



Protokoll för byggnadsnämnden

Nr	Ärende	Sida
§ 107	Strandskyddsdispens för poolanläggning	3
§ 108	Bygglov för anordnande av ställplatser	6
§ 109	Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	13
§ 110	Tidsbegränsat bygglov för kontorslokaler, Kärnekulla 1:54	20
§ 111	Riktlinjer för byggnation på landsbygden	25
§ 112	Informationsärenden	26
§ 113	Redovisning av delegationsbeslut	27



Plats och tid Hotell Björkhaga i Mullsjö
onsdagen den 21 december 2022 kl. 13.30 – 16.30

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

Övriga närvarande Linda Almquist, nämndsekreterare
Emilia Svenningsson, bygglovschef
Linda Tubbin, plan- och exploateringschef
Svante Modén, teknisk chef
Mose Wendel, bygglovsingenjör
Sabina Silver, bygglovshandläggare

Paragrafer § 107 - 113

Utses att justera Jan Lenhammar

Ordförande

Justerande

Sekreterare



Bevis om tillkännagivande av justerat protokoll

Justeringen har tillkännagivits på kommunens anslagstavla.

Beslutande organ	Byggnads- och trafiknämnden
Sammanträdesdatum	2022-12-21
Datum då anslaget publiceras	2023-01-03
Datum då anslaget avpubliceras	2023-01-26
Protokollet förvaras på	Tekniska förvaltningen

Underskrift



§ 107 Strandskyddsdispens för poolanläggning

Diarienummer BN-2022-443

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. avslå ansökan om strandskyddsdispens för poolanläggning på fastigheten X
2. i ärendet ta ut en handlägningsavgift om 4 830 kronor.

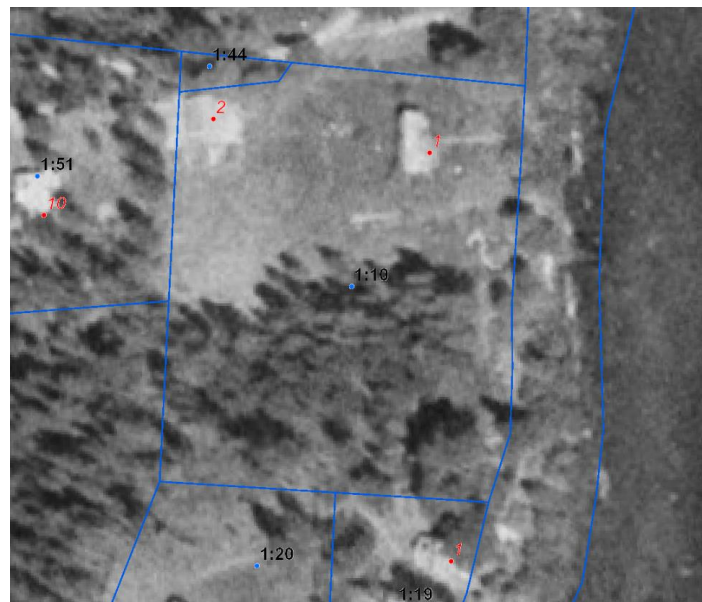
Sökanden

Anno Advokater AB

Beskrivning av ärende

Ansökan kom in 25 november 2022 och var komplett 2 december 2022.

Ansökan avser strandskyddsdispens för poolanläggning på fastigheten X. Ägaren för X innehar enligt ansökan ett servitut för att använda poolanläggningen. Anno Advokater AB är ombud för fastighetsägaren. Åtgärderna, poolanläggningen och poolhuset är redan uppförda och ansökan sker i efterhand. Det har tidigare sökts strandskyddsdispens för poolanläggningen och pumphuset som har nekats. Det bedrivs tillsyn gällande poolanläggningen och pumphuset (BN-2021-352).



Ortofoto 1975



Yttranden

Sökanden har getts möjlighet att yttra sig över förslag till beslut. Inget yttrande har inkommit.

Bestämmelser och styrande dokument som ligger till grund för beslutet

Platsen för poolanläggningen ligger inom strandskyddsområde vid Vättern som sträcker sig 300 meter från strandlinjen.

Enligt MB (miljöbalken) 7 kap. 15 §

Inom ett strandskyddsområde får inte

1. nya byggnader uppföras,
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller
4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter. Lag (2009:532).

