och med en maxhöjd på 25 meter. Fasaden uppförs i grågrön betong och taktäckning med grå takpapp.

Den nedersta loftgången i norr placeras på punktprickad mark och loftgångarna/balkongerna i söder och öster placeras på plusmark.

Radhuslängan innehåller 14 stycken lägenheter uppdelat på 7 stycken (2 RoK) och 7 stycken (4 RoK). Den totala bruttoarean blir 1 291 m². Den totala höjden på radhuslängan är 11,5 meter. Fasaden uppförs med tegel i röda nyanser och taktäckning i grå plåt.



Inom fastigheten på innegården mellan husen ska ett parkeringdäck i två plan byggas med en yta på 965 m² totalt 124 parkeringar.

Inom fastigheten finns också 355 cykelparkeringar både utom- och inomhus.

Yttranden

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

Räddningstjänsten i Habo kommun, VA-enheten i Habo kommun, Gata- och parkenheten i Habo kommun, Miljönämnden i Habo kommun, June Avfall & Miljö AB och Trafikverket har fått möjlighet att lämna synpunkter i ärendet via remiss.

Räddningstjänsten i Habo kommun har lämnat synpunkter den 10 oktober 2022 och angett följande. Av det material som räddningstjänsten tagit del av är det svårt att utläsa om kravet på tillfredställande utrymning vid brand är uppfyllt. Byggnadens tekniska egenskapskrav behöver inte redovisas förrän vid det tekniska samrådet men i vissa fall kan valet av lösning medföra förändringar som i in tur påverkar bygglovet. Därför är det bra om de grundläggande principerna klargörs redan innan bygglov beviljas.

Att observera är att utrymning med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning från så här höga byggnader inte kan tillgodoräknas i Habo. Utrymningen måste i stället hanteras med tillgång till två oberoende utrymningsvägar eller med hjälp av trapphus Tr2. Detta är både Arkitekthuset och Tosito vara väl medvetna om sedan tidigare byggnationer i samma område. Räddningstjänsten har för övrigt inget att erinra mot att bygglov lämnas.

VA-enheten i Habo kommun har lämnat synpunkter den 10 oktober 2022 och angett följande samt frågor i kursiv stil. Habo kommun har antagit Jönköpings läns råd och krav för anslutning till kommunalt avlopp. (Avloppsvatten är ett samlingsbegrepp för förorenat vatten som avleds i rörledning, dike eller liknande.) I detta dokument står:

”VA-huvudmannen avgör om vattnet får avledas via kommunens ledningsnät. Möjligheterna till lokal behandling och/eller ett lokalt omhändertagande av dagvatten ska alltid undersökas.

Avvattning från större ytor kan medföra stort tillskott av exempelvis metaller och oljor beroende på hur kraftigt trafikerade ytor som dagvattnet passerar. Där halterna är höga ställs krav på att dagvattnet ska renas inom



fastigheten innan det avleds till recipient. Någon form av fördröjning kan också behövas för att minska risken för översvämning och höga flöden nedströms.”

Dagvatten

Avvattning från större ytor kan medföra stort tillskott av exempelvis metaller och oljor beroende på hur kraftigt trafikerade ytor som dagvattnet passerar. Parkeringsytor anslutna till en och samma förbindelsepunkt och med sammantagen yta mer än 1250 m² ska renas inom fastigheten innan det avleds till recipient. Mängden dagvatten från fastigheten får ej överstiga flöden enligt dimensionering som är utförd för området (Helbro ingenjörer AB).

Habo kommun eftersträvar öppen och trög dagvattenhantering så nära källan som möjligt, t ex genom gröna tak, minskad andel hårdgjord yta, uppsamling av dagvatten för bevattnings.

- Planerar byggherren för någon fördröjning och/eller rening av dagvatten på kvartersmark?

Anslutning, dimension

Fastigheten har endast en servisanslutning vilket innebär att samtlig byggnation inom kvarteret blir utan vatten om servisen måste stängas. VA-enheten rekommenderar en servis till respektive huskropp.

- Servisanslutning för fastigheten är markerad i nybyggnadskarta. Anslutningen för vatten har enligt nybyggnadskartan dimension 90 mm. Enligt kommunens ledningskarta är dock dimensionen på vattenservisen endast 50 mm. Vilken av ledningsdimensionerna som är den verkliga måste klargöras då kommunen bedömer att 50 mm inte är tillräckligt för den tänkta byggnationen.

