

Protokoll för byggnadsnämnden

Nr	Ärende	Sida
§ 65	Anmälan om eventuellt jäv vid sammanträdet	3
§ 66	Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, garage och installation av eldstad, X.....	4
§ 67	Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad, X.....	8
§ 68	Bygglov för nybyggnad av reservkraftverk samt rivning av cykelgarage, Stora Kärr 8:1	14
§ 69	Föreläggande om vite, X	20
§ 70	Ansökan om förhandsbesked för enbostadshus och carport/förråd, X.....	26
§ 71	Begäran om planbesked	31
§ 72	Planprioritering augusti 2023	33
§ 73	Budget 2024 - 2026	35
§ 74	Överklagande av mark- och miljödomstolens dom, X.....	36
§ 75	Informationsärenden	37
§ 76	Redovisning av delegationsbeslut	38

Plats och tid	Rum - Högra kammarsalen 2023-08-24 klockan 15.00 – 17.15
Beslutande	Niklas Funbrandt (M), ordförande Anders Hellman (S) Mats Lerjefors (C) § 65-73 75-76 Henrik Gillek (M) § 65-69 71-73 75-76 Jan Lenhammar (KD) Mari Larsson (SD) Lenny Ödegården (S)
Övriga närvarande	Linda Almquist, nämndsekreterare Svante Modén, teknisk chef Emilia Svenningsson, bygglovschef Linda Tubbin, plan- och exploateringschef Sabina Silver, bygglovshandläggare Mose Wendel, bygglovsingenjör § 65-70 Josef El Masry, bygglovsingenjör § 65-72 Kajsa Rieden, planarkitekt § 71-76
Paragrafer	65 - 76
Utses att justera	Henrik Gillek § 65-69 71-73 75-76 Jan Lenhammar § 70 och § 74
Ordförande	_____
Justerande	_____
Sekreterare	_____

Bevis om tillkännagivande av justerat protokoll

Justeringen har tillkännagivits på kommunens anslagstavla.

Beslutande organ	Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum	2023-08-24
Datum då anslaget publiceras	2023-08-31
Datum då anslaget avpubliceras	2023-09-22
Protokollet förvaras på	Tekniska förvaltningen

Underskrift

§ 65 Anmälan om eventuellt jäv vid sammanträdet

Henrik Gillek (M) anmäler jäv för § 70 och § 74

Mats Lerjefors (C) anmäler jäv för § 74

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

Diarienummer BN-2023-281

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. bevilja ansökan om bygglöv för nybyggnad av enbostadshus och garage samt installation av eldstad enligt 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (PBL)
2. i ärendet ta ut en handläggningsavgift om 28 403 kronor.

I detta ärende krävs kontrollansvarig och tekniskt samråd.

Byggnadsnämnden godkänner Jonatan Waldenvik (Gar-Bo Besiktning AB) som kontrollansvarig enligt PBL 10 kap 9 §.

Fastställda handlingar som tillhör beslutet

Planritning, handling 4 och 10
Fasadritning, handling 5, 6 och 10
Situationsplan, handling 3
Sektionsritning, handling 7 och 10

Avgift

Avgiften för bygglövet är 28 403 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.

Sökanden

X

Beskrivning av ärendet

Ansökan kom in den 7 juli 2023 och var komplett den 17 juli 2023.

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

Enbostadshuset får en röd träfasad med ett tak av svarta betongpannor.
Byggnadsarean blir 110 m² och bruttoarean blir 110 m².

Garaget får en röd träfasad med ett med ett tak av svarta betongpannor.
Byggnadsarean blir 50 m² och bruttoarean blir 50 m².

Yttranden

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

Miljöförvaltningen i Habo kommun har lämnat remissvar den 17 juli 2023 och angett följande.

Miljönämnden har inget att erinra mot att den sökande erhåller bygglov från byggnadsnämnden under förutsättning att en komplett avloppsansökan skickas in till miljönämnden om hur den sökande tänker lösa vatten och avloppsfrågan. Sedan tidigare finns en avloppsanläggning till det befintliga huset på fastigheten, dock är det avloppet endast dimensionerat för ett hushåll. Den sökande ska därför ta kontakt med miljöförvaltningen angående avloppsfrågan så snart som möjligt.

Bestämmelser och styrande dokument som ligger till grund för beslutet

Fastigheten ligger 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 § 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).

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.

Bedömning

Det har sedan tidigare stått ett bostadshus på platsen som revs år 2014. Nu vill man bygga upp ett nytt. Platsens lämplighet för byggnation av ett bostadshus och garage stämmer överens med översiktsplanens riktlinjer.

Byggnadsnämnden gör bedömningen att bostadshuset och garaget anses ha en god form-, färg- och materialverkan. Bygglov kan därför beviljas.

Byggnadsnämndens behandling

Niklas Funghardt (M) yrkar bifall till bygglovsenhetens förslag.

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.

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

Byggnadsåtgärden bedöms inte behöva tillstånd från andra myndigheter.

Beslutet skickas till
X

Beslutet kungörs
Post- och Inrikes Tidning

Beslutet meddelas
Berörda sakägare

Kopia till
Jonatan Waldenvik (Gar-Bo Besiktning AB)

Bilagor
Redovisning av beräkning av avgift
Överklagandeanvisning

§ 67 Bygglöv för nybyggnad av komplementbyggnad, X

Diarienummer BN-2023-255

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. avslå ansökan om bygglöv för nybyggnad av komplementbyggnad
2. i ärendet ta ut en handlägningsavgift om 3 570 kronor.

Fastställda handlingar som tillhör beslutet

Situationsplan, handling 8
Fasadritning, handling 7
Planritning, handling 7
Sektionsritning, handling 7

Avgift

Avgiften för beslutet är 3 570 kronor. Bygglövsavgiften är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa. En faktura på avgiften skickas i separat brev.

Sökanden

X

Beskrivning av ärendet

Ansökan kom in den 19 juni 2023 och var komplett den 21 juli 2023.

Ansökan avser bygglöv för nybyggnad av komplementbyggnad. Fastigheten, X, är 732 m² stor och ligger cirka 300 meter öster om Kråkerydsvägen. Ansökan omfattas av en komplementbyggnad vars bruttoarea (BTA) är 15 m². Komplementbyggnadens användningssätt är uterum samt förråd.

