

Protokoll för byggnadsnämnden

Nr	Ärende	Sida
§ 1	Anmälan om eventuellt jäv	3
§ 2	Tillsynsärende - åtgärdsföreläggande, X	4
§ 3	Förhandsbesked för ett enbostadshus och en maskinhall, X	7
§ 4	Bygglov för nybyggnad av fritidshus, X	11
§ 5	Förhandsbesked för bostadshus och garage, X	14
§ 6	Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, X	17
§ 7	Detaljplan för del av Stora Kärr 8:1, Habo tätort - antagande	21
§ 8	Uppföljning av internkontrollplan 2023	23
§ 9	Attestförteckning 2024	24
§ 10	Ekonomisk uppföljning, bokslut 2023	25
§ 11	GDPR – statistik 2023	26
§ 12	Informationsärenden	27
§ 13	Redovisning av delegationsbeslut	28

Plats och tid	Rum Högra kammarsalen, 2024-01-18 klockan 15.00 – 18.30
Beslutande	Niklas Funbrandt, ordförande Henrik Gillek (M) Jan Lenhammar (KD) Mats Lerjefors (C) Anders Hellman (S) Anders Andersson (S) ersätter Lenny Lindén (S) Mari Larsson (SD)
Övriga närvarande	Svante Modén, teknisk chef § 1–6 Linda Almquist, sekreterare Emilia Svenningsson, bygglovschef Linda Tubbin, plan- och exploateringschef § 5-13 Mose Wendel, bygglovsingenjör § 1–2 Sabina Silver, bygglovshandläggare § 1-3 Vedran Madura, bygglovsingenjör § 1–6 Kajsa Rieden, planarkitekt § 1-7 Fanny Martinsson, mark- o exploateringsingenjör § 1-7 Margareta Fick, ej tjänstgörande ersättare
Paragrafer	1–13
Utses att justera	Henrik Gillek
Ordförande	_____
Justerande	_____
Sekreterare	_____

Bevis om tillkännagivande av justerat protokoll

Justeringen har tillkännagivits på kommunens anslagstavla.

Beslutande organ	Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum	2024-01-18
Datum då anslaget publiceras	2024-01-26
Datum då anslaget avpubliceras	2024-02-17
Protokollet förvaras på	Tekniska förvaltningen

Underskrift

§ 1 Anmälan om eventuell jäv

Inget jäv anmäls.

§ 2 Tillsynsärende - åtgärdsföreläggande, X

Diarienummer BN 2023 - 303

Beslut

Byggnadsnämndens beslutar att

1. med stöd av 11 kap. 19 § plan- och bygglagen (PBL) föreläggs X (X), i egenskap av ägare till byggnaden och fastigheten, att på fastigheten X åtgärda brister på huvudbyggnaden. Bristerna ska åtgärdas så att kraven på att utformning, tekniska egenskapskrav och särskilt värdefulla värden uppfylls.

För att uppfylla kraven behöver fasadens skador lagas samt missfärgningar och påväxt åtgärdas.

2. med stöd av 11 kap. 37 § PBL förenas föreläggandet i punkt 1 med ett vite om 50 000 kronor ifall åtgärderna inte har utförts senast inom 20 månader efter beslutet fått laga kraft.

Beskrivning av ärendet

En anmälan om ovårdad tomt kom in till byggnadsnämnden den 1 augusti 2023. Byggnadsnämndens tjänstemän åkte ut på plats den 29 augusti 2023 och träffade fastighetsägaren. På platsbesöket upptäckte tjänstemännen att huvudbyggnaden hade ett bristande underhåll. Flera takpannor saknades och det var otätheter i både fasad och tak. Delar av fasaden var missfärgad och hade delvis släppt. På platsbesöket diskuterades det om en tidsplan för att åtgärda bristerna och växtligheten.