- Hur många vattenmätare planeras för bebyggelsen?

- När påbörjas byggnationen?

Svar på frågor ska lämnas till VA-enheten senast 5 arbetsdagar innan tekniskt samråd.

June Avfall & Miljö AB har lämnat synpunkter den 27 september 2022 och angett följande. Vi fick till oss tre ritningar för godkännande av bygglov, men dessa visar inte var avfallshanteringen är tänkt för hus nr. 2 med 14 lägenheter i. Vad vi kan se verkar det även vara cykelställ utanför miljörummet där det bör vara en angöringsplats för hämtande fordon.



En fråga som också dyker upp är avstånden till miljörummet, klarar dem minimikraven på 50 meter?

Miljönämnden i Habo kommun har lämnat synpunkter den 5 oktober 2022 och angett följande:

Buller

Bostadshuset planeras i ett område med höga ljudnivåer från vägtrafik vilket kan leda till bullers törning från trafik. Minst en uteplats till bostäderna ska planeras till en plats där bullret inte överskrider 50 dBAeq. Hälften av bostadsrummen ska placeras mot tyst sida om bullernivåer vid fasad överskrider 60 dBAeq. Ljudnivåer inomhus ska uppfylla Folkhälsomyndighetens riktvärden 30 dBAeq.

Radon

När bostäderna tagits i bruk bör radonhalter mätas enligt Strålsäkerhetsmyndighetens metodbeskrivning för bostäder. Radonhalter ska inte överskrida 200 Bq/m³ i bostäder.

Gata- och parkenheten i Habo kommun har lämnat synpunkter den 29 september 2022 och angett följande:

- Vid gathörn och hörntomter ska det vara fri sikt inom en sikttriangel som sträcker sig 10 meter från gata eller gång- och cykelväg (ej att förväxla med trottoar). Plank/mur/växtlighet eller annat som placeras inom sikttriangeln får ha en maximal höjd av 80 cm.

Trafikverket har lämnat synpunkter den 5 oktober 2022 och angett följande. Fastigheten ligger utmed väg 1819 och byggnaden närmast placeras enligt ansökan ca 18 meter från vägen. Observera att inga fasta föremål såsom fordon får placeras inom vägen säkerhetszon, vilken är 7meter från vägkant.

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

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus.



- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid.
- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats.

Väganslutning

Anslutning sker via befintlig anslutning

Skylt

Belyst skylt ska förses med skymningsrelä. I övrigt har Trafikverket inga synpunkter.

Bestämmelser och styrande dokument som ligger till grund för beslutet

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område där gällande plan antogs 2019-01-31. Enligt gällande detaljplan är högsta tillåtna bruttoarea 11 900m². Högsta tillåtna totalhöjd på huvudbyggnad är 25 meter. Byggnad ska placeras så nära gatumark som plankartan medger. Prickmark får inte förses med byggnad. Korsmark får endast förses med komplementbyggnad.

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



1. avvikelserna 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).

I förarbetena till motsvarande bestämmelse om mindre avvikelse i den äldre plan och bygglagen numera (liten avvikelse) står det bland annat att följande mindre avvikelse. Såsom en byggnad placeras någon meter i på punktprickad mark, att överskrida högsta tillåtna byggnadshöjd om det är påkallat av byggtekniska skäl eller att tillåta överskridande av byggnadsarea för att en bättre planlösning skall bör kunna medges. (se. Prop. 1985/86:1 s. 714).

Bedömning

Ansökan strider mot detaljplanen för att loftgången i norr ska placeras på mark som inte får bebyggas med byggnadsverk. Balkongerna i söder och öster strider mot detaljplanen för att de placeras på mark tänkt för komplementbyggnader.

Angivna balkonger och loftgångar är lägre än 3 meter från mark och utgör mätvärd byggnadsarea enligt Svensk Standard. Loftgången i norr är 100 m² vilket innebär att 5 % är placerad på punktprickad mark. Balkongerna i söder och öster är totalt 152,6 m² vilket innebär att 7,6 % av byggnaden blir placerad på korsmark.

