

Protokoll för byggnadsnämnden

Nr	Ärende	Sida
§ 14	Anmälan om eventuellt jäv	3
§ 15	Yttrande till kronofogdemyndigheten	4
§ 16	Planuppdrag för Kärnekulla 1:4 - del 2	6
§ 17	Bygglov för tillbyggnad och ändrad användning av industribyggnad till ungdomsverksamhet, café, kontor och nya parkeringsplatser, Kyrkeryd 6:2	7
§ 18	Tillsynsärende – byggsanktionsavgift, Brandstorp 1:9	12
§ 19	Tillsynsärende – byggsanktionsavgift, Karstorp 1:22	14
§ 20	Bygglov för ändrad användning från industri till en föreningslokal, en hobbylokal och en inspelningsstudio med lager, Gunnarsbo 1:264.....	16
§ 21	Bygglov för nybyggnad av förråd, Gunnarsbo 3:3.....	20
§ 22	Delegationsordning.....	22
§ 23	Uppföljning och utvärdering av byggnadsnämndens tillsynsarbete 2023.....	23
§ 24	Redovisning av kundenkät 2023.....	24
§ 25	Prioriterade detaljplaner februari 2024.....	25
§ 26	Yttrande till länsstyrelsen	26
§ 27	Informationsärenden	31
§ 28	Redovisning av delegationsbeslut	32

Plats och tid	Rum Furusjö, kommunhuset 2024-02-22 klockan 15.00 – 17.45
Beslutande	Niklas Funbrandt, ordförande Henrik Gillek (M) § 14 § 16 - 28 Jan Lenhammar (KD) Mats Lerjefors (C) § 14 § 16 - 28 Anders Hellman (S) Lenny Lindén (S) Mari Larsson (SD)
Övriga närvarande	Svante Modén, teknisk chef § 17 - 22 Linda Almquist, sekreterare Linda Tubbin, plan- och exploateringschef Mari Helene Opdal, planarkitekt § 14 - 16 Josef El Masry, bygglovsingenjör § 18 - 20 Sabina Silver, bygglovshandläggare § 17 Mose Wendel, bygglovsingenjör § 21
Paragrafer	14–28
Utses att justera	Lenny Lindén
Ordförande	_____
Justerande	_____
Sekreterare	_____

Bevis om tillkännagivande av justerat protokoll

Justeringen har tillkännagivits på kommunens anslagstavla.

Beslutande organ	Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum	2024-02-22
Datum då anslaget publiceras	2024-02-28
Datum då anslaget avpubliceras	2024-03-21
Protokollet förvaras på	Tekniska förvaltningen

Underskrift

§ 14 Anmälan om eventuellt jäv

Henrik Gillek (M) och Mats Lerjefors (C) anmäler jäv för § 15.

§ 15 Yttrande till kronofogdemyndigheten

Diarienummer BN 2021–352

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att lämna följande yttrande till kronofogdemyndigheten i mål U-500054-23/1310.

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

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

Byggnadsnämndens yttrande

Inledningsvis vill byggnadsnämnden bemöta X yrkande att det ska hållas muntlig förhandling och syn på platsen. Byggnadsnämnden anser att det inte föreligger skäl att hålla muntlig förhandling och syn på platsen. Mark- och miljödomstolen höll den 20 maj 2022 i mål nr M 4389–21 om utdömande av vite förhandling med syn på platsen. Domstolen prövade då samma invändningar av X mot avlägsnandet av anläggningen från fastigheten som de som X nu framfört i yttrande till kronofogdemyndigheten.

Den 14 november 2019 beslutade byggnadsnämnden i Habo kommun om att förelägga fastighetsägaren vid vite att ta bort poolanläggning, pumphus, räcke, L-stöd, häck samt trädäck (se beslut BN § 110 2019-11-14). Detta beslut har vunnit laga kraft utan att föreläggandet blivit åtlytt. Byggnadsnämnden har efter många turer ansökt om verkställighet hos kronofogdemyndigheten. I ärendet om verkställighet har X nu inlämnat ett yttrande där han anfört att poolanläggningen är praktiskt omöjlig att avlägsna, att han därmed saknat möjlighet att följa föreläggandet och att ett eventuellt beslut om handräckning inte kan verkställas.

X har vid upprepade tillfällen i olika instanser gjort gällande att han inte har faktisk möjlighet att avlägsna poolanläggningen. Byggnadsnämnden bestrider påståendet och hänvisar till att samtliga instanser som prövat det aktuella föreläggandet har konstaterat att X har haft såväl rättslig som faktisk möjlighet att efterleva föreläggandet. Det har mark- och miljödomstolen konstaterat i domen den 2 juni 2022 i mål nr M 4389–21 som meddelats efter att syn hållits på platsen och som vunnit laga kraft.

En enig mark- och miljödomstol konstaterade att det har ankommit på X att göra sannolikt att han har saknat den faktiska förmågan att följa föreläggandet. I domen anges att X inte har gjort sannolikt att det skulle vara omöjligt att forsla bort poolanläggningen. Av de uppgifter X uppgett i bestridandet av

kommunens ansökan framgår att det är möjligt, även om det skulle vara såväl tidskrävande som kostsamt.

Mark- och miljödomstolen har i domen om utdömande av det förelagda vitet konstaterat att X hade överlåtit fastigheterna X och X trots att han vid den tidpunkten varit medveten om att han saknade strandskyddsdispens för de åtgärder han vidtagit. Domstolen konstaterade också att X vid tidpunkten för överlåtelserna varit informerad om att nämnden avsåg att förelägga om rättelse. Att X medvetet har valt att vidta åtgärder som skulle försvåra möjligheten att återställa marken är enligt byggnadsnämnden något som också kronofogdemyndigheten bör beakta till X nackdel vid prövning av ansökan om verkställighet.