Enligt MB 7 kap. 18 b §

Kommunen får i det enskilda fallet ge dispens från förbuden i 15 §, om det finns särskilda skäl och dispensen avser något annat än det som anges i 18 a § 1 och 2. Lag (2009:532).

Enligt MB 7 kap. 18 c §

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.



Enligt MB 7 kap. 25 §

Vid prövning av frågor om skydd av områden enligt detta kapitel skall hänsyn tas även till enskilda intressen. En inskränkning i enskilds rätt att använda mark eller vatten som grundas på skyddsbestämmelse i kapitlet får därför inte gå längre än som krävs för att syftet med skyddet skall tillgodoses.

Bedömning

Av handlingar i ärendet och av utredning framgår det att området där poolanläggningen och pumphuset finns har det tidigare utgjorts av naturmark. Byggnadsnämnden bedömer att det område där poolanläggningen och pumphuset har uppförts inte är sedan tidigare ianspråktaget på ett sådant sätt att det saknar betydelse för att tillgodose strandskyddets syfte i enlighet med 7 kap. 18 c § p. 1 miljöbalken (MB).

Den aktuella fastigheten ligger inte inom område för landsbygdsutveckling i strandnära läge. Några andra omständigheter i ärendet har inte framkommit som kan anses utgöra sådana skäl som krävs för att strandskyddsdispensen ska kunna medges eller som vid en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen enligt 7 kap. 25 § MB utgör skäl för att medge dispens.

Byggnadsnämnden bedömer mot bakgrund av ovan att det inte finns förutsättningen för att bevilja en strandskyddsdispens för poolområdet eller poolanläggningen eller pumphuset.

Upplysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för beslutet är 4 830 kronor. Avgiften är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa. En faktura på avgiften skickas i separat brev.

Beslutet delges

Anno Advokater AB

Bilagor

Redovisning av beräkning av avgift
Överklagandeanvisning



§ 108 Bygglov för anordnande av ställplatser

Diarienummer BN-2020-513

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja ansökan om bygglov för anordnande av tio ställplatser.

Sökanden

X

Beskrivning av ärende

Ansökan kom in 9 december 2020 och var komplett 14 november 2022.

Ansökan avser bygglov för anordnande av ställplatser på fastigheten X.

På fastigheten X bedrivs i nuläget en campingverksamhet (Sjöbacka camping). Rödåns husvagnsklubb har sedan år 1974 arrenderat del av X. I dagsläget finns det 31 stycken ställplatser. Ytterligare tio stycken ställplatser ska anordnas. Ställplatserna ska nyttjas av personer som har husvagnar, husbilar, tält eller liknande. Enligt sökanden är campingen en fin plats för rekreation och semester.

Campingen har sedan maj år 2020 övertagits av X som nu har för avsikt att göra en utökning av campingen.

För att möjliggöra detta har X ansökt om en strandskyddsdispens. Byggnadsnämnden fattade ett positivt beslut i den del som avser strandskyddsdispensen (se BN 2021-65, 2021-02-16 Db Ssd-21-3).

Länsstyrelsen i Jönköpings län valde senare att pröva byggnadsnämndens beslut om strandskyddsdispens, detta med stöd av 19 kap. 3 b § miljöbalken (MB). Den 24 juni 2021 fattade Länsstyrelsen ett beslut kring ovannämnda strandskyddsdispens. Länsstyrelsens beslut medförde att tomtplatsavgränsningen justerades. Justeringen av tomtplatsavgränsningen innebar dock inte att byggnadsnämndens beslut upphävdes utan det resulterade endast i en justering.

Strandskyddsdispensen är i och med det utagerad och det åligger därför byggnadsnämnden att ta ställning till om det kan beviljas bygglov för ytterligare tio ställplatser på fastigheten X.

Det som tillkommit efter byggnadsnämndens senaste behandling av ärendet är att byggnadsnämnden fattat beslut om positivt bygglov. Beslutet



överklagades av grannar. Efter överklagandet hanterades ärendet av Länsstyrelsen. Länsstyrelsen beslutade 15 mars 2022 att upphäva byggnadsnämndens beslut och återförvisa ärendet till byggnadsnämnden för fortsatt handläggning.