Fastigheten ligger centralt i tätorten och omges av flertalet kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Den aktuella byggnaden är kulturhistoriskt intressant och ingår både i den byggnadsinventering som gjordes år 1985–1987 samt i den som gjordes år 2021. Av inventeringen år 1985–1987 framgår det att bostadens grund är rödmålad, fasad är av vit reveterade spritputs och taket av plattegel av cement. Enligt inventeringen uppfördes byggnaden år 1925. Av byggnadsinventeringen år 2021 så framgår det att byggnaden har en välbevarad karaktär och ett högt allmänt bebyggelsevärde.

På fastigheten finns det en hel del växtlighet. Fastighetsägaren har börjat tagit ner växtlighet samt rensat invid den västra gränsen.

Byggnadsnämndens tjänsteman kontaktade fastighetsägaren den 30 augusti 2023 och bad om en tidsplan. Fastighetsägaren redovisade ingen tidsplan för att

åtgärda bristerna. Flertalet försök om att få kontakt via telefon har gjorts men utan framsteg. Under telefonsamtal med fastighetsägaren den 9 januari 2024 så framkom det att man gjort en del åtgärder. Byggnadsnämndens tjänstemän åkte då ut på plats. Bristerna på taket är åtgärdade vad det gäller takpannorna. Ett yttrande från fastighetsägaren kom in den 17 januari 2024 innehållande en åtgärds- och tidplan.

Motivering till beslutet

Fastigheten är belägen i ett tätbebyggt bostadsområde som omfattas av detaljplan.

Vid tillsynsbesök på fastigheten den 29 augusti 2023 konstaterade byggnadsnämndens tjänstemän att byggnaden har bristande underhåll. Byggnaden hålls inte i ett sådant vårdat skick eller underhålls på ett sådant sätt att kraven i 8 kap. 14 § PBL uppfylls. Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde och behöver underhållas så att de särskilda värdena bevaras. Byggnaden utsätts för fukt där takpannorna saknas och uppfyller därför inte de tekniska egenskapskraven som ställs i 8 kap. 4 § PBL. Fastigheten omges av kulturhistoriskt värdefulla byggnader och ingår därmed i en kulturhistoriskt värdefull miljö.

På taket har det lossnat en del takpannor, vissa hänger och är på väg att falla ner. Antennen på taket har gått sönder och ligger ner. Fasaden har bristande underhåll eftersom ytan är missfärgad, vissa delar har påväxt, färg och puts har släppts och vissa delar har spruckit. Antennen samt takpannor kan falla ner på människor som vistas på platsen och bör därför åtgärdas så att risken för olycksfall begränsas. Brister gällande takpannor konstaterades åtgärdade vid besök den 10 januari 2024.

Eftersom byggnaden är kulturhistoriskt värdefull, ingår i en kulturhistoriskvärdefull miljö samt ligger inom centrala delen av Habo tätort är det särskilt viktigt att underhållet sköts.

Vitesbeloppet är baserat på vad som är känt om adressatens ekonomiska förhållanden samt till omständigheterna i övrigt.

På grund av ovanstående så beslutar byggnadsnämnden att förelägga fastighetsägaren att åtgärda bristerna så att byggnaden är i vårdat skick. Ägaren ges 20 månader på sig att åtgärda bristerna och underhålla byggnaden. Om föreläggandet inte följs ska ett vite om 50 000 kronor dömas ut.

Växtligheten på tomten bedöms inte utgöra en sådan olägenhet som avses 8 kap. 15 § PBL. Området karakteriseras av höga buskar och träd. Växtligheten är främst placerad i gränserna i området. Av vad som framkommit i

utredningen visar det sig att växtligheten alltid funnits på den aktuella platsen. Området och platsen är sådan att toleransnivån av växtlighet bedöms vara hög. Skuggningen från växtligheten bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för närboende att den behöver tas ner.

Upplysningar

Om föreläggandet inte följs kan byggnadsnämnden enligt 11 kap. 27 § PBL besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Byggnadsnämndens behandling

Ordförande Niklas Funbrandt (M) yrkar på att ändra utförandetiden från bygglovsenhetens förslag 10 månader till 20 månader.

Henrik Gillek (M) och Jan Lenhammar (KD) bifaller Niklas yrkande.

Mari Larsson (SD) yrkar på bygglovsenhetens förslag om 10 månader.

