

Protokoll för byggnadsnämnden

| Nr | Ärende | Sida |
|-----------|--|-------------|
| § 35 | Information från NTF | 3 |
| § 36 | Anmälan om eventuellt jäv | 4 |
| § 37 | Förhandsbesked för enbostadshus och garage, X | 5 |
| § 38 | Tillsynsärende – byggsanktionsavgift, X | 8 |
| § 39 | Tillsynsärende – lovföreläggande, X | 11 |
| § 40 | Bygglov för stugor, plank samt ändrad användning av förråd på campinganläggning, .. X | 14 |
| § 41 | Ändring av detaljplan för Kämparp 1:8 m.fl. - granskning | 19 |
| § 42 | Byggnadsnämnden överklagar Länsstyrelsens beslut om upphävande av detaljplan för del av Stora kärr 8:1, Munkvägen | 21 |
| § 43 | Ändrad sammanträdesdag | 24 |
| § 44 | Informationsärenden | 25 |
| § 45 | Redovisning av delegationsbeslut | 26 |

| | |
|--------------------------|---|
| Plats och tid | Rum högra kammarsalen, 2024-04-18 kl. 15.00 – 17.45 |
| Beslutande | Niklas Funbrandt, ordförande Henrik Gillek (M) Jan Lenhammar (KD) Mats Lerjefors (C) Anders Hellman (S) Margareta Fick (MP) ersätter Lenny Lindén (S) Mari Larsson (SD) |
| Övriga närvarande | Svante Modén, teknisk chef Linda Almquist, sekreterare Emilia Svenningsson, bygglovschef Linda Tubbin, plan- och exploateringschef Fred Lindberg (M), ej tjänstgörande ersättare Vedran Madura, bygglovsingenjör § 35 - 38 Kajsa Rieden, planarkitekt § 35 - 41 Fia Wadman, gata- och parkingenjör § 35 Mikael Norell, gata- och parkchef § 35 Hans Jarstig (KD), kommunalråd § 35 Daniel Kvarnström, NTF |
| Paragrafer | 35 - 45 |
| Utses att justera | Mats Lerjefors |
| Ordförande | _____ |
| Justerande | _____ |
| Sekreterare | _____ |

Bevis om tillkännagivande av justerat protokoll

Justeringen har tillkännagivits på kommunens anslagstavla.

| | |
|---------------------------------------|------------------------|
| Beslutande organ | Byggnadsnämnden |
| Sammanträdesdatum | 2024-04-18 |
| Datum då anslaget publiceras | 2024-04-24 |
| Datum då anslaget avpubliceras | 2024-05-16 |
| Protokollet förvaras på | Tekniska förvaltningen |

Underskrift

§ 35 Information från NTF

Daniel Kvarnström från NTF informerar om NTF:s arbete i Jönköpings län. NTF arbetar med trafiksäkerhet och i det arbetet ingår nollvisionen. Syftet med projektet är att förtroendevalda i den nämnd som hanterar trafik/trafiksäkerhetsfrågor får bättre kunskap i nollvisionen så att de i sina framtida beslut bättre kan tillmötesgå kraven på ökad trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter i kommunerna.

Nollvisionen hanterar de viktiga frågorna, hastighet, alkohol o droger i trafiken samt skyddsutrustning. Fokus ligger på hur oskyddade trafikanter ska få bättre trafiksäkerhet i det kommunala vägnätet. Det finns ett antal åtgärder kommunen kan vidta för att öka trafiksäkerheten.

God kvalitet på drift och underhåll av gång- och cykelvägar minskar antalet allvarligt skadade.

Allvarligt skadade årligen:

Cirka 2 000 cyklister, varav 80 % i singelolyckor.

Cirka 3 000 gående, varav 90 % i singelolyckor.

Hastigheten på gator och vägar måste minska för att färre ska omkomma och skadas allvarligt.