När poolområdet anlades fick X möjlighet att anlägga en tillfällig väg över fastigheten X. Om materialet inte kan forslas bort via X, X eller X finns det en möjlighet att ta sig till området via X.

Beslutet skickas till
Kronofogdemyndigheten (kontakt@kronofogden.se)

§ 16 Planuppdrag för Kärnekulla 1:4 - del 2

Diarienummer BN 2024–40

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar uppdra plan- och exploateringsenheten att påbörja arbetet med detaljplanen för Kärnekulla 1:4 – del 2.

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden beslutade 16 november 2023 § 105 om att ge positivt planbenedikt för Kärnekulla 1:4.

Huvudsakligt syfte för detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse med tillhörande kommunikationsstråk och grönområden. Bostadsbebyggelsen ska bestå av lägenheter, radhus, parhus, kedjehus och villor, ca 130 bostadsenheter. Marken är idag jordbruksmark, åker. Marken är idag inte detaljplanelagd men ingår i planprogrammet som togs fram i samband med att detaljplanen för Kärnekulla - del 1 togs fram.

Byggnadsnämndens behandling

Mari Larsson (SD) yrkar avslag till plan- och exploateringsenhetens förslag.

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

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

Tosito Kärnekulla 1:4 AB (Gustaf Hjertquist)

§ 17 Bygglöv för tillbyggnad och ändrad användning av industribyggnad till ungdomsverksamhet, café, kontor och nya parkeringsplatser, Kyrkeryd 6:2

Diarienummer BN 2023–494

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för tillbyggnad och ändrad användning av industribyggnad till ungdomsverksamhet med café, kontor samt nya parkeringsplatser enligt 9 kap. 31,31 b- c §§ plan- och bygglagen (PBL).

I detta ärende krävs kontrollansvarig och tekniskt samråd.

Byggnadsnämnden godkänner Henrik Sundberg som kontrollansvarig enligt PBL 10 kap 9 §.

Fastställda handlingar som tillhör beslutet

Sektionsritning, handling 28

Situationsplan, handling 29

Planritning, handling 30

Fasadritning, handling 32

Avgift

Avgiften för bygglovet är 78 887 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 22 december 2023 och var komplett 7 februari 2024.

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad och ändrad användning av industribyggnad till ungdomsverksamhet med café och kontor samt nya parkeringsplatser.

Hagakyrkan har tagit över den gamla laggärldsfabriken i samband med en fastighetsaffär med Habo kommun. Lokalerna har på senare tid använts som lager men kyrkan har för avsikt att bygga till den befintliga byggnaden med 210 m² och ändra användningen till kyrkoverksamhet. Lokalen ska innehålla personalytor med kontor, konferensrum, toaletter, en stor öppen yta som kan anpassas till barn och ungdomsverksamheten och ett café med tillhörande

sällskapsytor. På den södra sidan av byggnaden byggs en stor balkong/terrass för att tillskapa sittplatser för caféverksamheten, där kommer också varumottagning kunna ske.

Byggnaden är kulturhistoriskt värdefull och stor vikt har lagts vid utformning av upprustning och tillbyggnaden. Ett ljusschakt delar av den nya och den gamla delen. Terrassen/balkongen ramas in av ett svart träräcke med vissa metall detaljer. Byggnadens utsida kommer att putsas vit och alla fönster blir svarta med spröjs för att bevara industrikänslan. Taket får ett svart papptak med listtäckning. Bottenplan på byggnaden kommer inte att ändras nämnvärt, ventilationen kommer ledas ner till ett ventilationsrum i bottenplan.

På den sydöstra delen av fastigheten kommer det att placeras ett aktivitetsområde för barn och unga.

Norr om byggnaden kommer det att finnas 28 parkeringsplatser och en som är tillgänglighetsanpassad, söder om byggnaden blir det 24 parkeringsplatser totalt med kyrkan parkering kommer det att finnas tillgång till ca 70 parkering platser.

Barn- och ungdomsverksamheten kommer främst att bedrivas under vardagseftermiddagar/kvällar och helger.

Motivering till beslutet

Den befintliga byggnaden ligger på mark som saknar detaljplan. Byggnaden är utpekad med högt allmänt bebyggelsevärde i den kulturmiljöinventering som gjordes av Jönköping läns museum under år 2021. Habo Laggkärlsfabrik flyttade 1898 till stationssamhället, under början av 1900-talet utökades verksamheten i stort sett varje år. I slutet av 1930-talet hade fabriken ca 80- anställda och var Sveriges största tillverkare. Efter en brand i början av 40-talet ersattes en del av byggnaderna. Laggkärlsfabriken upphörde 1962. Det har funnits flera byggnader på området men nu är det endast denna byggnaden kvar. Byggnadsnämndens tjänstemän har haft en tidig dialog och flera möten med representanter från kyrkan för att diskutera utformningen av byggnaden.

Gällande plan togs fram för att skapa förutsättningar för att uppföra samlingslokaler, daghem och bostäder. Hagakyrkan är idag en sammanslagning av flera församlingar och bedriver sin verksamhet i vad vi kallar för Hagakyrkan norra. Kommunen har tagit över Hagakyrkan södra och överlåtit den gamla laggfabriken till församlingen som behöver bygga om lokalen för att kunna använda byggnaden på ett ändamålsenligt sätt.

För att få till en naturlig sammankoppling mellan Hagakyrkan södra som ligger ca 60 meter från den gamla Laggkärlsfabriken önskar församlingen att lägga

tillbyggnaden på byggnadens västra sida. Man har för avsikt att skapa ett naturligt gångstråk med parkeringsytor mellan de båda byggnaderna.