Beslutsgång

Ordföranden finner att det finns två förslag, dels hans eget förslag och dels Mari Larssons förslag.

Ordföranden ställer proposition på de båda förslagen och finner att byggnadsnämnden beslutar i enlighet med ordförandens förslag.

Beslutet skickas till
Inskrivningsmyndigheten

Beslutet delges
X
X

Bilagor
Överklagandeanvisning

§ 3 Förhandsbesked för ett enbostadshus och en maskinhall, X

Diarienummer BN 2023–459

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja ansökan om förhandsbesked för ett enbostadshus och en maskinhall på fastigheten X enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL).

Fastställda handlingar som tillhör beslutet

Situationsplan, handling 7

Villkor

Byggnationen ska uppföras med träfasad och röda takpannor enligt byggnadsnämndens riktlinjer för byggnation på landsbygden.

Avgift

Avgiften för beslutet är 16 800 kronor. Avgiften är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa. En faktura på avgiften skickas i separat brev.

Beskrivning av ärendet

Ansökan kom in den 24 november 2023 och var komplett den 13 december 2023.

Ansökan avser förhandsbesked för enbostadshus och maskinhall på del av fastigheten X. Av ansökan framgår det att ett enbostadshus i ett plan på ca 150 m² med eventuellt en carport för två bilar och en maskinhall på ca 220 m² till den sökandes verksamhet (plåtslageri) ska uppföras. Del av fastigheten X är tänkt att styckas av till 4500 m² för detta ändamål.

Maskinhallen ska placeras i den södra delen av fastigheten något lägre än enplansvillan. Enligt sökande så ska maskinhallen användas till hans verksamhet för tillverkning (plåtslageri) och inte bedriva någon butik eller försäljning. Just nu är de två anställda och han har två tjänstebilar på företaget. Leveranser kommer med lastbil/flakbil ca 2–6 gånger per månad men det mesta materialet hämtar de själva. Tre parkeringsplatser ska placeras söder om byggnaden.

Byggnadsnämndens tjänstemän var på plats den 13 december 2023 för att skapa sig en uppfattning om platsen. På plats träffade de den sökande som ger information om tänkta byggnationerna. I samma område har man sedan tidigare byggt en enplansvilla som är placerad öster om denna fastighet. Den villan har ett rött tak och ljus träfasad.

Landskapet är mestadels svagt till måttligt kuperat och bestod tidigare av främst skog som gran, tall och även inslag av björk och asp. Idag är platsen avverkad. Markskiktet består mest av blåbärsris. Fram till platsen finns en tillfartsväg.

Den sökande tänker anlägga en infartsväg som kommer att gå norrut från den befintliga tillfartsvägen som tidigare var den enda väg som gick mellan Habo och Mullsjö.

Det finns registrerade fornlämningar i området.

Motivering till beslutet

Platsen är belägen utanför detaljplanerat område och ligger utanför sammanhållen bebyggelse.

Enligt översiktsplanen 2040 är kommunen positiv till byggnation på landsbygden, både för bostäder och verksamheter. Bebyggelse ska styras till traditionella byar, till sammanhållen bebyggelse eller bebyggelsestråk. Placering av en byggnad ska ske med stöd i befintligt landskap. Nya byggnader bör utformas så att det passar in i en lantlig byggnadstradition (sadeltak, valmattak, mansardtak, träfasad, rött tegel, frontespis, inglasad veranda med mera) om inte byggnadsnämnden gör en annan bedömning. Upplysning om lantlig byggnadstradition ska alltid ske i förhandsbeskedet. Natur- och kulturvärden ska beaktas vid byggnation. Tillgång till bredband ska beaktas vid lov och förhandsbesked utanför planlagt område. Vid enskilda avstyckningar eftersträvas en tomtyta om minst 2 000 m². Vid varje enskilt fall görs en sammanvägd bedömning av riktlinjerna.

Enbostadshuset som ligger bredvid har röda takpannor och en ljus träfasad. För att den nya byggnationen ska uppfylla nämndens riktlinjer för byggnation på landsbygden gör nämnden bedömningen att enbostadshuset ska ha röda takpannor och en träfasad. Tomtens storlek stämmer överens med kommunens riktlinjer.