Orsaken till att Länsstyrelsen upphävt och återförvisat ärendet till byggnadsnämnden är att en tillräcklig lokaliseringssprövning inte är gjord. Enligt Länsstyrelsen saknas det en geoteknisk undersökning som utgör en del i en lokaliseringssprövning. Byggnadsnämndens beslut inte uppfyllde därmed inte alla krav i PBL 9 kap. 31 § enligt Länsstyrelsens bedömning.

Utöver vad som nämns ovan finns ett tillsynsärende registrerat hos byggnadsnämnden och tillsynsärendet avser X (Sjöbacka camping). Tillsynsärendet startades på grund av inkomna anmälningar/klagomål från grannar. Tillsynsärendet har fått ett diarienummer BN-2020-349 och är numera avslutat utan åtgärd.

Yttranden

Berörda grannar har getts möjlighet att lämna yttrande i ärendet.

Ägare till fastigheten X har inkommit med ett yttrande daterat 2 augusti 2021. Ägaren till ovannämnd fastighet har inget att invända mot detta bygglov.

Ägarna till fastigheterna X samt X har inkommit med ett gemensamt yttrande, daterat 5 augusti 2021. Fastighetsägarna till dessa fastigheter är negativt inställda till ansökan. De skriver att trycket i deras vattenkranar och toaletter har försämrats på grund av vattenåtgången på campingen. Trafiksituationen är också en faktor som distraherar och oroar. Fastighetsägarna uppger också att grova markingrepp har gjorts nära slänten mot sjön.

Från boende på fastigheten X har ett yttrande inkommit den 7 augusti 2021. Av yttrandet framgår bland annat att den nya campingägaren satsar mycket tid och pengar på att göra ytan fin och tillgänglig. Små förändringar är gjorda som bara är av godo. Fin utsikt, bord för fika och umgänge samt lekpark finns numera. Platsen är väldigt inbjudande och alla är välkomna dit. Enligt boende på fastigheten är campingen inte alls störande för de kringboende. Inställningen är positiv till en utveckling av campingen.

Fastighetsägarna till fastigheten X har det också inkommit ett yttrande. Detta yttrande inkom till byggnadsnämnden den 8 augusti 2021. Ägarna till denna fastighet har stora invändningar mot sökt bygglov. 10 nya platser



och i synnerhet de 7 platserna närmast sjön anses vara totalt olämpliga med hänsyn till markens beskaffenhet. Ägarna till X skriver bland annat att markarbeten gjorts innan bygglov och strandskyddsdispens söktes. De framför samt förmedlar om risken för ras och erosion, trafiksituationen, störningar och kraftig insyn, grävattentömning, vattentillgång m.m.

Sökanden har fått möjligheten att bemöta samtliga inkomna yttranden. Den 23 augusti 2021 inkom sökanden med ett flertal svar och kommentarer. Erosion och ras, strandskyddsdispens, trafiksituation, vattenförbrukning, insyn m.m. är punkter som sökanden lämnat kommentarer på. Sammantaget anser sökanden att de påstötningar och påpekanden som lämnats är osanna och saknar grund.

Bestämmelser och styrande dokument som ligger till grund för beslutet

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och utanför sammanhållen bebyggelse.

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

Enligt PBL 2 kap. 2 § gäller att 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. Företråde 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 PBL 2 kap. 5 § ska vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet, jord-, berg- och vattenförhållandena och risken för olyckor, översvämning och erosion.

Enligt PBL 2 kap. 6 § ska gälla att 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).

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

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

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

I enlighet med PBL 3 kap. 3 § ska kommunen i översiktsplanen redovisa grunddragen i fråga om den avsedda användningen av mark- och vattenområden för hela kommunen. Grunddragen ska framgå av en karta. Av planen ska det även framgå hur kommunen anser att den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Lag (2020:76).

I enlighet med PBL 9 kap. 25 § punkten 2 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

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.

I enlighet med PBL 9 kap. 31 § ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden



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

Enligt Plan- och byggförordningen (PBF) 6 kap. 1 § punkten 8 gäller att i fråga om andra anläggningar än byggnader krävs det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra parkeringsplatser utomhus.

Bedömning

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och utanför sammanhållen bebyggelse. Enligt Habo kommuns översiktsplan, antagen 26 mars 2020 är fastigheten/campingen utpekad som ett friluftsområde. Friluftsområden omfattar bland annat områden som är avsedda för husvagnscamping, bad, skidspår, vandring m.m.