Komplementbyggnaden har inte kunnat uppföras som en friggebod enligt bestämmelserna i 9 kap. 4 § plan- och bygglagen (PBL). Skälet till detta är att ägarna till X inte godkänner önskad placering av komplementbyggnaden. Komplementbyggnaden kommer att placeras 2,5 meter från tomtgräns mot fastigheten X och 1,0 meter från tomtgräns mot fastigheten X.

Den sökta åtgärden strider mot detaljplanen eftersom antalet gårdsbyggnader (två) överstiger det högsta tillåtna antalet (en gårdsbyggnad). Sökanden har informerats om att den noterade avvikelserna tillsammans med tidigare avvikelser på fastigheten inte är små. Sökanden har trots bedömning på

tjänstemannanivå begärt att få sin ansökan prövad av byggnadsnämndens politiker.

Yttranden

Berörda grannar har fått möjlighet att lämna synpunkter i ärendet.

Ägarna till grannfastigheten (X) har inkommit med ett yttrande den 8 augusti 2023. Fastighetsägarnas önskan är att det inte byggs någon byggnad på angiven plats. I kombination med sökandens nyligen utbyggda garage upplevs det som att det blir avskärmat och instängt om ytterligare byggnader tillkommer. De tycker att detta är negativt.

Grannfastighetens tomt X ligger dessutom lägre och då upplevs väggarna högre med tanke på nivåskillnaden. De poängterar också att detta försämrar både ljusförhållanden och utsikt längs med hela tomtgränsen.

Sökanden har fått möjlighet att lämna synpunkter över byggnadsnämndens förslag till beslut samt grannfastighetens inkomna synpunkter. Sökanden har den 11 augusti 2023 inkommit med ett yttrande. I yttrandet står det följande.

Vi ansöker om bygglov för ett förråd/uterum på vår tomt på Kråkeryd. Byggnaden kan byggas som ett attefallshus men kräver då medgivande från grannar. En av grannarna har lämnat medgivande men inte den andra.

Vi kan då välja att bygga huset 4,5 m från den grannens tomt, men det medför att vi får ta ned ett vuxet fint äppelträd som ger bra med frukt samt att placeringen blir lite ”konstig” på tomten. Detta alternativ leder också till att vi kommer få bygga med andra mått vilket leder till en bredare byggnad med mer vägg mot berörd granne. Ser heller inte att det skulle kunna påverka grannen på något sätt då det i dagsläget finns en nästan 2 m hög häck som skiljer vår tomtgräns.

I grannutlåtandet hänvisar man till att man känner sig instängd. Berörd granne har en helt öppen baksida mot grönområde. Då de själva har ett förråd placerad mot grannes tomtgräns, så förstår vi inte detta resonemang. I detaljplan för området står det att man får uppföra förråd 1 m från tomtgräns.

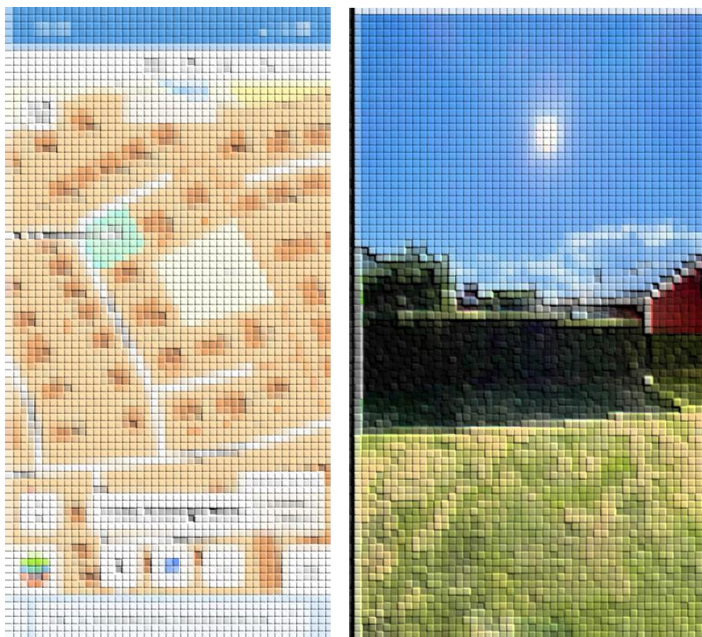
Sökanden har skickat ett till yttrande den 20 augusti 2023. I yttrandet från den 20 augusti skriver den sökande följande.

Vi kan bygga den byggnad vi önskar bygga enligt både attefall- och friggebodsreglerna. Då en av grannarna inte lämnar medgivande behöver vi i så fall bygga det 4,5 m från berörd grannes tomtgräns. Grannen har i sitt yttrande sagt att de tycker det blir för stor vägg mot dem. I det fall då vi inte får ett bygglov på byggnaden kommer vi att bygga 4,5 m från tomtgräns (2 m längre

in på vår tomt än vad vi ansöker om). Det skulle då innebära att vi behöver ändra måtten på byggnaden så att den blir bredare mot berörd granne, och därmed medför mer vägg mot grannen. Vi behöver i det fallet inte heller hålla nere takhöjden utan har möjlighet att bygga 3 m högt.

Bifogar till yttrandet en karta från lantmäteriet över Tärngatan som vi bor på. Har i denna karta märkt ut de fastigheter som har det som vi önskar, alltså garaget mindre än 1 m från tomtgräns (enligt vårt tidigare bygglov för garaget) samt också en ytterligare fristående byggnad mindre än 4,5 meter från tomtgräns. Dessa är markerade med en orange prick. Det är 9 av 23 tomter som har det på detta sätt. Sen finns det ytterligare grannar som har det på samma sätt men som inte finns med på kartan då det byggts enligt friggebodsreglerna. Det ser liknande ut på de flesta av gatorna på Kråkeryd som berörs av samma detaljplan.

Vi kan inte se att detta bygge skulle sticka ut på något negativt sätt jämfört med hur vårt område ser ut idag. Men skulle vi behöva bygga 4,5 meter in skulle det påverka vårt sätt att kunna nyttja vår trädgård då det skulle bli ett stort tomrum bakom bygget. Samt att det skulle ge grannen en större vägg mot dem samt bredare tak. Dessutom skulle det kunna bli så att vårt äppelträd som stått på tomten i över 30 år kommer behövas ta ner. Vi har försökt förklara detta för våra grannar och vi har byggt upp en prototyp hur det kommer bli ifall vi skulle kunna få bygga närmre än 4,5 meter från tomtgränsen. Bifogar här en bild på hur det ser ut från grannens tomt när vi byggt en prototyp i de mått vi ansöker om för att visa dem.