Byggnadsnämnden gör bedömningen att den verksamhet som ska bedrivas i maskinhallens och dess placering kan vara ett komplement till bostadsbyggnationen på platsen. Enbostadshuset och maskinhall placeras med

stöd i det befintliga landskapet och påverkar inte landskapet och kulturmiljön negativt.

Det har gjorts en bullerutredning i Furusjö, som ligger i närheten av området där byggnationen ska uppföras. Med stöd av den utredningen gör byggnadsnämnden bedömningen den nya byggnationen, som har ett avstånd från länsväg 1819 på 200 meter, klarar de bullerkrav som finns.

Det finns en befintlig tillfartsväg fram till tomten. Detta är den gamla vägen mellan Habo och Mullsjö. Ägandeförhållandet och eventuella servitut och nyttjanderättsavtal för vägen kommer inte att utredas i detta beslut. Det kommer att utredas i samband med avstyckningen. Byggnadsnämnden ska pröva markens lämplighet utifrån plan- och bygglagen. Länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen har slagit fast att det inte krävs att den sökande har rådighet över den mark som behövs för att anordna en utfart (se prop. 1985/86:1 s. 472 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 2 oktober 2018 i mål nr P 10835–17).

Enligt Länsstyrelsens yttrande, i samband med grannens ansökan, är närmaste fornlämning öster om den planerade tomten och består av L1971:4911, som är en övrig kulturhistorisk lämning. Den nya tomten är planerad att placeras längre väster ut från den tidigare byggnationen. Byggnadsnämnden gör bedömningen att fornlämningen inte kommer att påverkas av byggnationen. Men om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § andra stycket Kulturmiljölagen.

Byggnadsnämnden har inte funnit några höga naturvärden på platsen. En kontroll har gjorts i artportalen och åtgärden bedöms inte ha en negativ påverkan på växt- och djurliv på platsen.

Byggnadsnämnden anser att platsen är lämplig att bebygga med utgångspunkt i människors hälsa och säkerhet, möjligheterna att anordna avfallshantering, vattenförsörjning, avlopp m.m. i överensstämmelse med 2 kap. 5 § plan och bygglagen. Därtill bedöms den valda platsen vara lämplig att bebygga då den också avhåller sig ifrån jordbruksmark som är av nationell betydelse enligt miljöbalken. Platsen är lämplig sett till stads- och landskapsbilden.

Det fastighetsägaren till Berg 1:13 framfört i sitt yttrande bedömer nämnden inte vara någon betydande olägenhet för fastighetsägaren. I yttrandet har även lämnats en del synpunkter som byggnadsnämnden inte har möjlighet att granska.

Mot bakgrund av ovanstående kan ett positivt förhandsbesked ges för nybyggnad av ett enbostadshus och en maskinhall.

Information till sökanden

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 delges
Andreas Olsson

Beslutet kungörs
Post- och Inrikes Tidning

Beslutet meddelas
Berörda sakägare

Bilagor
Redovisning av avgift
Överklagandeanvisning

§ 4 Bygglov för nybyggnad av fritidshus, X

Diarienummer BN 2023–422

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av fritidshus enligt 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (PBL).

I detta ärende krävs kontrollansvarig och tekniskt samråd.

Byggnadsnämnden godkänner Göran Lundberg som kontrollansvarig enligt PBL 10 kap. 9 §.

Fastställda handlingar som tillhör beslutet

Planritning, handling 9 och 10

Fasadritning, handling 11

Situationsplan, handling 8

Sektionsritning, handling 9

Avgift

Avgiften för bygglovet är 37 013 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.

Beskrivning av ärendet

Ansökan kom in den 2 november 2023 och var komplett den 29 november 2023.

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av fritidshus.

Fritidshuset får en träfasad som är behandlad med järnvitriol och svart plåttak. Byggnadsarean blir 205 m² och bruttoarean blir 225 m².