Tillbyggnaden är till viss del är förlagd på mark som är planlagd för naturmark och parkering. Den del som är planlagd för parkering är dessutom punktprickad vilket innebär att marken inte får bebyggas. Cirka 87 kvadratmeter vilket motsvarar runt 10 % av den totala byggnaden är förlagd på planlagd mark.

Utemiljön ska användas för församlingens verksamhet men det ska också finnas möjlighet använda för den som inte är medlem. Exakt vilka aktiviteter som kommer att byggas beror på bland annat ekonomi och önskemål. Det som söks för nu är skatepark, innebandyrink, basketkorg och pumptrack, Dessa aktiviteter ligger närmast en förskola och skulle kunna skärmars av med någon ljuddämpning, exempelvis bullerplank, mot bostäder om aktiviteterna skapar otillåtna bullernivåer.

Visionen är att barn och unga i Habo ska lockas till spontanaktivitet. Området och byggnaden kommer att möjliggöra aktiviteter som passar både familjer, barn och ungdomar.

Sammanfattningsvis anser byggnadsnämnden att byggnadens utformning och placering uppfyller varsamhetskravet och passar väl in i området. Den del som är planlagd som allmän plats – natur används idag till största del som parkering, väster om parkeringen går en väg. Byggnadsnämnden gör bedömningen att avvikelserna kan betraktas som liten och att åtgärden är förenlig med planens syfte. Det grannar har anfört bedömer inte byggnadsnämnden utgöra en sådan betydande olägenhet att lov inte kan ges för åtgärden. Åtgärden som avvikelserna avser bedöms tillgodose ett angeläget gemensamt behov och ett allmänt intresse. 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

Byggnadsåtgärden bedöms inte behöva tillstånd från andra myndigheter.

Byggnadsnämndens behandling

Jan Lenhammar (KD) yrkar bifall till bygglovsenhetens förslag.

Niklas Funghrandt (M) och Mari Larsson (SD) bifaller Jans yrkande.

Beslutet skickas till
Hagakyrkan (X)

Beslutet delges
X
X

Beslutet kungörs
Post- och Inrikes Tidning

Beslutet meddelas
Berörda sakägare

Kopia till
Henrik Sundberg

Bilagor
Redovisning av avgift
Överklagandeanvisning

§ 18 Tillsynsärende – byggsanktionsavgift, Brandstorp 1:9

Diarienummer BN 2023–259

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att utdöma en byggsanktionsavgift om 2 865 kronor med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (PBL) samt 9 kap. 13 § 2 st 1 p plan- och byggförordningen (PBF).

Habo kommun (Fastighetsenheten) ska betala byggsanktionsavgiften till Byggnadsnämnden i Habo kommun senast två månader efter det att beslutet har vunnit laga kraft.

Avgift

Habo kommun (Fastighetsenheten) ska betala byggsanktionsavgiften om 2 865 kronor till Byggnadsnämnden i Habo kommun via faktura som skickas ut separat.

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden startade den 20 juni 2023 ett tillsynsärende beträffande olovlig installation/väsentlig ändring av ventilation. Tillsynsärendet gäller fastigheten Brandstorp 1:9. Fastigheten är 7 815 m² stor. Den aktuella byggnaden används idag som förskola.

Den olovliga åtgärden avser installation av ventilationsaggregat. Ventilationsaggregatet är ett FTX-aggregat som ombesörjer det övre planet i byggnaden.

Installationen av aggregatet genomfördes år 2019. En anmälan har gjorts och startbesked har beviljats i efterhand den 31 augusti 2023 (BN-2023-305, Db StA-23-52). I skrivande stund saknas ett slutbesked för åtgärden.

Vid tidpunkten som tillsynsärendet upprättades var den olovliga åtgärden redan utförd. Detta framgår bland annat av mailkonversationer med representant från Habo kommun (Fastighetsenheten), genom information som finns i ärende BN-2023-305 samt i byggnadsnämndens tillsynsregister för ventilation.

Byggnadsnämnden har med hjälp av dessa underlag kunnat konstatera att en överträdelse har skett.

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens

tillämpningsområde. Eftersom det är frågan om en anmälningspliktig åtgärd så har byggnadsnämnden hanterat tillsynsärendet enligt PBL och PBF.

Motivering till beslutet

En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Detta gäller om åtgärden kräver bygglov, marklov eller rivningslov eller en anmälan.

Byggnadsnämnden har efter att ha fått kännedom om överträdelsen upplyst fastighetsenhetens personal om att anmälan krävs för installation av ventilationsaggregat. Enligt personal på fastighetsenheten har installationen genomförts för att säkerställa en god innemiljö samt för att tillgodose myndighetskraven avseende godkänd ventilation i byggnaden. Byggnadsnämnden delar denna uppfattning men måste utifrån PBL och PBF döma ut en byggsanktionsavgift.

Habo kommun (Fastighetsenheten) har getts tillfälle att yttra sig rörande byggsanktionsavgiften men något yttrande har inte inkommit.

Vid beräkningen av byggsanktionsavgiftens storlek har prisbasbeloppet för år 2024 som är 57 300 kronor använts.

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha gjort en installation/väsentlig ändring av ventilation utan startbesked bestäms enligt 9 kap. 13 § 2 st 1 p PBF. Byggsanktionsavgiften beräknas till 2 865 kronor, enligt beräkning, daterad den 3 januari 2024.

Byggnadsnämnden gör bedömningen att byggsanktionsavgiften om 2 865 kronor står i rimlig proportion till överträdelsen.

Byggnadsnämnden anser även att det saknas skäl för avgiftsbefrielse såväl som nedsättning av byggsanktionsavgiften.