Enligt proposition 1985/86:1s. 714 i förarbetena till motsvarande bestämmelse om mindre avvikelse i den äldre plan och bygglagen (numera liten avvikelse) står det bland annat att följande mindre avvikelse såsom att en byggnad placeras någon meter in på punktprickad mark, påkallat av byggtekniskt skäl bör kunna medges.

Byggnadsnämnden gör bedömningen att placeringen av loftgångar och balkonger är av en så pass liten del av den tänkta byggnationen. De behövs också av byggnadstekniska skäl då det är mer kostnadseffektivt.

Kontrollansvarig

I detta ärende godkänner byggnadsnämnden Krister Aldenholt som kontrollansvarig enligt PBL 10 kap 9 §.



Upplysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för bygglov är 468 027 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 har byggnadsnämnden rätt att ta ut ytterligare avgift.

Giltighetstid

Beviljat bygglov upphör att gälla om inte arbetet har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Andra tillstånd

Byggnadsåtgärden bedöms inte behöva tillstånd från andra myndigheter.

Information till sökande

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 för två stycken 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.

Beslutet skickas till

X

Beslutet kungörs

Post- och Inrikes Tidning

Beslutet meddelas

Berörda sakägare

Fastställda handlingar

Planritning, handling 36-41 och 67-75

Fasadritning, handling 101, 119-120 och 122-123

Marksektioner, handling 97 och 98

Sektionsritning, handling 93 och 94

Situationsplan, handling 124 och 125

Kopia till

Krister Aldenholt

Bilagor

Redovisning av beräkning av avgift

Överklagandeanvisning



§ 89 Bygglöv för nybyggnad av enbostadshus med vidbyggt garage, X

Diarienummer BN-2022-349

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus med vidbyggt garage
2. i ärendet ta ut en handlägningsavgift om 31 153 kronor.

Sökanden

X

Beskrivning av ärende

Ansökan kom in den 13 september 2022 och var komplett den 21 september 2022.

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus med vidbyggt garage.

Enbostadshuset har en byggnadsarea om 269 m². Bruttoarean för byggnaden uppgår till 264 m². Attefallshuset på situationsplanen uppförs efter det att enbostadshuset är färdigställt och ingår inte i detta ärende. För att få uppföra Attefallshuset behöver en anmälan göras samt att enbostadshuset har ett slutbesked.

Enbostadshuset kommer att uppföras med ljusgrå träfasad och röda takpannor.

Det finns sedan tidigare ett positivt förhandsbesked på fastigheten BN § 25 2022-03-24. Förhandsbeskedet blev överklagat och Länsstyrelsen avlog överklagandet. Ärendet är sedan överklagat till Mark- och miljödomstolen som ännu inte avgjort ärendet.

Yttranden

Grannar har fått möjlighet att lämna synpunkter i ärendet.

Miljönämnden har fått möjlighet att lämna synpunkter i ärendet via remiss.

X, fastighetsägare till X, har lämnat synpunkter den 26 september 2022 med följande. För det första ställer vi oss frågande till hur Habo kommun



och byggnadsnämnden kan inleda ett bygglovsärende då frågan om förhandsbesked ej slutgiltigt har avgjorts av mark och miljödomstolen?

Hur har Habo kommun tänkt att den tilltänkte tomtägaren ska kunna få tillträde till sin tilltänkta tomt? Anvisad väg går över privat mark och servitut saknas. Vi som är ägare till X är inte intresserade att upplåta mark för detta ändamål. Vi kommer inte tillåta någon trafik på den vägen. Vi förutsätter därför att väg till fastheten löses på annat sätt, frågan bör ställas till ägaren till X om han är villig att anlägga ny väg på sin mark till de tomter han ämnar sälja. En viktig aspekt är att vi på X bedriver ett aktivt skogsbruk och vi ställer oss frågan om byggnader håller tillräckligt avstånd, då vi kommer fortsätta ha skogsskötsel med risk för fallande träd.

Miljönämnden i Habo kommun har lämnat synpunkter den 10 oktober 2022 och angett följande. Miljönämnden har inget att erinra mot att fastighetsägaren erhåller bygglov från byggnadsnämnden under förutsättning att en komplett avloppsansökan skickas in till miljönämnden om hur den sökande tänker lösa vatten och avloppsfrågan. Den sökande bör ta kontakt med miljöförvaltningen angående avloppsfrågan så snart som möjligt.