Bestämmelser och styrande dokument som ligger till grund för beslutet

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område där gällande plan antogs 1977-09-29.

Enligt gällande detaljplan gäller följande bestämmelser:

- B = Endast bostadsändamål.
- Punktprickad mark/område får inte bebyggas.
- F = Endast fristående hus. Garage- eller förrådsbyggnad får uppföras på ett avstånd av minst 1,0 meter från tomtgräns. Högsta tillåtna byggnadsarea är en fjärdedel av tomt och endast en huvudbyggnad samt en gårdsbyggnad får uppföras. Med gårdsbyggnad menas även med huvudbyggnad sammanbyggd garage- eller förrådsdel.
- I = Högsta tillåtna byggnadshöjd på huvudbyggnad är 3,8 meter och högsta tillåtna byggnadshöjd på gårdsbyggnad är 3,2 meter. Antal tillåtna våningar är en.
- Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns.

Enligt 9 kap. 4 § PBL gäller att för en- och tvåbostadshus och till dem hörande fristående uthus, garage och andra små byggnader (komplementbyggnader) krävs det, trots 2 § och föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §, inte bygglov för att

1. med en mur eller ett plank anordna en skyddad uteplats inom 3,6 meter från bostadshuset, om muren eller planket inte är högre än 1,8 meter och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter,
2. anordna ett skärmtak över en sådan uteplats som anges i 1 eller över en altan, balkong eller entré, om skärmtaket tillsammans med andra skärmtak som har anordnats på tomten med stöd av undantag från krav på bygglov inte täcker en större area än 15,0 kvadratmeter och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, eller
3. i omedelbar närhet av bostadshuset uppföra eller bygga till en komplementbyggnad som
 - a. tillsammans med andra komplementbyggnader som har uppförts på tomten med stöd av undantag från krav på bygglov enligt denna paragraf eller motsvarande äldre bestämmelser inte får en större byggnadsarea än 15,0 kvadratmeter,
 - b. har en taknockshöjd som inte överstiger 3,0 meter, och
 - c. inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

En åtgärd som avses i 1-3 får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

Första stycket 3 gäller inte

1. om kommunen enligt 8 § första stycket 2 a har bestämt att åtgärden kräver bygglov, eller
2. för ett sådant bostadshus som utgör ett komplementbostadshus som avses i 4 a §.

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.

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 §§.

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1.

Sådana åtgärder som genomförts utan bygglov med stöd av 4-4 c §§ eller motsvarande äldre bestämmelser ska inte beaktas vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd överensstämmer med detaljplanen.

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.

Bedömning

För komplementbyggnaden har det noterats att åtgärden avviker från gällande detaljplan. Åtgärden avviker från detaljplanen, eftersom antalet gårdsbyggnader (två) överstiger det högsta tillåtna antalet (en gårdsbyggnad). Byggnadsnämnden bedömer att den noterade avvikelsen inte kan ses som en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § PBL.

År 2022 ansökte X om att bygga till garaget med 20 m². Tillbyggnaden avvek från detaljplanen eftersom tillbyggnaden placerades 0,79 meter från tomtgräns.

Enligt detaljplanen får garage- eller förrådsbyggnad uppföras på ett avstånd av minst 1,0 meter från tomtgräns. Nuvarande avvikelse tillsammans med tidigare avvikelse kan sammantaget inte ses som en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § PBL. Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad avslås härmed.

Byggnadsnämndens behandling

Niklas Funbrandt (M) yrkar bifall till bygglovsenhetens förslag med motiveringen att ansökan strider mot detaljplanen, och att det finns alternativa placeringar av komplementbyggnaden på fastigheten.

Beslutet delges

X

Bilagor

Redovisning av beräkning av avgift
Överklagandeanvisning

§ 68 Bygglöv för nybyggnad av reservkraftverk samt rivning av cykelgarage, Stora Kärr 8:1

Diarienummer BN-2023-293

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. bevilja bygglöv för nybyggnad av reservkraftverk enligt 9 kap. 31 c § plan- och bygglagen (PBL).
2. bevilja rivning av cykelgarage enligt 9 kap. 34 § PBL
3. i ärendet ta ut en handläggningsavgift om 10 658 kronor.

I detta ärende krävs ingen kontrollansvarig eller tekniskt samråd.

Fastställda handlingar som tillhör beslutet

Planritning, handling 10

Fasadritning, handling 16

Situationsplan, handling 15

Fotografi, handling 13

Avgift

Avgiften för lovet är 10 658 kronor. Avgiften 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.

Sökanden

Fastighetsenheten Habo kommun

Beskrivning av ärendet

Ansökan kom in den 18 juli 2023 och var komplett den 28 juli 2023.

Ansökan avser bygglöv för nybyggnad av reservkraftverk på fastigheten Stora Kärr 8:1. Ansökan avser även rivning av cykelgarage på samma fastighet.

Reservkraftverket får en grå fasad av stenskivor samt ett svart plåttak. Reservkraftverket är ett så kallat containerplacerat reservkraftverk, det drivs

med hjälp av diesel. Dess byggnadsarea (BYA) blir 29 m² och bruttoarean (BTA) blir densamma.

Cykelgaraget kommer att rivas för att göra plats åt reservkraftverket. Reservkraftverket är ämnat för vårdcentralens lokaler och det ska se till att försörja lokalerna med el när elavbrott inträffar.

Yttranden

Berörda grannar har fått möjlighet att lämna synpunkter i ärendet. Räddningstjänsten i Habo kommun har fått möjlighet att lämna synpunkter via remiss.

Ägarna till grannfastigheten (X) har inkommit med ett yttrande den 2 augusti 2023. I yttrandet undrar X vilken typ av reservkraftverk som åsyftas? X undrar även vilken ljudnivå det kan bli vid drift, var avgaser släpps ut, hur hög eventuell skorsten blir och vilken typ av batteri som ska installeras. De vill också få svar på om batteri till reservkraftverket kan vara brandfarligt.