Ställplatserna som ska tillkomma bedöms därmed vara överensstämmande med översiktsplanen och med kommunens viljeriktning.

Strandskyddsdispensen som sedan tidigare beviljats antyder också i viss grad att området är lämpligt för sitt ändamål. En ökad risk för människors hälsa och säkerhet bedöms inte uppstå på grund av ytterligare tio ställplatser.

Ytterligare tio stycken ställplatser bedöms inte ha en avgörande roll vad gäller trafiksituationen och vattenförbrukningen inom området. In- och utfart till campingen blir oförändrad. Framkomligheten för utryckningsfordon anses också vara god. Vad gäller vattenförbrukningen så förekommer perioder där vattenförbrukningen är högre. Detta sker dock under en begränsad tid på året och det bedöms därför inte kunna orsaka allvarliga eller långsiktiga besvär för de närboende.

Vad gäller ökad insyn så går detta att förebygga. En ökad insyn anses dock inte vara ett stort bekymmer i sammanhanget. En betydande olägenhet anses det heller inte vara. Campingen har funnits under en lång tid och boende i området bör därmed kunna tolerera att det finns en sådan verksamhet i området.

Det som byggnadsnämnden bedömer som allvarligt i sammanhanget är risken för ras och skred samt erosion. Avloppsanläggningen på fastigheten är också en omständighet som bedöms som allvarlig. Sökanden är införstådd i att fastigheten ligger i ett riskområde (utpekad av MSB). Byggnadsnämnden har med hänsyn till detta och Länsstyrelsen beslut



(2022-03-15, ärendebeteckning 403-9713-2021) krävt in en geoteknisk undersökning.

Den geotekniska undersökningen visar på följande:

Det är säkert med uppställning av husvagnar och husbilar 15 meter och längre bort från släntkrönet. Det bedöms inte föreligga någon större risk för ras i nuläget. Den största anledningen till detta är att befintlig vegetation har rötter ner i de ytliga jordlagren och binder samman jorden samt ökar stabiliteten. Den verkliga stabiliteten är med andra ord sannolikt större än den nu beräknade. Det finns inte heller någon pågående erosion vid strandkanten eftersom Vätterns vågor redan eroderat bort all jord ovan berget.

Med stöd av detta bedömer byggnadsnämnden att frågan om ras, skred och erosion är utredd. Likaså är frågan om tidigare underkänd avloppsanläggning utredd eftersom fastighetsägaren låtit ansluta fastigheten till kommunalt avlopp under april månad år 2022.

Utifrån ovannämnda uppgifter och information beviljar byggnadsnämnden ett bygglov för anordnande av ställplatser på fastigheten X.

Uppllysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för bygglovet är 0 kronor. Avgiften är debiterad i tidigare beslut (BN-2020-513, 2021-09-23. BN § 95).

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. Om åtgärden påbörjas innan ett startbesked är lämnat, ska byggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift av sökanden enligt PBF.

Slutbesked

Innan ställplatserna får börja användas ska byggnadsnämnden utfärda ett



slutbesked. Mer information om vad som krävs för att slutbesked ska kunna lämnas framgår av startbeskedet. Om ställplatserna 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
X
X

Beslutet kungörs
Post- och Inrikes Tidning

Beslutet meddelas
Berörda sakägare

Fastställda handlingar
Situationsplan, handling 54

Bilagor
Överklagandeanvisning



§ 109 Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Diarienummer BN-2022-387

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. bevilja ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus med en tomtstorlek på 3 000 m²
2. i ärendet ta ut en handlägningsavgift om 11 834 kronor.

Sökanden

X

Beskrivning av ärende

Ansökan kom in 6 oktober 2022 och var komplett 7 november 2022.

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, på fastigheten X. Sökanden önskar stycka av en tomt för bostadsändamål. Sökanden har lämnat två förslag på tomtstorlekar, nämligen 6 765 m² och 4 000 m². Platsen ligger ungefär 900 meter väster om väg 195.

Byggnadsnämndens tjänstemän var ute på plats 25 oktober 2022 för att skapa sig en uppfattning om platsen. På platsbesöket undersöktes platsens lämplighet för byggnation utifrån rådande lagar och regler. Sökanden kunde inte närvara vid platsbesöket men såg istället till att anhöriga tog emot byggnadsnämndens tjänstemän i samband med platsbesöket. Den aktuella platsen är en gammal släktgård som har gått i arv.