Bestämmelser och styrande dokument som ligger till grund för beslutet

Fastigheten ligger utanför detaljplanlagt område och utanför sammanhållen bebyggelse. Enligt 2 kap. 1 § PBL Vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Enligt 2 kap. 2 § PBL 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).

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

Enligt 2 kap. 5 § PBL 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.

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

1. hur mark- och vattenområden ska användas, och
2. hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Planen är inte bindande. Lag (2020:76).

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 3 kap. 4 § Miljöbalken, Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.



Bedömning

Marken bedöms lämplig för byggnation, sökt åtgärd överensstämmer med det förhandsbesked som byggnadsnämnden tidigare har beslutat om. Byggnaden bedöms ha god form-, färg- och materialverkan. Utformningen och kulörens bedöms passa in i en lantlig byggnadstradition.

Tomtytan uppfyller översiktsplanens riktlinjer, ytan är cirka 4 500 m². Byggnadsnämnden bedömer att bullret från väg 1819 inte medför olägenhet för människors hälsa, lokaliseringen ca 170 meter från vägen bedöms tillräcklig.

Det finns en befintlig skogsväg fram till tomten. Sökanden har inte rådighet över den mark som behövs för att anlägga en utfart. Byggnadsnämnden bedömer att de civilrättsliga förhållandena inte är ett hinder för att bevilja bygglov för den sökta åtgärden. Marken bedöms uppfylla de förutsättningar som anges i 2 kap. 5 § PBL. Byggnadsnämnden bedömer att marken inte har särskilda naturvärden och ingen brukningsvärd jordbruksmark tas heller i anspråk.

Kontrollansvarig

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

Upplysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för bygglovet är 31 153 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, har nämnden rätt att ta ut ytterligare avgift.

Giltighetstid

Beviljat bygglov upphör att gälla om inte arbetet har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Andra tillstånd

Byggnadsåtgärden bedöms inte behöva tillstånd från andra myndigheter.



Information till sökande

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 för två stycken 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.

Beslutet skickas till

X

Beslutet delges

X



Beslutet kungörs
Post- och Inrikes Tidning

Beslutet meddelas
Berörda sakägare

Fastställda handlingar
Planritning, handling 8
Fasadritning, handling 6, 7
Situationsplan, handling 5

Kopia till
Göran Lundberg

Bilagor
Redovisning av beräkning av avgift
Överklagandeanvisning



§ 90 Bygglov för nybyggnad av radhuslänga och plank samt anordnande av parkeringar, Bränninge 1:99

Diarienummer BN-2022-305

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av en radhuslänga med 3 lägenheter och 8 plank samt anordnande av parkeringar
2. i ärendet ta ut en handlägningsavgift om 25 357 kronor.

Sökanden

Violstigen Nilfast AB

Beskrivning av ärende

Ansökan kom in den 4 augusti 2022 och var komplett den 2 september 2022.

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av en radhuslänga med 3 lägenheter och 8 plank samt anordnande av 7 stycken parkeringar.

Nyttillkommen byggnadsarea på fastigheten är 255 m². Planken är 1,6 meter höga och 3 meter långa. Planken placeras mellan bostäderna och vid gavlarna.

Byggnaden kommer att uppföras med vit träfasad och svart tegeltak.

Totalt beviljad byggnadsarea på fastigheten är 729 m².

Yttranden

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

Räddningstjänsten i Habo kommun har lämnat synpunkter den 12 september 2022 och angett följande. Inget att erinra mot att bygglov beviljas. Räddningstjänsten önskar ta del av brandskyddsbeskrivning innan startbesked lämnas. Det är viktigt att det framgår av denna hur den brandtekniska avskiljningen mellan lägenheterna och mellan lägenhet och förråd är konstruerad.

VA-enheten i Habo kommun har lämnat synpunkter den 8 september 2022 och angett följande samt frågor i kursiv stil.



För den tillkommande bebyggelsen om tre lägenheter på Bränninge 1:99 finns en befintlig servis. Servisen är dimensionerad för två lägenheter, inte tre, vilket eventuellt kan påverka kapaciteten för vattenleveransen.

VA-enheten har skriftligen meddelats 2020-04-29 att servisen skulle dimensioneras för två lägenheter. Mot bakgrund av detta får fastighetsägaren själv bekosta en uppdimensionering av servisen vid behov. Förslagsvis utreder och överväger fastighetsägaren en uppdimensionering innan byggnationen.