Beslutet delges

Habo kommun (Fastighetsenheten)

Bilagor

Redovisning av avgift
Överklagandeanvisning

§ 19 Tillsynsärende – byggsanktionsavgift, Karstorp 1:22

Diarienummer BN 2023–476

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att utdöma en byggsanktionsavgift om 7 334 kronor med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (PBL) samt 9 kap. 23 § 8 p plan- och byggförordningen (PBF).

Habo Kraft AB ska betala byggsanktionsavgiften till Byggnadsnämnden i Habo kommun senast två månader efter det att beslutet har vunnit laga kraft.

Avgift

Habo Kraft AB ska betala byggsanktionsavgiften om 7 334 kronor till Byggnadsnämnden i Habo kommun via faktura som skickas ut separat.

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden startade den 5 december 2023 ett tillsynsärende beträffande nätstation som tagits i bruk utan slutbesked. Nätstationen som avses beviljades bygglov och startbesked den 12 juli 2021. Nätstationen står på fastigheten Karstorp 1:22 som är 292 940 m² stor.

Vid tidpunkten som tillsynsärendet upprättades var den aktuella nätstationen redan uppförd och tagen i bruk. Detta framgår av ortofoton från 2023 samt via mailkonversation med representant från Habo Kraft AB.

Byggnadsnämnden har på dessa grunder kunnat konstatera att en överträdelse har skett. Enligt 11 kap. 5 § PBL ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde. Eftersom det är frågan om en överträdelse mot bestämmelser i PBL så måste byggnadsnämnden ta ställning till samt rikta en byggsanktionsavgift för överträdelsen.

Motivering till beslutet

Ett byggnadsverk får inte tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked för byggåtgärder förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked.

Byggnadsnämnden har informerat Habo Kraft AB om detta i tidigare lämnat bygglovsbeslut men även i startbeskedet. I samband med byggnadsnämndens kommunikation med Habo Kraft AB har det tydligt framgått att nätstationen är tagen i bruk och att den togs i bruk redan den 1 juni 2023.

Då det krävs ett slutbesked enligt 10 kap. 4 § PBL och Habo Kraft AB inte kan vidta rättelse ska en byggsanktionsavgift tas ut.

Habo Kraft AB har getts tillfälle att yttra sig rörande byggsanktionsavgiften men något yttrande har inte inkommit.

Vid beräkningen av byggsanktionsavgiftens storlek har prisbasbeloppet för år 2024 som är 57 300 kronor använts.

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha tagit en nätstation i bruk utan slutbesked bestäms enligt 9 kap. 23 § 8 p PBF. Byggsanktionsavgiften beräknas till 7 334 kronor, enligt beräkning, daterad den 9 januari 2024.

Byggnadsnämnden gör bedömningen att byggsanktionsavgiften om 7 334 kronor står i rimlig proportion till överträdelsen.

Byggnadsnämnden anser även att det saknas skäl för avgiftsbefrielse såväl som nedsättning av byggsanktionsavgiften.

Beslutet delges

Habo Kraft AB (X)

Bilagor

Redovisning av avgift
Överklagandeanvisning

§ 20 Bygglov för ändrad användning från industri till en föreningslokal, en hobbylokal och en inspelningsstudio med lager, Gunnarsbo 1:264

Diarienummer BN 2023–463

Beslut

Byggnadsnämndens beslutar att

1. bevilja bygglov för ändrad användning från industri till en föreningslokal enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (PBL)
2. bevilja bygglov för ändrad användning från industri till en hobbylokal enligt 9 kap. 31 b § PBL
3. bevilja bygglov för ändrad användning från industri till en inspelningsstudio med lager enligt 9 kap. 30 § PBL.

I detta ärende krävs ingen kontrollansvarig, dock krävs det ett tekniskt samråd.

Fastställda handlingar som tillhör beslutet

Situationsplan, handling 16
Översiktskarta, handling 18
Planritning, handling 19

Avgift

Avgiften för bygglovet är 25 883 kronor. Bygglövsavgiften är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa. En faktura på avgiften skickas i separat brev.

Om det visar sig att ärendet kräver mer åtgärder har byggnadsnämnden rätt att ta ut ytterligare avgift.

Beskrivning av ärendet

Ansökan kom in den 27 november 2023 och var komplett den 16 februari 2024.

Ansökan avser bygglov för ändrad användning från industri till en föreningslokal, en hobbylokal och en inspelningsstudio med lager, på fastigheten Gunnarsbo 1:264.

Föreningslokalen omfattas av en bilbana där cirka 5–6 personer avser att köra radiostyrda bilar på sin fritid. Enligt verksamhetsbeskrivning, daterad 2024-02-06 tas 83 m² i anspråk för ändamålet. Städning och omhändertagande av eventuellt avfall görs på egen hand.

Hobbylokalen disponeras av två privatpersoner och kommer att inrymma djurhållning i form av akvarier för fiskar och reptiler. Enligt sökanden har ovannämnda privatpersoner för närvarande djurhållningen i sitt hem. På grund av platsbristen i hemmet vill privatpersonerna ta 102 m² i anspråk för detta ändamål.

Beträffande inspelningsstudio med lager så är det ett aktivt företag i kommunen som kommer att hålla till i lokalen. Enligt verksamhetsbeskrivningen, daterad 2024-02-06 ska lokalen användas till lagring av veteranbilar, bildelar och näthandel. Lokalen ska även användas som inspelningsstudio samt för poddproduktion. Totala ytan som ska tas i anspråk är 1000 m². Av den totala ytan är det endast 40 m² som medräknas i bygglovsprövningen. Resterande 960 m² prövas inte i detta bygglov med anledning av att den föreslagna användningen inte bedöms vara bygglovspliktig. Enligt 9 kap. 2 § 3p PBL krävs bygglov endast i de fall där en byggnad helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål.