Ägarna till grannfastigheten (X) har inkommit med ett yttrande den 5 augusti 2023. X vill inte att byggnationen genomförs och de vill inte lämna sitt medgivande eller godkännande till detta. Anledningarna till att de inte vill godkänna åtgärden är att den strider mot detaljplanen och att den blir högre än befintligt cykelgarage (försämrar utsikten). Enligt fastighetsägarna kommer byggnation och installation nära fastigheten att påverka negativt i form av risker, buller, skuggning m.m. De poängterar även att byggnationen ligger för nära deras fastighet och att reservkraftverket i sig medför buller och ljud som inverkar på det fysiska och psykiska måendet.

Ägarna till grannfastigheten (X) har inkommit med yttranden den 1 augusti 2023 samt den 12 augusti 2023. I det förstnämnda yttrandet skriver fastighetsägarna att deras stenbelagda uteplats/berså finns i nära anslutning till reservkraftverket. De undrar om reservkraftverket kommer att alstra störande ljud och om det påverkar elnät eller wifi på något sätt.

I yttrandet undrar de också om magnetfält och strålning. De nämner också att de kämpar med sjukdomar av olika slag.

I det senare yttrandet skriver de att reservkraftverkets placering strider mot detaljplanen och att det hamnar alldeles för nära tomtgränsen vilket är oacceptabelt. I yttrandet omnämns även andra faktorer, nämligen strålning och magnetfält, avgaser, ljudproblem, sjunkande fastighetsvärde och skuggning av uteplats. X funderar även på varför reservkraftverket behöver vara placerat på det smalaste stället när det finns många öppna platser runtom. X motsätter sig den föreslagna placeringen.

Räddningstjänsten i Habo kommun har fått möjlighet att lämna synpunkter i ärendet via remiss. Räddningstjänsten i Habo kommun har lämnat synpunkter den 14 augusti 2023 och angett följande.

Inget att erinra mot att bygglov lämnas. Räddningstjänsten ser inget behov i att delta vid det tekniska samrådet men önskar ta del av brandskyddsbeskrivningen innan startbesked lämnas.

Särskilt att beakta i detta fall är att reservkraftverket planeras att uppföras mindre än 8 meter från angränsande byggnad, vilket ställer krav på brandteknisk avskiljning mellan byggnaderna.

Beroende av volym och typ av drivmedel kan det krävas tillstånd för hantering av brandfarliga varor enligt Lag om brandfarliga och explosiva varor. Tillståndsmyndighet är kommunen och handläggningen sköts av räddningstjänsten.

Sökanden har tagit del av samtliga inkomna yttranden och synpunkter. Sökanden har den 3 augusti 2023 besvarat inkommande frågeställningar från fastighetsägarna till X. Svaren som angivits är följande.

Reservkraftverket är ett så kallat containerplacerat reservkraftaggregat. Reservkraftaggregatet är dieseldrivet och angående ljudnivån så är svaret 65 dBA 7 meter vilket också är angivet i förfrågningsunderlaget för upphandlingen. För stationära aggregat finns inga generella krav.

Kraven kommer från Boverkets byggregler (BBR). Angående avgaserna så släpps dessa ut på byggnadens kortsida. Skorsten kommer inte att finnas/ingå. Vad gäller batteri för backup så kommer detta inte att finnas. Det kommer endast att finnas ett startbatteri och detta är av typ bilbatteri.

Sökanden har också bemött synpunkter från fastighetsägarna till X. Sökanden uppger i ett mail daterat den 22 augusti 2023 att elnät eller wifi inte kommer att påverkas. Sökanden skriver också att reservkraftverket endast kommer att köras vid strömavbrott för verksamheten på vårdcentrum samt vid regelbundna testkörningar. Vid drift så avges en ljudnivå som är mindre än 65 dBA om man befinner sig på ett större avstånd än 7 meter från reservkraftverket. Under normala förhållanden kommer reservkraftverket att stå still och skapar då inga ljud. Sökanden anger även att det inte finns några uppgifter gällande magnetfält eller strålning. Om ett reservkraftverk skulle avge magnetfält eller strålning så elimineras dessa genom reservkraftverkets plåtväggar.

Bestämmelser och styrande dokument som ligger till grund för beslutet

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område där gällande plan antogs 1972-12-20.

Enligt gällande detaljplan är det aktuella markområdet klassat som allmän plats (parkmark).

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.

Enligt 9 kap. 31 c § PBL gäller att efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Enligt 9 kap. 34 § PBL ska rivningslov ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte

1. omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser, eller
2. bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Bedömning

Åtgärden strider mot detaljplanen eftersom reservkraftverket placeras på allmän plats (parkmark). Eftersom detaljplanens genomförandetid har löpt ut samt att ingen planändring krävs för åtgärden så anses åtgärden vara godtagbar. Byggnadsnämnden anser också att åtgärden är ett lämpligt komplement till användningen i detaljplanen såväl som för själva verksamheten (vårdcentralen). Vidare anser byggnadsnämnden att åtgärden inte begränsar någons rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen.

Byggnadsnämnden tycker också att åtgärden är av allmänt intresse. Det allmänna intresset väger i detta fall tyngre än de enskilda intressena.

Vad gäller rivningen av cykelgaraget så överensstämmer denna med bestämmelserna i 9 kap. 34 § PBL. Med stöd av ovanstående kan bygglov beviljas för reservkraftverket och rivningen av cykelgaraget tillstyrkas.

Information till sökanden

Ansvarig

Byggherren, i detta fall Fastighetsenheten Habo kommun, är själv ansvarig för byggnadsarbetenas utförande och slutresultat. Byggherren ansvarar även för att fylla i samt skicka in den kontrollplan som bifogats.

Startbesked

Byggherren har inte 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).

Slutbesked

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

Giltighetstid

Beviljat lov 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
Fastighetsenheten Habo kommun

Beslutet delges

X
X
X
X
X

Beslutet kungörs
Post- och Inrikes Tidning

Beslutet meddelas
Berörda sakägare

Bilagor
Redovisning av beräkning av avgift
Överklagandeanvisning

§ 69 Föreläggande om vite, X

Diarienummer BN-2022-286

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. Förelägga X (nedan kallad fastighetsägaren) att senast tre månader efter det att beslutet har vunnit laga kraft ta bort containrarna med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (PBL).