Habo kommun eftersträvar öppen och trög dagvattenhantering så nära källan som möjligt, t ex genom gröna tak, minskad andel hårdgjord yta, uppsamling av dagvatten för bevattning.

En servisanmälan ska skickas in till VA-enheten. Servisanmälan finns som e-tjänst på www.habokommun.se.

Fastighetsägaren har fakturerats för två serviser, två förbindelsepunkter och åtta lägenheter. Om en vattenmätare sätts för den nya byggnationen återstår att fakturera tre lägenhetsavgifter efter att servisanmälan skickats in.

- När påbörjas byggnationen?

- Hur många vattenmätare planerar byggherren för bebyggelsen?

Svar på frågor ska lämnas till VA-enheten senast 5 arbetsdagar innan tekniskt samråd.

Gata- och parkenheten i Habo kommun har lämnat synpunkter den 12 september 2022 och har inget att erinra mot att den sökande erhåller bygglov från byggnadsnämnden.

Bestämmelser och styrande dokument som ligger till grund för beslutet

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område där gällande plan antogs 2012-09-27, det finns också en ändringsplan av detaljplanen som är 2016-06-09. Enligt gällande detaljplan är högsta tillåtna byggnadsarea 250 m² alternativt 25 % av fastighetsarean per fastighet. Av den tillåtna byggnadsarean får högst 70 m² utgöras av komplementbyggnad.

Högsta tillåtna totalhöjd på huvudbyggnad är 9 meter och högsta tillåtna totalhöjd på fristående komplementbyggnad är 5 meter. Huvudbyggnad får inte placeras närmre fastighetsgräns än 4,5 meter. Komplementbyggnad



eller del av huvudbyggnad som endast innehåller garage/förråd får inte placeras närmre fastighetsgräns än 1,5 meter.

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. På grannfastigheten Bränninge 1:98 och på befintlig fastighet finns det bygglov för byggnader med liknande utformning som sökt åtgärd. Radhusets utformning och placering anses passa väl in i området.

Kontrollansvarig

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

Upplysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för bygglovet är 25 357 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, har nämnden rätt att ta ut ytterligare avgift.



Giltighetstid

Beviljat bygglov upphör att gälla om inte arbetet har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Andra tillstånd

Byggnadsåtgärden bedöms inte behöva tillstånd från andra myndigheter.

Information till sökande

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 för två stycken 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.



Beslutet skickas till
Violstigen Nilfast AB

Beslutet kungörs
Post- och Inrikes Tidning

Beslutet meddelas
Berörda sakägare

Fastställda handlingar
Planritning, handling 9
Fasadritning, handling 10
Situationsplan, handling 8

Kopia till
Göran Lundberg

Bilagor
Redovisning av beräkning av avgift
Överklagandeanvisning



§ 91 Sammanträdesplan 2023

Diarienummer BN-2022-329

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner förslag till sammanträdesplan avseende år 2023.

Beskrivning av ärende

Ett förslag till sammanträdesplan för byggnadsnämnden har utarbetats enligt nedan.

Beredning	Nämndsammanträde
ti 10 jan	to 19 jan
ti 14 feb	on 22 feb
ti 14 mars	to 23 mars
ti 11 apr	to 20 apr
ti 16 maj	to 25 maj
ti 20 juni	to 29 juni
ti 15 aug	to 24 aug
ti 12 sep	to 21 sep
ti 10 okt	to 19 okt
ti 7 nov	to 16 nov
ti 12 dec	on 20 dec

Beslutet skickas till
Kommunledningskontoret



§ 92 Informationsärenden

- Särskild handräckning inskickad till Kronofogdemyndigheten
- Status för Gunnarsbo 3:2 - padel
- Information ekonomibyggnad/stall - Fiskebäck 3:44
- Länsstyrelsens beslut är överklagat till Mark- och miljödomstolen - Svenshult 1:11
- Sökande återkallar sin förrättning hos Lantmäteriet. De kommer inte att nyttja sitt förhandsbesked - Svenshult 1:11



§ 93 Redovisning av delegationsbeslut

Beslut

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

Redovisning

- Delegationsbeslut fattade under september 2022 (diarieförda i Vision)
- Delegationsbeslut fattade under september 2022 (diarieförda i W3D3)