Motivering till beslutet

Föreningslokalen och inspelningsstudio med lager överensstämmer med gällande detaljplan. Bygglov kan därför beviljas för ändrad användning från industri till en föreningslokal och en inspelningsstudio med lager i enlighet med 9 kap. 30 § PBL.

Vad gäller hobbylokalen så bedöms denna strida mot den i detaljplanen föreskrivna markanvändningen som är centrum och industri.

På detaljplaneplankartan men även i planbeskrivningen går det inte att utläsa att området var eller är ämnat för privat djurhållning eller motsvarande.

Hobbylokalen strider därmed mot gällande detaljplanebestämmelser men även mot detaljplanens syfte. Detaljplanens genomförandetid upphör att gälla 2028-07-15.

Hobbylokalen bedöms av byggnadsnämnden vara en liten avvikelse mot detaljplanen.

Lokalen är förenlig med detaljplanens syfte eftersom en begränsad del av byggnaden tas i anspråk.

Information till sökanden

Ansvarig

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

Tekniskt samråd

Innan startbesked lämnas ska ett tekniskt samråd hållas. 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).

Slutsamråd

Då arbetet är slutfört ska ett slutsamråd hållas. På detta möte ska tjänsteman från byggnadsnämnden, tjänsteman från räddningstjänsten samt byggherren delta.

Slutbesked

Innan lokalerna 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 lokalerna börjar användas innan slutbesked lämnats, ska byggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift av sökanden enligt PBF.

Giltighetstid

Om inte annat följer av 9 kap. 9 § PBL eller 9 kap. 33 § PBL, upphör ett bygglov att gälla, om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Andra tillstånd

Byggnadsåtgärden bedöms inte behöva tillstånd från andra myndigheter.

Byggnadsnämndens behandling

Niklas Fungbrandt (M) yrkar bifall till samtliga punkter att ändringen bedöms vara en liten avvikelse.

Jan Lenhammar (KD) bifaller Niklas yrkande.

Beslutet skickas till
Spinnets i Habo AB (X)

Beslutet kungörs
Post- och Inrikes Tidning

Beslutet meddelas
Berörda sakägare

Bilagor
Redovisning av avgift
Överklagandeanvisning

§ 21 Bygglov för nybyggnad av förråd, Gunnarsbo 3:3

Diarienummer BN 2024–16

Beslut

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

Fastställda handlingar som tillhör beslutet

Ritning och situationsplan, handling 9

Avgift

Avgiften för beslutet är 16 105 kronor. Bygglovsavgiften är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa. En faktura på avgiften skickas i separat brev.

Beskrivning av ärendet

Ansökan kom in den 15 januari 2024 och var komplett den 6 februari 2024.

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av förrådsbyggnad till flerbostadshus på fastigheten Gunnarsbo 3:3. Sökanden avser att riva en brandskadad byggnad och återuppbygga en likadan på samma plats. För förrådsbyggnaden som står där idag finns ett beviljat bygglov från 1986-08-13. Förrådsbyggnaden blev brandskadad vid årsskiftet 2023–2024. Enligt besiktningsrapport bedöms byggnadens skador medföra att en återuppbyggnad behövs. Förrådsbyggnaden på cirka 28 m² innehåller fyra förråd. Byggnaden avses uppföras i röd träfasad och tegelröda betongpannor.

Sökanden har lämnat in ett rivningslov för den befintliga byggnaden, rivningsärendet handläggs separat i ärendet BN-2024-15.

På fastigheten finns det beviljade bygglov med en total byggnadsarea på cirka 4200 m².

Motivering till beslutet

Sökt åtgärd strider mot gällande detaljplan eftersom del av byggnad placeras på prickmark samt att det med förrådet är uppfört cirka 4 197 m² byggnadsarea på fastigheten. Gällande detaljplan tillåter en byggnadsarea på 3 300 m². Åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och bedöms tillgodose ett angeläget gemensamt behov för de boende i flerbostadshuset. Tillåten byggnadsarea överskrids med cirka 897 m². Eftersom förrådet återuppbyggs till ursprunglig storlek och utseende så kan bygglov beviljas även om det strider mot befintlig detaljplan.

Information till sökanden

Kontrollansvarig, kontrollplan och startbesked

Byggherren, i detta fall Habo Bostäder AB (X) är själv ansvarig för byggnadsarbetenas utförande och slutresultat. I det startbesked som skickas med detta beslut, bifogas en kontrollplan vilken byggherren ska fylla i och skicka in direkt efter att byggnationen är slutförd

Slutbesked

Innan byggnaden får börja användas ska byggnadsnämnden utfärda ett slutbesked. Om byggnaden börjar användas innan slutbesked lämnats, ska byggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift av sökanden enligt PBF.

För att få ett slutbesked ska punkterna i kontrollplanen vara kontrollerade och tillhörande intyg skickas in.

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.

Byggnadsnämndens behandling

Jan Lenhammar (KD) yrkar bifall till ansökan om bygglov för nybyggnad av förråd.

Mari Larsson (SD), Niklas Funbrandt (M), Mats Lerjefors (C) och Henrik Gillek (M) bifaller Jans yrkande.

Beslutet skickas till
Habo Bostäder AB (X)

Beslutet kungörs
Post- och Inrikes Tidning

Beslutet meddelas
Berörda sakägare

Bilagor
Redovisning av avgift
Överklagandeanvisning

§ 22 Delegationsordning

Diarienummer BN 2024–57

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att revidera delegationsordningen för byggnadsnämnden enligt tjänstemannaförslag med följande justeringar:

- 3.26, ny- eller tillbyggnad för industri med högst 500 m² bruttoarea.
- 3.27, ny- eller tillbyggnad för skolor eller andra offentliga byggnader med högst 500 m² bruttoarea.
- 3.40, ny- eller tillbyggnad för industri med högst 500 m² bruttoarea.
- 3.41, ny- eller tillbyggnad för skolor eller andra offentliga byggnader med högst 500 m² bruttoarea.
- 3.88 och 3.89 stryks ur delegationsordningen.