Ett första steg är att anpassa den generella hastighetsgränsen till 40 km/tim. Ett andra steg är att därefter hastighetssäkra GCM passager till 30 km/tim.

Ordföranden tackar för informationen.

§ 36 Anmälan om eventuellt jäv

Inget jäv anmäls.

§ 37 Förhandsbesked för enbostadshus och garage, X

Diarienummer BN-2024-66

Beslut

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

Fastställda handlingar som tillhör beslutet

Situationsplan, handling 2

Villkor

Byggnationen ska ha en lantlig byggnadstradition vilket innebär träfasad och rött tak.

Avgift

Avgiften för beslutet är 14 039 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 20 februari 2024 och var komplett den 20 februari 2024.

Ansökan avser förhandsbesked för enbostadshus och garage på fastigheten X.

Den aktuella platsen ligger cirka 1 kilometer norr om Nybrodammen och utgörs av skogsmark. I närheten av platsen går väg 1829 som ägs och sköts av Trafikverket.

Tomten som kommer styckas av till 10 000 m² är sank på vissa ställen och det är dikat genom området. Tillfartsvägen godkändes av Trafikverket den 16 maj 2023. Det är viktigt att sikten inte försämras vid utfarten genom att vegetationen hålls nere.

Den bebyggelse som finns i närheten av platsen är av blandad karaktär och håller till övervägande del en lantlig stil.

Byggnadsnämndens tjänstemän har varit ute på plats tillsammans med miljöförvaltningen och träffat sökanden den 15 mars 2024.

På platsbesöket diskuterades tillfartsväg och att marken tycktes vara sank på sina ställen.

Motivering till beslutet

Den tänkta byggnationen ska ske på landsbygden där bebyggelsestrycket har ökat de senaste åren. Den bebyggelse som finns i närheten av platsen är av blandad karaktär och håller till övervägande del en lantlig stil.

Platsen bedöms vara lämplig att bebygga då den avhåller sig från jordbruksmark som är av nationell betydelse enligt Miljöbalken. Platsen är också lämplig att bebygga sett till stads- och landskapsbilden.

Det finns goda möjligheter att anordna avfallshantering, vattenförsörjning, avlopp m.m. i överensstämmelse med PBL 2 kap. 5 §. Byggnadsnämnden anser därför att det finns förutsättningar att bevilja positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, på fastigheten X.

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

En ansökan om enskild avloppsanläggning behövs enligt förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Tillståndet inhämtas från Miljönämnden i Habo kommun.

Byggnadsnämndens behandling

Niklas Funghrandt (M) yrkar bifall till bygglovsenhetens förslag.

Henrik Gillek (M), Mari Larsson (SD) och Jan Lenhammar (KD) bifaller Niklas yrkande.

Beslutet skickas till
X

Beslutet delges
X

Beslutet kungörs
Post- och Inrikes Tidning

Beslutet meddelas
Berörda sakägare

Bilagor
Redovisning av avgift
Överklagandeanvisning

§ 38 Tillsynsärende – byggsanktionsavgift, X

Diarienummer BN-2024-35

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att utdöma en byggsanktionsavgift om 47 444 kronor enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (PBL).

X, ska i egenskap av ägare till fastigheten X betala byggsanktionsavgiften för att ha påbörjat byggnation innan startbesked har getts. Betalningen ska ske senast två månader efter det att beslutet har vunnit laga kraft.

Avgift

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Habo kommun via faktura som skickas separat.

En ny avgift för överträdelsen ska tas ut om en byggsanktionsavgift har beslutats och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp, 9 kap. 2 § plan- och byggförordningen PBF.

Beskrivning av ärendet

Ett tillsynsärende startades den 25 januari 2024 då det kom till byggnadsnämndens kännedom genom ett telefonsamtal. Det var en spekulant på fastigheten som undrade ifall bygglov fanns för samtliga tillbyggnader.

På fastigheten X har fastighetsägaren X uppfört tre tillbyggnader på totalt 80,6 m². Inget bygglov har sökts för tillbyggnaderna och åtgärden har utförts utan startbesked.