Om föreläggandet inte följs ska ett vite om 200 000 kronor påföras X.

2. Förelägga fastighetsägaren att senast tre veckor efter det att åtgärderna i punkt 1 ska vara färdiga, översända bilder till byggnadsnämnden för påseende.
3. Om ovannämnda förelägganden inte följs påföra fastighetsägaren ett löpande vite om 75 000 kronor utöver ovannämnda vitesbelopp. Det löpande vitet ska påföras var tredje månad räknat från ovan angivna tidpunkt som tillrättaläggandet inte har utförts.

Fastighetsägare

X

Beskrivning av ärendet

På fastigheten X har fastighetsägaren ställt fyra stycken containrar. Inget bygglov har sökts och åtgärden har utförts utan startbesked. Respektive container har måtten 12,19 x 2,438 m = 29,71922 m². Den totala arean är därmed 118,9 m².

Den 7 april 2021 (se ärende BN-2021-172) upprättade byggnadsnämnden ett tillsynsärende beträffande olovligt uppställande av containrar.

Ovannämnda tillsynsärende har behandlats i byggnadsnämnden och det resulterade i att en byggsanktionsavgift om 195 083 kronor dömdes ut. Utdömmande av byggsanktionsavgiften avhandlades i samband med ett av byggnadsnämndens sammanträden, närmare bestämt den 19 maj 2022. Byggnadsnämndens beslut om byggsanktionsavgift har vunnit laga kraft.

Fastighetsägaren har fram till dags datum inte tagit bort containrarna från X. På grund av dessa omständigheter fortgår byggnadsnämnden med hanteringen av de olovliga containrarna.

Ärende BN-2022-286 avser nu föreläggande om vite för fyra containrar, på fastigheten X. Syftet med detta ärende är att åstadkomma ett borttagande av containrarna. En byggsanktionsavgift har tidigare dömts ut för att fastighetsägaren har brutit mot PBL samt påbörjat åtgärden utan bygglov och startbesked. I detta ärende behandlas frågan om rättelse dvs. att ta bort containrarna eftersom att de har ställts upp utan bygglov och startbesked.

I PBL finns det förbud mot dubbelbestraffning. En dubbelbestraffning innebär i grund och botten att den som begått en överträdelse bestraffas fler än en gång för en och samma sak.

I det här fallet är det frågan om två olika överträdelser och därför anser byggnadsnämnden att ett föreläggande om vite är befogat.

Frågan om vad som utgör samma överträdelse när det gäller byggsanktionsavgift och vite har belysts i ett avgörande från Mark- och Miljööverdomstolen (MÖD). I målet hade byggnadsnämnden först tagit ut byggsanktionsavgift för att ha påbörjat byggnadsarbeten utan startbesked. Samtidigt hade byggnadsnämnden begärt utdömande av vite för att byggherren inte hade följt ett vitesföreläggande om att ta bort det som påbörjats. Enligt domstolen utgjorde detta två separata överträdelser och det fanns därmed inget hinder mot att döma ut vitet. (MÖD 2014-06-05 mål nr P 11322–13).

Byggnadsnämnden har efter utdömandet av byggsanktionsavgiften haft dialog med fastighetsägaren och anhöriga vid ett flertal tillfällen.

Dialogerna har bland annat skett telefonledes men även genom fysiska möten. Det möte som ägde rum senast den 19 juni 2023, handlade om att försöka få till en lösning. Fastighetsägaren ville åstadkomma ett sådant möte vilket tillgodosågs av tjänstemän på byggnadsnämnden.

Fastighetsägaren sade på mötet den 19 juni 2023 att han fortfarande inte förstår varför byggnadsnämnden har startat tillsynsärenden på hans fastighet. Fastighetsägaren tycker att han ska få ha kvar sina containrar eftersom det är hans fastighet. Fastighetsägaren hävdar att han får göra vad han vill inom sin egna fastighet. Fastighetsägaren förklarar att han ska ta ärendet och frågan vidare till Tingsrätten samt att han även i fortsättningen inte tänker plocka bort containrarna.

Yttranden

Fastighetsägaren har fått möjlighet att yttra sig över bygglovsenhetens förslag till beslut. Fastighetsägaren har skickat in yttranden via e-post. Yttrandena är daterade den 14 augusti 2023, 15 augusti 2023 och 17 augusti 2023.

I yttrandet från den 14 augusti 2023 skriver fastighetsägaren och anhöriga bland annat att avsikten är att flytta på containrarna men att byggnadsnämnden inte är särskilt behjälpliga med att hitta en alternativ placering.

Enligt fastighetsägaren och anhöriga så går det att flytta containrarna ganska snabbt bara de får tillgång till en plats där de kan ställa containrarna.

De uppger även att de har skickat flera förfrågningar till företag och att företagen inte har varit intresserade av att ta emot containrarna. En advokat kommer att anlitas och driva detta vidare påstås det i yttrandet.

Som en komplettering till ovannämnda yttrande skriver fastighetsägaren och anhöriga även att deras kommentarer eller synpunkter inte är till någon nytta.

Den 15 augusti 2023 skriver fastighetsägaren och anhöriga att det inte finns något intresse i att tala med bygglovshandläggare eller bygglovschef pga. känslan av nonchalans. Bygglovschefens kontaktuppgifter begärs ut och vidarehänvisning sker till fastighetsägarens advokat.

Fastighetsägaren och dess anhöriga vill veta var de kan vända sig för att göra en anmälan då de känner sig kränkta. Fastighetsägarens och de anhörigas önskemål är att gå vidare med en anmälan gentemot byggnadsnämnden.

Några dagar senare den 17 augusti 2023 inkommer en frågeställning från fastighetsägarens son. Han uppger att tanken är att ta bort containrarna men att lämna kakelmaterialet (innehållet i containrarna) kvar på fastigheten.

Han vill veta vad som gäller i ett sådant läge. Samma dag inkommer fastighetsägaren med yttrande. Fastighetsägaren förklarar att situationen har eskalerat. Av praktiska skäl har fastighetsägaren placerat fyra containrar. Marken som containrarna står på är omgärdad av skog och befriad från närliggande grannar enligt honom. Fastighetsägaren nämner i sitt yttrande från den 17 augusti 2023 att han försökt att nå en förståelse hos byggnadsnämnden men att detta har misslyckats.