Platsen där det är tänkt att fritidshuset ska stå är idag en sänka där man brutit sten ifrån förr i tiden. Huset placeras cirka 30 meter från befintlig väg och cirka 60 meter från nuvarande servicebyggnad till en framtida camping.

Motivering till beslutet

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och utanför sammanhållen bebyggelse.

Platsens lämplighet för byggnation av ett fritidshus men även markanvändningen stämmer överens med översiktsplanens riktlinjer. Möjlighet till avfallshantering, elektronisk kommunikation, vattenförsörjning med mera bedöms kunna möjliggöras. Fritidshusets placering bedöms inte ha en negativ påverkan på varken fornlämningar eller växt- och djurliv. Fritidshuset anses också ha en god form-, färg- och materialverkan. Avseende tillfartsväg så finns en befintlig sådan som bedöms vara tillräckligt bred. Bygglov kan därför beviljas.

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

Ta kontakt med miljöförvaltningen angående avloppsfrågan.

Beslutet skickas till

X

Beslutet kungörs

Post- och Inrikes Tidning

Beslutet meddelas

Berörda sakägare

Kopia till

Göran Lundberg

Bilagor

Redovisning av avgift

Överklagandeanvisning

Kallelse till tekniskt samråd

§ 5 Förhandsbesked för bostadshus och garage, X

Diarienummer BN 2023–432

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja ansökan om förhandsbesked för bostadshus och garage på fastigheten X enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL).

Fastställda handlingar som tillhör beslutet

Situationsplan, handling 5

Avgift

Avgiften för beslutet är 12 863 kronor. Avgiften är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa. En faktura på avgiften skickas i separat brev.

Beskrivning av ärendet

Ansökan kom in den 8 november 2023 och var komplett den 5 december 2023.

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus och garage på del fastigheten X. Den tänkta tomtstorleken uppgår till 2200 m².

Fastigheten X i Habo kommun ligger ca 2,5 km sydväst om Mullsjö samhälle, inom Stråkens strandskyddsområde. Det finns en beviljad strandskyddsdispens på fastigheten i ett tidigare ärende (BN-2023-201, Db Ssd-23-4).

Platsen består av ianspråktagen tomtmark. På platsen finns befintlig bebyggelse i form av en byggnad där det tidigare bedrivits sågverksamhet med bland annat tillverkning av träprodukter.

Sökanden har för avsikt att riva sågverket och bygga ett enbostadshus med garage.

2014-09-02 söktes ett förhandsbesked på fastigheten för ändrad användning alternativt nybyggnad av enbostadshus men man fick avslag då länsstyrelsen identifierat den aktuella platsen som potentiellt förorenad.

2022-05-27 upprättades en miljöteknisk markundersökning av Detectum på uppdrag av den sökande. Sammanfattningsvis fann Detectum att föroreningsnivån är förhållandevis låg och att föroreningarna i vissa fall är ytliga.

Motivering till beslutet

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 naturvård samt kust, - turism och friluftsliv. Byggnadsnämnden bedömer att tillkommande byggnation på en redan i anspråkstagen tomt inte utgör påtaglig skada för riksintresset.

Den misstänkta föroreningen har undersökts av Detectum i samråd med den sökande samt miljöförvaltningen. Man har funnit att föroreningen inte utgör något hinder för bostadsbyggnation. En § 28 anmälan om sanering enligt förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd med anledning av en oljeförorening väster om huset kommer dock behöva göras.

Byggnationen är en komplettering av befintlig bebyggelse och tomten bedöms vara lämplig för bostadsändamål.

Byggnadsnämnden bedömer att byggnationen uppfyller 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. Det finns idag en väg fram till fastigheten.

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

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

Information till sökanden

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 avgift

Överklagandeanvisning

§ 6 Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, X

Diarienummer BN 2023–448

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten X enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL).

Fastställda handlingar som tillhör beslutet

Situationsplan, handling 5

Reservationer

Niklas Fungbrandt (M) och Jan Lenhammar (KD) reserverar sig mot beslutet till förmån för förslaget om återremiss.