Platsen ligger nära områden som Österlid och Solberga, dock helt utanför sammanhållen bebyggelse. I nuläget är det fjärde generationen som är ägare till den gamla släktgården. Förr bedrevs lantbruk och djurhållning och därefter jordgubbsodling med självplock. I dagsläget används platsen som betesmark för hästar. Betesmarken i sig har lite utmaningar i och med ojämn terräng. Sökanden och dess anhöriga har påpekat för byggnadsnämnden att den ojämna terrängen går att ta itu med. Vatten, avlopp och el är andra funktioner som kommer att ordnas fram. En väg upp till platsen finns sedan tidigare.

Då ansökan avser en tomtplacering på jordbruksmark har en alternativ placering lämnats in. Den alternativa placeringen har samma placering som den första men är betydligt mindre. Efter att ärendet tagits upp på nämndens beredning har ytterligare ett förslag skickats in. Detta förslag innebär att tomtstorleken dragits ner till 3000 m².



Yttranden

Grannar har fått möjlighet att lämna synpunkter i ärendet.

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

Ägare till fastigheten X har lämnat synpunkter den 14 november 2022 och angett följande. En byggnation enligt den medskickade ritningen torde inte vara till förfång för mig som är boende på X. Vad man kan fundera på är vad de som sökt förhandsbesked har för planer framåt med tanke på tomtens storlek. Dubbel så stor som min. Mindre företag eller ytterligare boenden? Detta kan resultera i trafikstörningar.

Trafikverket har lämnat synpunkter den 10 november och angett följande. Fastigheten ligger utmed järnvägen och aktuellt järnvägsstråk, Jönköpingsbanan, är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken (MB). 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.

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.

Miljöförvaltningen i Habo kommun har lämnat synpunkter den 11 november 2022 och angett följande. Inom en snar framtid kommer utbyggnad av det kommunala VA-nätet ske till Ebbarp. Den sökande ska därför kontakta VA-enheten på kommunen för eventuell anslutning till det.

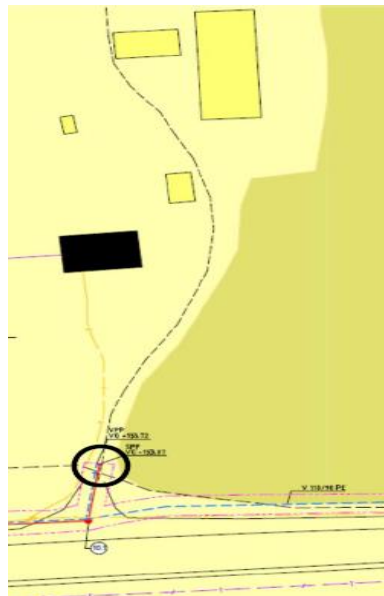
Om huset kommer att uppföras innan utbyggnaden av nätet är klart eller om det inte går att koppla sig på det, ska den sökande kontakta miljöförvaltningen angående vatten- och avloppsfrågan.

VA-enheten i Habo kommun har lämnat synpunkter den 11 november 2022. Av yttrandet framgår följande:

- Habo kommun har förelagts att anordna allmän vatten- och avloppsanläggning i Ebbarp och Solberga. Del av fastigheten Ebbarp 1:73 är berörd av utbyggnaden och utökningen och ska anslutas till kommunalt vatten och spillvatten. Dagvatten kommer fastighetsägare fortsatt behöva ansvara för.



- Den planerade nybyggnaden av enbostadshus ligger utanför området som berörs av föreläggandet. För anslutning till allmän VA-anläggning ska avtal tecknas (så kallad avtalsanslutning).
- För anslutningen ska en anläggningsavgift tas ut. Kostnaden för anläggningsavgiften beror på aktuell VA-taxa och beräknas utifrån storlek på tomten, vilka vattentjänster (vatten, spillvatten) som kopplas in samt hur många anslutningar som behövs (t.ex. om det finns flera hus på tomten som ska anslutas). Väl ansluten faktureras fastighetsägare bruksavgift enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.
- Bifogad karta visar planerad VA-utbyggnad i området där fastigheten X ligger.