Beskrivning av ärendet

Med delegering avses att nämnden överför självständig beslutanderätt till delegaten, det vill säga ger en person i uppdrag att fatta beslut på nämndens vägnar i vissa typer av ärenden. Besluten gäller på samma sätt som om nämnden själv fattat dem och kan överklagas på samma sätt. Nämnden kan inte ändra beslutet, däremot kan nämnden återkalla den givna beslutanderätten.

Ärenden som inte återfinns i delegationsordningen ska avgöras av nämnden.

Gällande delegationsordning beslutades av byggnadsnämnden den 22 september 2022 § 83, BN-2021-323.

Bilaga
Delegationsordning

§ 23 Uppföljning och utvärdering av byggnadsnämndens tillsynsarbete 2023

Diarienummer BN 2024–58

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna uppföljning och utvärdering av nämndens tillsynsarbete 2023.

Beskrivning av ärendet

Enligt lag ska byggnadsnämnden följa upp och utvärdera sitt arbete med tillsyn varje år. Redovisningen återges i en rapport som redovisas för nämnden.

Bilaga

Uppföljning och utvärdering av byggnadsnämndens tillsyn 2023

§ 24 Redovisning av kundenkät 2023

Diarienummer BN 2024–59

Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av resultatet av den kundundersökning som skickades ut under 2023. Redovisningen läggs till handlingarna.

Beskrivning av ärendet

För att bygglovsenheten ska få feedback på bemötande och handläggning av de som har haft ett ärende hos bygglovsenheten, skickas en digital enkät ut till alla som har fått ett beslut. Resultatet kommer att ligga till grund för vidare arbete och verksamhetsutveckling för att ge en god service.

Bilaga
Sammanställning av enkätsvar

§ 25 Prioriterade detaljplaner februari 2024

Diarienummer BN 2024–55

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 positiva planbesked och planuppdrag. Byggnadsnämnden har tidigare beslutat att ta upp prioritering av detaljplaner för beslut två gånger om året, eller då behov uppstår.

För närvarande arbetar enheten aktivt med sex detaljplaner. Del av Stora Kärr 8:1, Gunnarsbo 1:69, del av Stora Kärr 4:1 samt Äspered 1:38, del av Furusjö 2:1 m.fl och Kämparp 1:13 och 1:23. Under året har och kommer ett par detaljplaner att antas och vinna laga kraft. Enheten för en lista över pågående och kommande detaljplaner och föreslår att byggnadsnämnden godkänner förslag till vilka detaljplaner som ska prioriteras när detaljplaner vunnit laga kraft och/eller det finns resurser att påbörja nya.

Sedan senaste planprioriteringen som gjordes i augusti 2023 har fem planbesked beviljats. 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 del av Bränninge 1:2 (Västra Solhöjden, bostäder och cirkulationsplats), del av Kärnekulla 1:4 del 2 (bostäder), del av Mölekullens bostadsområde (utökade byggrätter), Kyrkeryd 6:2 (bostäder) och del av Furusjö 2:1 (förskola/skola och ev. bostäder) prioriteras när det finns resurser att påbörja nya.

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen

Bilagor
Detaljplaner prioritering februari 2024
Kartbilaga prioritering februari 2024

§ 26 Yttrande till länsstyrelsen

Diarienummer BN 2022–464

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att lämna följande yttrande till Länsstyrelsen i Jönköpings län i ärendet med diarienummer 778–2024.

Beskrivning av ärendet

Länsstyrelsen i Jönköpings län har beslutat i enlighet med 11 kap. 10§ plan- och bygglagen att överpröva Habo kommuns beslut 7§ ur byggnadsnämndens sammanträdesprotokoll den 18 januari 2024 att anta detaljplan för del av Stora Kärr 8:1, med anledning av att beslutet kan antas innebära att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken i detaljplanen upphävs i strid med gällande strandskyddsbestämmelse. Beslutet innebär att Länsstyrelsen prövar frågan om detaljplanen ska upphävas eller inte.

Beslut om upphävande ska fattas av Länsstyrelsen inom två månader från beslutet om att överpröva planen, tidsfristen får dock överskridas om det anses nödvändigt utifrån ärendets omfattning eller andra särskilda omständigheter.

Kommunen bereds tillfälle att yttra sig inför prövningen och kan inkomma med synpunkter senast 2024-03-07.