Fastighetsägaren vänder sig nu till byggnadsnämnden för att belysa det som är problemet sett från hans synvinkel. Fastighetsägaren tycker att byggnadsnämnden visar på en brist vad gäller bland annat förståelse och rättvisa.

Fastighetsägaren menar också att det är oacceptabelt att en kommun väljer att straffa sina invånare. Fastighetsägaren vill uppmana byggnadsnämnden att ompröva sitt beslut och att agera rättvist.

Bestämmelser och styrande dokument som ligger till grund för beslutet

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område där gällande plan antogs 1986-06-26.

Enligt gällande detaljplan får det byggas garage och fordonsverkstäder samt därmed samhörigt ändamål. Den högsta tillåtna byggnadsarean är en fjärdedel av tomt.

Högsta tillåtna byggnadshöjden inom fastigheten är 5,0 meter.

Byggnad får inte placeras närmare fastighetsgräns än 4,5 meter.

Vidare gäller att punktprickad mark/område inte får bebyggas. Område markerat med "u" är avsett för framdragande och underhåll av underjordiska gemensamma ledningar. Utfartsförbud finns även i den östra delen av fastigheten.

I enlighet med 9 kap. 2 § 1 p PBL krävs det bygglov för nybyggnad.

I enlighet med 10 kap. 3 § 1 p PBL får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov, marklov eller rivningslov.

Enligt 11 kap. 20 § PBL gäller att om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande).

Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen.

Den tioårsgräns som anges i andra stycket gäller inte om överträdelsen är att någon olovligen har tagit i anspråk eller inrett en bostadslägenhet för ett väsentligen annat ändamål än bostadsändamål.

Enligt 11 kap. 37 § PBL gäller att ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 26 b eller 26 c § eller ett beslut om förbud enligt 25, 30, 31, 32, 32 a eller 33 § får förenas med vite.

Vitet får inte förvandlas till fängelse. Frågor om utdömande av vite prövas av mark- och miljödomstol.

Enligt 2 § Lag om vite: Ett vitesföreläggande skall vara riktat till en eller flera namngivna fysiska eller juridiska personer (adressater). Om föreläggandet

innebär en skyldighet för adressaten att vidta en viss åtgärd, skall det av föreläggandet framgå vid vilken tidpunkt eller inom vilken tidsfrist åtgärden skall vidtas.

Vite får inte föreläggas, om adressaten kan antas sakna faktisk eller rättslig möjlighet att följa föreläggandet.

När vite har förelagts, får nytt vite mot adressaten i samma sak inte föreläggas förrän det tidigare föreläggandet har vunnit laga kraft. Ett vitesföreläggande skall delges adressaten.

Enligt 3 § Lag om vite: När vite föreläggs, skall det fastställas till ett belopp som med hänsyn till vad som är känt om adressatens ekonomiska förhållanden och till omständigheterna i övrigt kan antas förmå honom att följa det föreläggande som är förenat med vitet. Vitet skall fastställas till ett bestämt belopp, om annat inte följer av 4 §. Om vite föreläggs flera personer gemensamt, skall ett särskilt belopp fastställas för var och en av dem.

Enligt 4 § Lag om vite: Om det är lämpligt med hänsyn till omständigheterna, får vite föreläggas som löpande vite. Vitet bestäms då till ett visst belopp för varje tidsperiod av viss längd under vilken föreläggandet inte har följts eller, om föreläggandet avser en återkommande förpliktelse, för varje gång adressaten underlåter att fullgöra denna.

Om vitesföreläggandet innefattar ett förbud eller någon liknande föreskrift eller det annars är lämpligt, kan i stället bestämmas att vitet skall betalas för varje gång föreskriften överträds. Löpande vite får inte tillämpas, om det av någon särskild föreskrift följer att vitet inte får överstiga ett visst högsta belopp.

Bedömning

Uppställande av fyra containrar är en bygglovspliktig åtgärd.

Containrarna står i skrivande stund på fastigheten utan bygglov och startbesked. En byggsanktionsavgift om 195 083 kronor har tidigare dömts ut och den har inte resulterat i ett borttagande av containrarna.

Länsstyrelsen i Jönköpings Län har varit av samma mening och menar att uppställande av fyra containrar är en bygglovspliktig åtgärd och att byggsanktionsavgiften utdömts på korrekta grunder.

Fastighetsägaren har fått flertalet chanser att vidta rättelse för att undkomma byggsanktionsavgifter och viten. Fastighetsägaren har aktivt valt att ignorera byggnadsnämndens uppmaningar och tillsägelser. Detta framgår tydligt av handlingarna i ärendet. Det framgår även ur handlingar i ärende BN-2021-172.

Det aktuella föreläggandet om vite och rättelse är en konsekvens av att containrarna fortfarande står kvar på X. Enligt rättsfallet P 11322-13 får en byggsanktionsavgift tas ut för att ha påbörjat byggnadsarbeten utan startbesked. En byggnadsnämnd får också förelägga om vite för att påbörjade byggnadsarbeten inte tas bort. Enligt domstol utgör detta två separata överträdelser.

Mot bakgrund av ovanstående yrkas det på att fastighetsägaren vidtar rättelse i enlighet med ovannämnda punkter (punkt 1-3).

Byggnadsnämndens behandling

Niklas Funbrandt (M) yrkar på att containrarna ska tas bort senast tre månader efter att beslutet har vunnit laga kraft. Bygglovsenhetens förslag till beslut var fyra månader.

Jan Lenhammar (KD) yrkar bifall till bygglovsenhetens förslag om fyra månader.

Beslutsgång

Ordföranden Niklas Funbrandt finner att det finns två förslag, hans eget förslag och Jan Lenhammars förslag.

Ordföranden ställer proposition på sitt eget förslag och Jan Lenhammars förslag och finner att byggnadsnämnden beslutar enligt ordförandes förslag.

Upplysningar

Detta beslut kan överklagas, se bilagd överklagandeanvisning.