Bestämmelser och styrande dokument som ligger till grund för beslutet

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och utanför sammanhållen bebyggelse.

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

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

Enligt PBL 2 kap. 5 § ska vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat



människors hälsa och säkerhet, jord-, berg- och vattenförhållandena och risken för olyckor, översvämning och erosion.

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

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Enligt PBL 2 kap. 9 § gäller att vid planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

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.

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.

I enlighet med MB 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.



I enlighet med MB 3 kap. 4 § är jord- och skogsbruk av nationell betydelse.

Brukning av jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Bedömning

Ett förhandsbesked är ett sätt för att tidigt få reda på om marken är lämplig för det ändamål som ansökan avser. Platsen ligger inom riksintresse för friluftsområde – natur och i nära anslutning till stråk för friluftsliv. Områden som är utpekade riksintressen innebär att de är betydelsefulla på en nationell nivå. Inom dessa områden ska riksintresset alltid främjas.

En tillkommande byggnation såsom den föreslagna bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Byggnadsnämnden bedömer att tillkomsten av ett enbostadshus går bra inom området eftersom enbostadshuset är tänkt att ligga på en plats som har nära till kollektivtrafik och samhällsservice. Möjlighet till avfallshantering, elektronisk kommunikation och andra nödvändigheter bedöms även vara god. Beträffande avståndet till länsväg 195 och järnvägsspåret är detta inget som bedöms medföra några olägenheter i form av höga ljudvärden och buller.

Vad gäller betesmarken i sig så är denna av betydelse och kategoriserad som värdefull (se 3 kap. 4 § MB). Sökanden är dotter till nuvarande markägare. I detta fall rör det sig om ett återvändande från utlandet men också ett så småningom kommande generationsskifte. Tomtplatsen upptar en mindre del av skog- och jordbruksmark och ligger i direkt anslutning till annan bebyggelse. Tillkommande bebyggelse bedöms inte påverka möjligheten att fortsätta bedriva verksamhet för den hästgård som det är idag.

Sökanden bedöms ha visat en god vilja i att värna om betesmarken så mycket som möjligt. Det första alternativet, motsvarande 6 765 m² tomtmark reducerades först till 4 000 m² och sedan till 3 000 m².

Sökanden har inte tillträde eller rådighet till någon annan mark. På grund av detta samt på grund av tidigare framförda omständigheter anser byggnadsnämnden att en byggnation på platsen är motiverad. Vidare vill byggnadsnämnden understryka att den valda platsen ansluter väl till befintlig bebyggelse i området. Byggnadsnämnden anser därför att tomten



är väl placerade i förhållande till stads- och landskapsbilden. En kontroll har även gjorts gällande fornlämningar och växt- och djurliv på platsen. Den valda platsen bedöms inte ha en negativ påverkan på varken fornlämningar eller växt- och djurliv.

Med stöd av ovanstående ska positivt förhandsbesked meddelas för alternativ 3 med en tomtstorlek på 3 000 m², för att möjliggöra nybyggnad av enbostadshus på fastigheten X.

Byggnadsnämndens behandling

Jan Lenhammar (KD) yrkar avslag till tjänstemannaförslaget med motiveringen att byggnadsnämnden bör vara konsekventa gentemot tidigare beslut på jordbruksmark.

Niklas Funbrandt (M) yrkar bifall till tjänstemanna- och sökandes förslag om en tomtstorlek på 3000m².

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

Beslutsgång

Ordförande finner att det finns två förslag, dels Jan Lenhammars förslag och dels hans eget förslag.

Ordförande ställer proposition på de båda förslagen och finner att byggnadsnämnden beslutar i enlighet med Niklas Funbrandts förslag.

Upplysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för beslutet är 11 834 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 VA-anslutning krävs. Sökanden ansvarar för kontakten med Miljönämnden samt VA-enheten i Habo kommun.



Beslutet skickas till

X

Beslutet delges

X

Beslutet kungörs

Post- och Inrikes Tidning

Beslutet meddelas

Berörda sakägare

Fastställda handlingar

Situationsplan, handling 12

Bilagor

Redovisning av beräkning av avgift

Överklagandeanvisning



§ 110 Tidsbegränsat bygglov för kontorslokaler, Kärnekulla 1:54

Diarienummer BN 2022-404

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. bevilja ansökan om tidsbegränsat bygglov till 2032-12-21 för kontorslokaler, vilrum, mötesrum och kök
2. i ärendet ta ut en handlägningsavgift om 30 112 kronor.