Yttrande

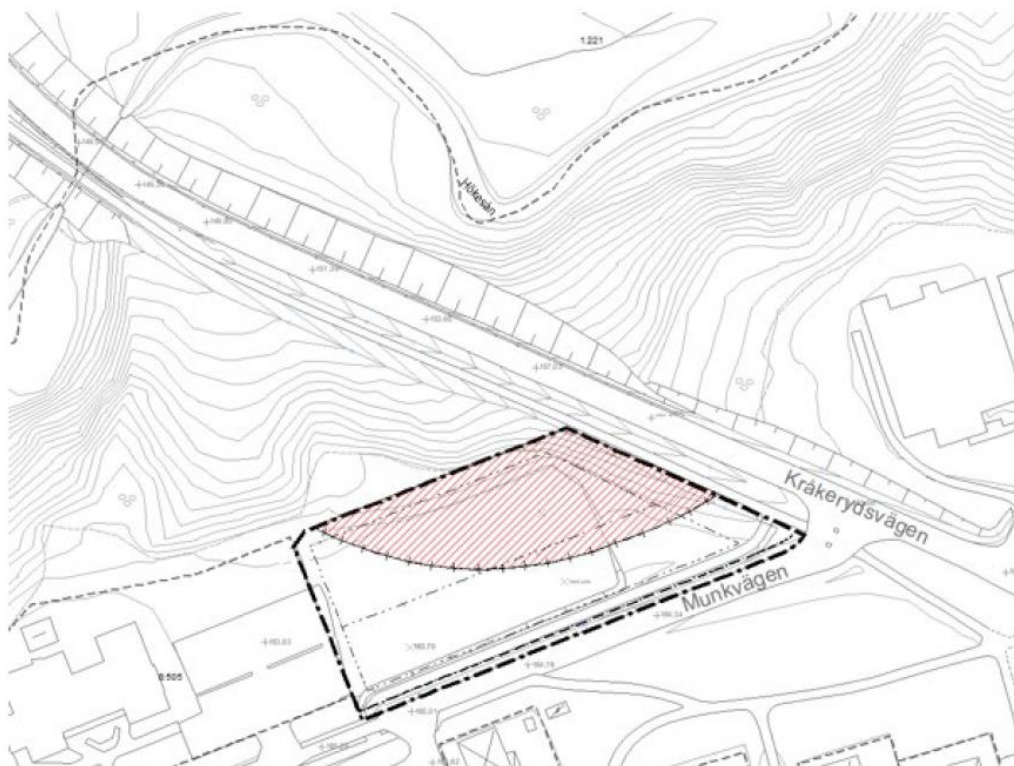
Platsen och förutsättningar

Planområdet är beläget i nordöstra delen av Habo tätort. Området avgränsas i öster av Kråkerydsvägen samt 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. Planområdet är sedan tidigare detaljplanelagt och består idag av en gräsbevuxen och obebyggd yta. Kommunen har markanvisat området till två byggaktörer som avser att uppföra fyra flerbostadshus med ca 30 lägenheter på platsen. Tillskottet av just flerbostadshus möjliggör i större grad att omgivande boende ska kunna bo kvar i området om bostadsbehovet förändras samt att bostäderna även riktar sig mot målgruppen yngre människor i kommunen.

Enligt Plan- och bygglagen ska mark användas för det ändamål som anses vara mest lämpligt utifrån beskaffenhet, läge och behov. Utifrån en avvägning ska olika samhällsintressen vägas mot varandra. Planområdets läge intill befintlig infrastruktur med kollektivtrafik, samhällsviktig verksamhet med förskola, skola, parkyta med aktivitetslekplats och Habo centrum med service och

butiker ger skäl att upplåta marken för kvartersmark, bostad och allmän platsmark, gata.

Strandskyddet som tidigare är upphävt inom planområdet återinträder när en ny detaljplan tas fram. För att kunna genomföra detaljplanen och utveckling av området krävs därför att strandskyddet upphävs i en del av planområdet. Detaljplanens avgränsning innebär att strandskyddet inte återinträder på hela markområdet från Hökesåns strandlinje, utan enbart en yta om 2581 kvm, ca 70 meter bort från ån.



Markyta där strandskyddet återinträder, röd skraffering. Inom övrigt markområde i kartan förblir strandskyddet fortsatt upphävt.

Särskilda skäl till upphävande av strandskydd

Strandskyddslagstiftningen har två syften, att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Enligt 5 kap. 7a § plan- och bygglagen (2010:900) kan kommunen upphäva det generella strandskyddet om det finns särskilda skäl och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med detaljplanen väger tyngre än strandskyddets syften.

Enligt 7 kap 18 c §, miljöbalken kan strandskyddet upphävas men kräver att det finns särskilda skäl till detta. Enligt 7 kap 18c § miljöbalken pkt 2 kan

strandskyddet upphävas om området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Den avskiljande effekten ska ha sitt upphov i en exploatering som åstadkommit av människor. Skälen för dispens måste klargöras i varje enskilt fall och bedömas utifrån de värden som finns i förhållande till strandskyddets syften.

De rättsfall som har prövats tidigare i Mark- och miljödomstolen och Mark- och miljööverdomstolen har bedömt en vägs avskiljande effekt utifrån hastighetsbegränsning, vägbredd, årsmedelsdygnstrafik, om det finns mittlinje eller farthinder. Habo kommun bedömer att aspekter såsom vägens själva konstruktion med tillhörande vägräcken och byggda slänter (en av människan byggd konstruktion) är det som gör Kråkerydsvägen avskiljande. Dessa aspekter gör att förutsättningarna i det aktuella planärendet inte är helt jämförbara med tidigare rättsfall. De rättsfall som länsstyrelsen hänvisar till (MÖD 2017-08-16, M10315-16 samt MÖD 2011-06-17, M 215–11) bedömer därför kommunen inte är applicerbara i gällande ärende, förutsättningarna är inte de samma. Dessa rättsfall handlar dessutom om strandskyddsdispenser för förhandsbesked och bygglov, inte upphävande av strandskydd inom detaljplan.

Habo kommun vill därför referera till andra liknande detaljplaneärenden och redovisa hur upphävande av strandskydd i detaljplaner har hanterats i andra län. Detaljplan ”Eldsund 6:16 m.fl., del av etapp 3 söder, Strängnäs” vann laga kraft 2022-11-23. Strängnäs kommun åberopade bl.a. särskilda skäl, 7 kap. 18c § 2 pkt. Vägarna som anges vara avskiljande i denna detaljplan följer inte de rättsfall som länsstyrelsen i Jönköpings län hänvisar till. Länsstyrelsen Södermanlands län hade ändå inget att erinra mot att strandskyddet upphävdes i detaljplanen och överprövade därför inte heller detaljplanen.