Beslutet skickas till
Inskrivningsmyndigheten

Beslutet delges
X

Bilagor
Överklagandeanvisning

§ 70 Ansökan om förhandsbesked för enbostadshus och carport/förråd, X

Diarienummer BN-2023-270

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. bevilja ansökan om förhandsbesked för enbostadshus och carport/förråd
2. I ärendet ta ut en handlägningsavgift om 17 063 kronor.

Henrik Gillek (M) anmäler jäv och deltar inte i beslutet.

Fastställda handlingar som tillhör beslutet

Situationsplan, handling 6

Villkor

Byggnationen ska ges en utformning enligt lantlig byggnadstradition så som sadeltak, valmattak, mansardtak, träfasad, rött tegel, frontespis, inglasad veranda eller liknande.

Avgift

Avgiften för beslutet är 17 063 kronor. Avgiften är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa. En faktura på avgiften skickas i separat brev.

Sökanden

X

Beskrivning av ärendet

Ansökan kom in den 26 juni 2023 och var komplett den 25 juli 2023.

Ansökan avser förhandsbesked för enbostadshus och carport/förråd på fastigheten X. Bostadshuset kommer att bli cirka 150 m². På fastigheten och intill tänkt byggnation (ca 100 meter bort) finns en gård. Befintlig bebyggelse i området har generellt en lantlig stil.

Byggnaderna på gården har till största del röd träfasad. Ett bostadshus har ljus träfasad. På taken är det, förutom på ladugårdarna, röda och svarta takpannor. Sökanden avser uppföra huset som ett generationsboende. Avsedd plats har tidigare varit skog men över tid övergått till betesmark. På platsen är det berg i dagen, buskage och träd. Äldre tallar finns i omgivningen. Enligt sökanden

kommer bostadshuset att ha en naturtomt på cirka 4 800 m². Det finns en grusväg fram till tänkt byggnation.

Fastigheten X är taxerad som lantbruksenhet bebyggd.

När sökanden tog över gården bestod den aktuella platsen av skog. Skogen har avverkats under lång tid och platsen har övergått till betesmark. Jordbruksstöd söks för betesmarken och omfattar en total yta om 3,7 Ha.

Byggnadsnämnden har gjort en sökning i artportalen som inte redovisade några fynd på platsen.

Yttranden

Grannar har fått möjlighet att lämna synpunkter i ärendet. Inga synpunkter har kommit in till byggnadsnämnden. Miljöförvaltningen i Habo kommun har fått möjlighet att lämna synpunkter i ärendet via remiss.

Miljöförvaltningen i Habo kommun har lämnat synpunkter den 18 augusti 2023 och angett följande.

Enskilt avlopp

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

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

Bestämmelser och styrande dokument som ligger till grund för beslutet

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och bedöms ligga utanför 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.

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 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.

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

Riktlinjer för byggnation på jordbruksmark vid förhandsbesked och bygglovsprövning enligt översiktsplanen:

- Kommunen är restriktiv till byggnation av enstaka småhus på jordbruksmark.
- Byggnation av enstaka småhus på jordbruksmark kan i undantagsfall ske vid generationsboende eller om det är en bostad som behövs för gårdens fortsatta verksamhet, förutsatt att övriga riktlinjer för byggnation på landsbygd uppfylls. Avvägning sker i varje enskilt fall.
- Vid förhandsbesked som innebär byggnation på jordbruksmark ska det alltid redovisas en alternativ plats för byggnation. Markanvändningen

för den alternativa platsen får inte vara på brukningsvärd jordbruksmark.

- Vid varje enskilt fall görs en sammanvägd bedömning av riktlinjerna.

Bedömning

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

Byggnaden ska passa in på platsen med tanke på landskapsbild och den bebyggelse som redan finns i närheten. Avståndet mellan byggnaden och exempelvis naturområden, fornminnen, vägar, ledningar i marken och luften ska vara tillräckligt. Det måste vara möjligt att anlägga en väg fram till byggnaden som ska vara tillgänglig för både sophämtning och räddningstjänst. Vatten och avlopp måste också gå att ordna.

Avsedd byggnation bedöms inte medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Byggnadsnämnden bedömer att byggnationen uppfyller bestämmelserna i 2 kap. 4–6 § PBL. Marken som sökanden vill bebygga bedöms från allmän synpunkt lämplig för ändamålet. Byggnationen bedöms lämplig lokaliserad med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, jord-, berg- och vattenförhållanden. Förutsättningar för trafik och teknisk försörjning (vatten, avlopp, avfallshantering och elektronisk kommunikation) och samhällsservice har bedömts lämpligt, liksom möjligheter att förebygga och minimera risker för föroreningar, buller samt olyckor, översvämning och erosion. Bebyggelsen bedöms dessutom vara lämpligt lokaliserad med hänsyn till energitillförsel och hushållning av energi.

Enligt 3 kap. 4§ MB får brukningsvärd jordbruksmark 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. Med brukningsvärd jordbruksmark avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion (jfr prop. 1985/86:3 sid. 158).

Marken som sökanden vill ta i anspråk för byggnation är betesmark. Marken bedöms dock inte vara av sådan karaktär att den klassas som brukningsvärd jordbruksmark. På grund av att marken är kuperad, tidigare varit skog och övergått till betesmark samt dess övriga förutsättningar bedöms den inte lämpad för jordbruksproduktion.

Befintlig bebyggelse på gården och i området karakteriseras av lantlig byggnadstradition. Taken består av olika kulörer. Med hänsyn till stads och landskapsbilden villkoras därmed detta förhandsbesked med att byggnationen ska uppföras i lantlig byggnadstradition.

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

Bilagor

Redovisning av beräkning av avgift

Överklagandeanvisning

§ 71 Begäran om planbesked

Diarienummer BN-2023-254

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. ge positivt planbesked enligt 5 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900)
2. i ärendet ta ut en avgift för planbeskedet om 12 038 kronor
3. uppdra plan- och exploateringsenheten att påbörja detaljplanearbetet.

Avgift

Avgiften för planbeskedet är 12 038 kronor. Avgiften är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa. En faktura på avgiften skickas i separat brev.

Sökanden

Företagsbyn i Habo AB

Beskrivning av ärendet

Plan- och exploateringsenheten har tagit fram ett underlag till planbesked.

Huvudsakligt syfte för ansökan om planbesked är att möjliggöra skrymmande handel inom fastigheten Kämparp 1:23. Inom området medges idag enbart användningen industri.