Sökanden

Tosito Kärnekulla Kommersiella

Beskrivning av ärende

Ansökan kom in 19 oktober 2022 och var komplett 25 oktober 2022.

Ansökan avser tidsbegränsat bygglov till 21 december 2032 för kontorslokaler, vilrum, mötesrum och kök. Lokalen står i dagsläget tom men avses att inredas som ett co-working kontor med flexibla arbetsplatser. Lokalen är cirka 405 m² invändigt. En hel del byggnationer och kvarter är fortfarande inte uppförda på Kärnekulla. Tositos avsikt är att kontoren främst ska vara för platsledningen för dem byggnationer som görs inom området. På detta sätt kan man bland annat använda kontoret istället för byggbodas på området.

Yttranden

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

Räddningstjänsten i Habo kommun och June Avfall & Miljö AB har fått möjlighet att lämna synpunkter i ärendet via remiss.

Räddningstjänsten i Habo kommun har skickat in remissvar 9 november 2022. Det förutsätts att entresolplanets yta understiger 25 m² och att det är helt öppet (endast räcke), mot undervåningen. Om inte ska det finnas en utrymningsväg från planet. I övrigt inga synpunkter.

Sökanden har svarat på lämnade synpunkter från räddningstjänsten. Det är ingen entresol, det är enbart en läktare med sittmöjlighet. Längst upp på läktaren understiger 25 m² med räcken vid sidan och öppet framåt.



June Avfall & Miljö AB har lämnat remissvar den 2022-10-27 och de har inget att erinra mot bygglovs ger.

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 användningsområdet skrymmande varor, ej livsmedel.

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 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

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

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. 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).



Enligt 9 kap. 33 § PBL: 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).

Bedömning

Åtgärden, kontorsanvändning, strider mot det användningssätt som anges i detaljplanen. Av detaljplanen framgår det att användningen på fastighet ska vara skrymmande varor, ej livsmedel. Sökande har inkommit med en avvecklingsplan samt information om kontoren och byggnadsnämnden bedömer att åtgärden är av tillfällig karaktär. Åtgärden uppfyller några men inte alla förutsättningar enligt 30-32 a §§, ett tidsbegränsat bygglov får därmed ges.

Byggnadsnämnden bedömer att ett tidsbegränsat lov kan beviljas för åtgärden.

Kontrollansvarig

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

Byggnadsnämndens behandling

Niklas Funbrandt (M) yrkar bifall till tjänstemannaförslaget.

Upplysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för bygglovet är 30 112 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, till sin hjälp ska byggherren ha en kontrollansvarig.

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.

För startbesked behöver följande handlingar inkomma till byggnadsnämnden:

- Förslag på kontrollplan
- Ventilationsritning
- Brandskyddsbeskrivning
- VA-ritning

Giltighetstid

Om inte annat följer av 9 eller 33 §, upphör ett bygglov, rivningslov eller marklov att gälla, om den åtgärd som lovet avser inte 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
Tosito Kärnekulla Kommersiella



Beslutet kungörs
Post- och Inrikes Tidning

Beslutet meddelas
Berörda sakägare

Fastställda handlingar
Planritning, handling 2

Kopia till
Krister Aldenholt

Bilagor
Redovisning av beräkning av avgift
Överklagandeanvisning



§ 111 Riktlinjer för byggnation på landsbygden

Diarienummer BN-2022-457

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att anta riktlinjerna för byggnation på landsbygden.

Beskrivning av ärende

Ett av nämndens verksamhetsmål är att ta fram riktlinjer för byggnation på landsbygden.

Nämnden hanterar ett flertal förhandsbesked och bygglov på landsbygden varje år. I några förhandsbesked har nämnden ställt villkor på lantlig bebyggelse utifrån de riktlinjer som finns i översiktsplanen. För att tydliggöra vad som avses med lantlig bebyggelse för sökanden och som underlag för handläggningen har riktlinjer för byggnation på landsbygden tagits fram.



§ 112 Informationsärenden

- Byggnadsnämnden tar del av beslut från överprövande instanser.



§ 113 Redovisning av delegationsbeslut

Beslut

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

Redovisning

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