Detaljplan för del av Huvudsta 4:17 m.fl., Solna, vann laga kraft 2020-10-16, och hänvisar också den till att planområdet är väl avskilt från strandområdet genom Ekelundsvägen. Inte heller denna väg uppfyller de krav som beskrivs vara gällande enligt angivna rättsfall. Länsstyrelsen Stockholm hade inget att erinra mot att strandskyddet upphävdes i denna detaljplan utan höll med kommunens motivering och överprövade därför inte heller detaljplanen.

Detaljplan för Vagle 1:3, Östersunds kommun, vann laga kraft 2022-09-27, och anger som särskilt skäl till upphävande av strandskydd, att planområdet är väl avskilt från strandområdet genom väg 592. Inte heller denna väg uppfyller de krav som beskrivs vara gällande enligt angivna rättsfall. Länsstyrelsen Jämtlands län hade inget att erinra mot de skäl som motiverade ett upphävande av strandskyddet i detaljplanen och överprövade därför inte heller detaljplanen.

Det finns även fler referenser i detaljplaner som nyligen har antagits av olika kommuner i Sverige där särskilt skäl som avses i 7 kap. 18 c § 2 pkt miljöbalken angetts som särskilt skäl.

Särskilt skäl, avskiljande väg

Kommunen gör fortsatt bedömningen att Kråkerydsvägen är avskiljande på så sätt som avses i 7 kap. 18 c § punkt 2 miljöbalken, att vägen är av sådan art att allmänheten typiskt sett avstår från att passera över den.

Kråkerydsvägen med dess vägkonstruktion, vägräcken och byggda slänter är väl avskiljande från Hökesåns strandlinje. Kråkerydsvägen är en av människan byggd anordning som tillkom i början av 1980-talet. Byggnationen av Kråkerydsvägen innebar att Hökesån delades i två delar. När vägen byggdes, fylldes och släntades marken ca 5 meter mot Hökesån öster om vägen. Mot planområdet som ligger väster om Kråkerydsvägen gjordes också stora markingrepp vid uppförande av vägen och är idag en brant gräsbeklädd slänt. Sammantaget har vägens konstruktion gjort att tillgängligheten till strandlinjen försvårats. Vägkonstruktionen som sådan avhåller allmänheten från Hökesåns strandlinje.

Vägkonstruktionen försvårar passage från den ena sidan ån till den andra. Utmed Kråkerydsvägen är vägräcken uppsatta, vilket gör det ännu svårare att nå strandlinjen på östra sidan av vägen. Vägens profil bidrar till att sikten är begränsad, både vid korsningen Munkvägen – Kråkerydsvägen, men också vid gångtunneln, vilket är avskiljande och verka avhållande för allmänheten att ta sig över vägen. Det finns en separerad gång- och cykelväg på den västra sidan, där dispensområdet ligger, vilket medför god tillgänglighet till den sidan av vägen ned mot Hökesån. Norr om Hökesån leder gång- och cykelvägen genom en gångtunnel. På den östra sidan av Kråkerydsvägen, mot ån, finns inte någon gång- och cykelväg.

Avgränsningen av naturreservatet Habo-Hökesån som finns norr om planområdet gjordes med tydlig hänsyn till Kråkerydsvägens avskiljande funktion vilket syns i den geografiska avgränsningen. Detta ställningstagande som gjordes vid bildandet av naturreservatet gäller även i resonemanget om motivet för upphävande av strandskydd.

Slutsats

Dispensområdet har inga särskilda naturvärden, anses inte tillhöra Hökesåns strandområde och ingår inte i ett sammanhängande skogsområde. Dispensområdet är en plats som anses vara väl avskilt från strandområdet och saknar därför betydelse för allmänhetens tillgång till bad och friluftsliv. De etablerade gångstigar som finns norr om planområdet, som också ligger inom

naturreservatet för Hökesån, får anses ha större betydelse för det rörliga friluftslivet och varför dispensområdet inte ingår i naturreservatet.

Kommunens uppfattning är att ett genomförande av detaljplanen inte i sig förändrar, försämrar, hindrar eller försvårar allmänhetens tillträde eller tillgång till Hökesåns strandområde. Inte heller påverkas växt- och djurliv. Ett upphävande av strandskyddet bedöms därmed befogat.

Vidare anser kommunen att det allmänna intresset att möjliggöra nya bostäder inom Habo tätort på en plats som är väl avskild Hökesån, genom den redan avskiljande Kråkerydsvägen, väger tyngre än strandskyddsintresset på 100 meter från ån som återinträder på en del av planområdet, vilket ligger som närmst 76 meter från strandlinjen.

Slutligen vill även kommunen trycka på vikten av att länsstyrelserna hanterar upphävande av strandskydd inom detaljplan på ett likartat sätt och förutsätter en samordning mellan länsstyrelserna i bedömning och hantering.

Beslutet skickas till
Länsstyrelsen i Jönköpings län (jonkoping@lansstyrelsen.se)

§ 27 Informationsärenden

- Beslut från länsstyrelsen redovisas, gällande bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten X.
 - Beslut från länsstyrelsen redovisas, gällande byggsanktionsavgift för olovlig byggnation på fastigheten X.
 - Beslut från länsstyrelsen redovisas, gällande beslut om överprövning av detaljplan för Stora Kärr 8:1, Munkvägen.
 - Beslut från mark- och miljödomstolen redovisas, gällande strandskyddsdispens för nybyggnad av garage/varmförråd på fastigheten X.
-

§ 28 Redovisning av delegationsbeslut

Beslut

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

Redovisning

- Delegationsbeslut fattade under januari 2024 (diarieförda i Vision)
- Delegationsbeslut fattade under januari 2024 (diarieförda i W3D3)