Mari Larsson (SD) reserverar sig mot beslutet till förmån för sitt eget förslag om avslag, med motiveringen att bevara jordbruksmark.

Villkor

Byggnationen ska ges en utformning enligt lantlig byggnadstradition enligt byggnadsnämndens riktlinjer för byggnation på landsbygden.

Avgift

Avgiften för beslutet är 12 863 kronor. Avgiften är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa. En faktura på avgiften skickas i separat brev.

Beskrivning av ärendet

Ansökan kom in den 18 november 2023 och var komplett den 7 december 2023.

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage, på fastigheten X. Sökanden kommer inte att stycka av utan låter enbostadshuset ingå i X. Storleken på tomtplats som är tänkt att tas i anspråk är cirka 3000 m². Platsen ligger ungefär 1 kilometer öster om sjön Stråken.

Sökanden har lämnat alternativ på placering. Första alternativet är beläget på jordbruksmark och det andra alternativet en bit längre bort i skogen.

Önskemålet är att få ta jordbruksmark i anspråk.

Den aktuella platsen är en släktgård och tanken är att sökandens barn ska kunna flytta tillbaka och ta över gården. Man bedriver fortfarande lantbruk och behöver nyttja maskinhall samt ladugård, därav är avståndet till dessa viktigt.

Jordbruksmarken har också direkt anslutning till väg, som idag sköts av en vägsamfällighet. Placeringen på jordbruksmarken innebär även närhet till anslutning av el och fiber.

Den föreslagna jordbruksmarken är av sämre kvalitet, växligheten är dålig och marken består nästan enbart av sandjord. Enligt sökanden sköts marken idag av en granne enbart för att den inte skall växa igen.

Den alternativa placeringen i skogen innebär avverkning av ungskog och omfattande markarbete för att kunna färdigställa en tomt. Det finns en liten skogsväg fram till platsen men det kommer att krävas markarbeten för att göra en ordentlig tillfartsväg. Den alternativa placeringen är belägen en bit bort från maskinhall och ladugård.

Byggnadsnämndens tjänstemän var ute på plats den 8 januari 2024. På platsbesöket undersöktes platsernas lämplighet för byggnation utifrån rådande lagar och regler.

Motivering till beslutet

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 naturvård samt kust, - turism och friluftsliv. Byggnadsnämnden bedömer att tillkommande byggnation inte utgör påtaglig skada för riksintresset.

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.

Byggnadsnämnden bedömer att tillkomsten av ett enbostadshus går bra inom området eftersom enbostadshuset är tänkt att placeras på en plats som möjliggör en bra och säker tillfartsväg. Möjlighet till avfallshantering, elektronisk kommunikation och andra nödvändigheter bedöms även vara goda. Den valda platsen ansluter väl till befintlig bebyggelse i området. Byggnadsnämnden anser därför att tomten är väl placerad i förhållande till stads- och landskapsbilden.

Vad gäller jordbruksmarken i sig så är denna av sämre kvalitet och jorden är mestadels sandjord och inget som brukas på marken i dagsläget. Den sökanden har endast grannen som sköter om marken så att den inte växer igen. Då sökanden också står inför en kommande generationsväxling har sökanden letat efter byggbar mark och funnit att den aktuella platsen är den bästa av de två

alternativen som bilagts i ansökan. Byggnadsnämnden är av samma uppfattning och bedömer att alternativet på jordbruksmark är det allra bästa i synnerhet på grund av markens och jordens dåliga kvalitet.

Det andra alternativet som är placerat i skogen kräver mycket mer arbeten och åverkan på skog och natur. Byggnadsnämnden bedömer att det finns svårigheter med att lösa avfallshanteringen på den alternativa placeringen. Tillfartsvägen som finns är undermålig och hade troligtvis behövt breddas och iordningställas. På dessa grunder anser byggnadsnämnden att det andra alternativet på skogsmark är sämre än det förstnämnda alternativet på jordbruksmark.

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

Med stöd av ovanstående kan positivt förhandsbesked meddelas för nybyggnad av enbostadshus och garage på jordbruksmarken.

Information till sökanden

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.