2024-02-20 skickades ett meddelande till fastighetsägaren om att ett tillsynsärende startas och där fastighetsägaren gavs möjlighet att yttra sig i ärendet.

Byggnadsnämndens tjänstemän har varit ute på plats den 1 mars 2024. Vid besöket deltog Vedran Madura, bygglovsingenjör och Josef El Masry, bygglovsingenjör. Vid tillsynsbesöket konstaterades att tillbyggnaderna är påbörjade men samtliga är inte slutförda.

En information om storlek på sanktionsavgiften och möjlighet att vidta rättelse innan ärendet tas upp för beslut av byggnadsnämnden skickades ut den 27 mars 2024.

En förklaring från fastighetsägaren kom in via telefon den 8 april 2024. Han berättade att han hade fått informationen från bygglovschefen för något år sedan att det är okej att bygga till bostadshuset utan anmälan och utan bygglov då hans fastighet ligger utanför detaljplanelagt område. Han har ingen möjlighet att utföra rättelse då han har tillträdesförbud på fastigheten då den är såld via kronofogden till en ny fastighetsägare.

Byggnadsnämndens tjänsteman var ute på plats den 18 april 2024 och kunde konstatera att rättelse inte vidtagits.

Motivering till beslutet

Vid tillsynsbesök på fastigheten konstaterades att tillbyggnaderna påbörjats innan startbesked getts.

Eftersom åtgärden kräver startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL och den avgiftsskyldige inte har vidtagit rättelse ska en byggsanktionsavgift tas ut.

I detta fall anser byggnadsnämnden att X är den som när överträdelsen begicks var ägare till fastigheten som överträdelsen avser.

Med anledning av detta ska X även betala en byggsanktionsavgift för den noterade överträdelsen.

X har getts tillfälle att yttra sig. X har yttrat sig via telefonsamtal den 8 april 2024. I samband med telefonsamtalet uppgav han att tillbyggnaderna har uppförts i egen regi. Han uppgav också att han agerat utifrån den information som han tidigare hade fått från tjänsteman på byggnadsnämnden. Oberoende av vilken information som förmedlats till honom så har en större yta än 50 m² tillkommit. Utanför detaljplanelagt område tillåts en fastighetsägare att bygga till sin huvudbyggnad med 50 % av befintlig byggnadsarea dock max 50 m². Detta gäller bland annat under förutsättning att fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse. X Lyck har överskridit ovannämnda riktlinjer och därmed även stridit mot bestämmelser i 8–10 kap. PBL.

Byggnadsnämnden har en allmän råd- och stödfunktion och byggnadsnämndens uppfattning är att andra regler och förhållningssätt för byggnation utanför detaljplanelagt område aldrig kan ha tolkats eller förmedlats annorlunda.

Vad gäller byggsanktionsavgiftens storlek så regleras denna i plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. Avgiftens storlek utgår från en

sanktionsarea och fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller när beslutet fattas. Med sanktionsarea avses den area som motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter.

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

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha påbörjat utan startbesked bestäms enligt 9 kap. 7 § 1 p PBF. Byggsanktionsavgiften beräknas till 47 444 kronor, enligt bilaga 1.

Byggnadsnämnden anser att det saknas skäl för avgiftsbefrielse och nedsättning av byggsanktionsavgiften.

Byggnadsnämndens behandling

Niklas Funghardt (M) yrkar bifall till bygglovsenhetens förslag.

Beslutet delges

X

Bilagor

Beräkningsunderlag

Överklagandeanvisning

§ 39 Tillsynsärende – lovföreläggande, X

Diarienummer BN-2023-234

Beslut

Med stöd av 11 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), beslutar byggnadsnämnden att förelägga X (X) och X (X), i egenskap av ägare till fastigheten X, att senast inom 3 månader från det att beslutet har fått laga kraft komma in med en ansökan om bygglov samt handlingar enligt nedan.