Åtgärden bedöms vara förenlig med intentionerna i översiktsplanen. I kommunens översiktsplan 2040 pekas hela området Tumbäck ut som verksamhetsyta. Översiktsplanens intentioner för verksamhetsområdet stämmer väl in på den markanvändning för industri och skrymmande handel som planbeskedet gäller.

Den nu gällande detaljplanen 0643-P106 Kämparp 1:8 m.fl. från år 2014 föreslås ändras eller ersättas med en ny detaljplan så att kvartersmarken inom ansökt område kompletteras med användningen detaljhandel med skrymmande varor. Markanvändningen i aktuell del av gällande detaljplan skulle med en ändring av gällande detaljplan få användningen Detaljhandel med skrymmande varor i kombination med befintlig markanvändning Industri.

Ett eventuellt planarbete bör kunna utföras som en ändring av gällande detaljplan, alternativt som en ny detaljplan med standardförfarande.

Ingen planskada bedöms föreligga med gällande detaljplan, som fortfarande har genomförandetid kvar. Den geografiska planområdesgränsen kommer att utredas mer exakt när planarbetet startar. Eventuellt kan fler fastigheter komma att ingå i planområdet.

Bedömning

Byggnadsnämnden får ta ut en avgift för beslut om planbesked. Enligt Plan- och bygglovstaxan bedömer plan- och exploateringsenheten att ärendet är en medelstor åtgärd och en avgift om 12 038 kronor tas ut för planbeskedet.

Detaljplanen bedöms få laga kraft ungefär ett år efter att detaljplanarbetet startas, under förutsättning av den inte överklagas. Detaljplanarbetet bedöms kunna påbörjas hösten 2023.

Byggnadsnämndens behandling

Niklas Funghrandt (M) yrkar bifall till plan- och exploateringsenhetens förslag.

Beslutet skickas till
Företagsbyn i Habo AB

Bilagor
Underlag för planbesked

§ 72 Planprioritering augusti 2023

Diarienummer BN-2023-309

Beslut

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

Beskrivning av ärendet

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 del av Bränninge 3:20, del av Stora Kärr 8:1, Gunnarsbo 1:69 och del av Stora Kärr 4:1, del av Furusjö 2:1 m.fl. samt Äspered 1:38.

Under året kommer ett par detaljplaner att antas och vinna laga kraft. När detaljplaner blir vilande eller när de antas kan nya påbörjas. Sedan senaste prioriteringen som gjordes i februari 2023 har ytterligare ett planbesked beviljats (avloppsreningsverket) och ett annat har lämnats in och beslutas om på byggnadsnämnden sammanträde i augusti. Behov har 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 Kämparp1:13 och 1:23 (skrymmande handel), del av Bränninge 1:2 (Västra Solhöjden, bostäder och cirkulationsplats) del av Kärnekulla 1:4 del 2 (bostäder), del av Mölekullens bostadsområde (utökade byggrätter) och del av Furusjö 2:1 (förskola/skola och ev. bostäder) prioriteras när det finns resurser att påbörja nya.

Byggnadsnämndens behandling

Niklas Funghardt (M) yrkar bifall till plan- och exploateringsenhetens förslag.

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen

Bilagor

Sammanställning av pågående och kommande detaljplaner
Kartbilaga

§ 73 Budget 2024 - 2026

Diarienummer BN-2023-315

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna budgetförslag för åren 2024 - 2026 och överlämna förslaget till ekonomienheten för fortsatt behandling i budgetberedningen.

Beskrivning av ärendet

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

Byggnadsnämnden och verksamheterna har under de senaste fem åren haft mycket att göra och många ärenden som har handlagts, och därmed har byggnadsnämnden kunnat lämna tillbaka medel då nämnden redovisat överskott. Verksamheterna är intäktsberoende och när omvärlden förändras påverkar det i sin tur ärendemängden, eftersom färre företag och privatpersoner har möjlighet att investera eller utveckla.

En stor del av nämndens verksamhet, prövning av bygglov och framtagande av detaljplaner, styrs av initiativ utifrån. Eftersom vi är inne i en lågkonjunktur blir våra verksamheter direkt påverkade. Och har endast en liten möjlighet att minska kostnaderna så att budgeten går ihop.

Åtgärder inom digitalisering är fortsatt prioriterade och viktiga att genomföra. Detta för att öka service och tillgänglighet till invånarna, företagen och kollegor. Det är också en tydlig nationell inriktning att samhällsbyggnadsprocessen ska bli mer digital och därför arbetas detta med på en bred front. Minskade medel för att arbeta med digitalisering innebär att vi får ta igen mycket framöver.

Beslutet skickas till
Ekonomienheten

Bilagor
Budgethandling 2024-2026

§ 74 Överklagande av mark- och miljödomstolens dom, X

Diarienummer BN-2021-352

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. överklaga mark- och miljödomstolens dom i mål nr. M 1350-23
2. för vidare handläggning av ärendet ge bygglovsenheten i uppdrag att lämna två förslag till nästkommande sammanträde. Ett förslag om förnyad ansökan om särskild handräckning och ett förslag gällande ansökan om verkställande hos kronofogden.

Henrik Gillek (M) anmäler jäv och deltar inte i beslutet.

Mats Lerjefors (C) anmäler jäv och deltar inte i beslutet.

Motivering

Nämnden anser att kronofogdens beslut om särskild handräckning ska stå fast. Föreläggandet (BN § 110 2019-11-14) för att rätta till en otillåten handling inom strandskyddat område har vunnit laga kraft. Detta borde kunna ligga till grund för särskild handräckning.

Beslutet skickas till

Mark- och miljödomstolen vid Växjö Tingsrätt

§ 75 Informationsärenden

- Länsstyrelsen i Jönköpings län meddelar att deras beslut är överklagat till Mark- och miljödomstolen. Beslutet rör fastigheterna X och X.
- Mark- och miljööverdomstolen beslutar att inte ge prövningstillstånd på fastigheten X.
- Mark- och miljödomstolen meddelar beslut för fastigheten X.

§ 76 Redovisning av delegationsbeslut

Beslut

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

Redovisning

- Delegationsbeslut fattade under juni och juli 2023 (diarieförda i Vision)
- Delegationsbeslut fattade under juni och juli 2023 (diarieförda i W3D3)