Byggnadsnämndens behandling

Niklas Funbrandt (M) yrkar på återremiss av ärendet för ett tredje förslag på alternativ placering av byggnationen.

Jan Lenhammar (KD) yrkar bifall till Niklas förslag.

Anders Hellman (S) yrkar bifall till bygglovsenhetens förslag.

Mats Lerjefors (C) och Henrik Gillek (M) yrkar bifall till Anders förslag.

Mari Larsson (SD) yrkar avslag till bygglovsenhetens förslag.

Beslutsgång

Ordföranden Niklas Funbrandt finner att det finns förslag om återremiss. Ordföranden ställer därför proposition på om ärendet ska avgöras vid dagens sammanträde eller om det ska återremitteras. Han finner att byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet.

Omröstning begärs.

Följande propositionsordning godkänns: Den som röstar för återremittering röstar ja, den som röstar på att ärendet ska avgöras idag röstar nej.

Omröstningsresultat

Ja-röster (3)

Nej-röster (4)

Jan Lenhammar (KD)

Mats Lerjefors (C)

Mari Larsson (SD)

Henrik Gillek (M)

Niklas Funbrandt (M)

Anders Hellman (S)

Anders Andersson (S)

Byggnadsnämnden har således beslutat att avgöra ärendet vid dagens sammanträde.

Ordförande finner att det finns två förslag, dels Mari Larssons och dels Anders Hellmans förslag.

Ordförande ställer proposition på de båda förslagen och finner att byggnadsnämnden beslutar i enlighet med Anders Hellmans förslag att bevilja ansökan om förhandsbeskedet.

Beslutet skickas till

X

Beslutet kungörs

Post- och Inrikes Tidning

Beslutet meddelas

Berörda sakägare

Bilagor

Redovisning av avgift

Överklagandeanvisning

§ 7 Detaljplan för del av Stora Kärr 8:1, Habo tätort - antagande

Diarienummer BN 2022–464

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. anta ny detaljplan för del av Stora Kärr 8:1 enligt 5 kap. 27§ plan- och bygglagen (2010:900)
2. utifrån dagens kännedom av projektets omfattning, att genomförandet av detaljplanen inte kommer medföra en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 5 kap. 11a § plan- och bygglagen (2010:900) och 6 kap. 11,12 §§ miljöbalken (1998:808).

Beslutsunderlag

Plankarta

Planbeskrivning

Granskningsutlåtande

Beskrivning av ärendet

Plan- och exploateringsenheten har tagit fram ett förslag till en ny detaljplan som möjliggör bostäder vid korsningen Munkvägen – Kråkerydsvägen i Habo.

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att planlägga för ca 30 nya bostäder på del av Stora Kärr 8:1 i Habo. Området har markanvisats av kommunen till två byggaktörer som avser uppföra flerbostadshus i två respektive fyra våningar på platsen. Planområdet omfattar ungefär 0,65 hektar och utgör en mindre del av den större kommunägda fastigheten Stora Kärr 8:1. Idag är området planlagt för allmän platsmark med parkändamål. Marken är obebyggd och består av en gräsbevuxen yta. Terrängen inom området är varierande och sluttar huvudsakligen svagt ner mot nordväst.

Planområdet är beläget i nordöstra delen av Habo tätort. Området avgränsas i öster av Kråkerydsvägen med separerad gång- och cykelväg. Vidare österut ligger Slättens idrottsområde. I söder gränsar planområdet till Munkvägen och småhusbebyggelse, i väster till Habo Missionskyrka och i norr till naturområde och Hökesån. Strandskydd gäller generellt 100 meter från Hökesån, men detta är idag upphävt inom och kring planområdet. Inom del av planområdet återinträder strandskyddet i samband med planläggning av marken. Kommunen avser upphäva strandskyddet då intresset att möjliggöra bostäder på platsen,

som är väl avskild Hökesån genom den redan avskiljande Kråkerydsvägen, väger tyngre än strandskyddsintresset.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande då förslaget är förenligt med översiktsplanen, inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen antas inte heller medföra en betydande miljöpåverkan.

Planförslaget var ute på samråd 21 augusti – 18 september 2023. Ett samrådsmöte arrangerades i kommunhuset den 12 september 2023 och en person deltog. Under samrådstiden inkom 10 yttranden. Efter samrådet gjordes vissa revideringar i planhandlingarna. Alla yttranden och bemötanden av dessa sammanställdes i en samrådsredogörelse. Under granskningen som pågick mellan den 24 november och 22 december 2023 kom det in 9 yttranden som har sammanställts i ett granskningsutlåtande bifogat antagandehandlingarna. Inför antagande av detaljplanen har inga större ändringar gjorts i plankarta eller planbeskrivning.

Byggnadsnämndens behandling

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

Beslutet skickas till
Svante Modén, teknisk chef

Beslutet meddelas
Berörda sakägare
Personer som senast under granskningstiden yttrat sig i ärendet
Myndigheter och föreningar etc.

Bilagor
Överklagandeanvisning

§ 8 Uppföljning av internkontrollplan 2023

Diarienummer BN 2023–6

Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av redovisningen av internkontrollplanen för 2023. Redovisningen läggs till handlingarna.

Beskrivning av ärendet

Varje år upprättas en internkontrollplan för varje nämnd. Planen ska ligga till grund för kontroll av kritiska moment för nämndens verksamhetsområden, samt tydliggör vem som är ansvarig för att kontrollerna utförs två gånger om året. Denna kontrollplan redovisas därefter på nämnden efter att året är slut.

§ 9 Attestförteckning 2024

Diarienummer BN 2024-4

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar om nämndens identitetskoder för 2024 enligt redovisad attestantförteckning. Attestantförteckningen gäller tills ny förteckning upprättas.

Beskrivning av ärendet

En attestantförteckning ska årligen upprättas av respektive nämnd. En attestantförteckning för byggnadsnämndens identitetskoder för 2024 har upprättats.

Beslutet skickas till
Johan Bokinge
Jan Sundman

Bilagor
Attestantförteckning 2024

§ 10 Ekonomisk uppföljning, bokslut 2023

Diarienummer BN 2023–200

Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av den ekonomiska uppföljningen för år 2023. Redovisningen läggs till handlingarna.

Beskrivning av ärendet

Nämnden går sammantaget med underskott med 872 tkr. Underskottet beror främst på lägre bygglovsintäkter än budgeterat.

Mycket fokus har varit att jobba med digitala arbetssätt under året. Bland annat arbetar vi med att få till digitala utskick via digital brevlåda för både bygglovsärenden och detaljplaner.

§ 11 GDPR – statistik 2023

Diarienummer BN 2024–12

Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av GDPR-statistiken för år 2023.
Redovisningen läggs till handlingarna.

Beskrivning av ärendet

Genom kommunens dataskyddsombud ska byggnadsnämnden sammanställa statistik varje år och redovisa till dataskyddsombudet och nämnden. Statistiken redovisar:

- antalet hanterade förfrågningar från registrerade och
- antalet hanterade personuppgiftsincidenter.

Byggnadsnämnden har inte haft några förfrågningar från registrerade. Men har haft tre personuppgiftsincidenter varav två har rapporterats till integritetsskyddsmyndigheten (IMY).

§ 12 Informationsärenden

- Beslut från länsstyrelsen redovisas gällande strandskyddsdispens på fastigheten X
- Beslut från länsstyrelsen redovisas gällande bygglov på fastigheten X
- Nya Story Maps redovisas för nämnden som kommer att publiceras på kommunens webbplats inom kort.
 - Kulturhistorisk inventering – Habo tätort.
 - Kulturhistorisk inventering – kyrkbyar och småorter.
 - Bygglovsbefriade åtgärder till en- och tvåbostadshus.
 - Bygglovsbefriade åtgärder på landsbygden.

§ 13 Redovisning av delegationsbeslut

Beslut

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

Redovisning

- Delegationsbeslut fattade under december 2023 (diarieförda i Vision)
- Delegationsbeslut fattade under december 2023 (diarieförda i W3D3)