Handlingar som behöver bifogas bygglovsansökan

1. Situationsplan
2. Fasadritningar
3. Planritningar
4. Teknisk beskrivning

Beskrivning av ärendet

År 2022 köpte fastighetsägaren X fastigheten X. Den 2 juni 2023 kontaktar fastighetsägaren Habo kommun angående en adressfråga. Handläggaren som sätter adresser bad om att få in ritningar på skolbyggnaden som nu är ombyggd till lägenheter. Då det inte fanns några ritningar på byggnaden i byggnadsnämndens arkiv och dessa behövs för att kunna sätta ut adresser vid rätt entré. Fastighetsägaren informerade handläggaren om att det inte fanns några ritningar utan endast några enkla skisser som inte stämmer överens med verkligheten.

2023-06-07 öppnade byggnadsnämnden ett tillsynsärende om olovlig byggnation eftersom det saknas bygglov för lägenheter på fastigheten.

2023-07-14 var bygglovshandläggare Sabina Silver och bygglovsingenjör Josef El Masry på plats för att prata med fastighetsägaren X angående lägenheterna. Fastighetsägaren informerar om att byggnaden är uppförd 1925 och fram till 1964 användes byggnaden som skola. Sedan 1970-talet har det varit 3 stycken lägenheter i byggnaden enligt fastighetsägaren. Enligt fastighetsägaren finns det skisser/ritningar på två av lägenheterna men det finns inget beslut om beviljat bygglov för lägenheter. Fastighetsägaren har planer på att inreda ännu en lägenhet i byggnaden.

2023-09-05 var Sabina Silver och brandingenjör Clas Lövgren på plats för att ur ett brandtekniskt perspektiv titta på om det är möjligt att bevilja bygglov för lägenheter i efterhand. Vid besöket informerades fastighetsägaren X om att han behöver kontakta förra ägaren för att ta reda på hur konstruktionen är uppbyggd. Som det ser ut idag så tror brandingenjören inte att man klarar

brandkravet mellan lägenheterna. Stommen är rejäl i grunden men genomföringar är dåligt tätade. Utrymningsvägar behöver ses över.

2023-09-07 förmedlar Sabina Silver via ett mail till fastighetsägaren X att vi troligtvis kommer att kunna bevilja ett bygglov i efterhand för tre lägenheter eller fyra lägenheter om detta var aktuellt. Fastighetsägaren fick även information om att ansökan behövde komma in till byggnadsnämnden senast vid årsskiftet.

2023-09-26/27 informerar fastighetsägaren X att han börjat arbetet med att ta fram handlingar. Han ställer också en hel del frågor angående hur vi hanterat detta ärende och vad vi har för grund till detta. Han vill också påvisa att vi borde ha agerat tidigare vilket vi också erkänner att vi borde ha gjort. Efter detta följer flera månader av kommunikering via mail till handläggare bygglovschef och även teknisk chef.

Under handläggningstiden har det framgått att det tillkommit ytterligare en fastighetsägare. Den 12 december 2023 har X blivit delägare i fastigheten X.

Motivering till beslutet

Av vad som framkommit i utredningen så har tidigare ägare på fastigheten X ändrat användningssätt från skolbyggnad till 3 stycken lägenheter. Enligt fastighetsägaren ändrade byggnaden användningen under 1970-talet. Under denna period gällde Byggnadsstadgan (1959) som anger att det krävs bygglov för ändrad användning. Den tidigare fastighetsägaren skulle i enlighet med byggnadsstadgan (1959) ha sökt bygglov för ändrad användning från skolbyggnad till lägenheter. Byggnaden har ett bristfälligt brandskydd och dålig ventilation och uppfyller inte de krav som ställs i bygglagstiftningen.

Det är fastighetsägaren ansvar att se till att bygglov och startbesked/slutbesked finns för åtgärderna på fastigheten. Tid för att förelägga om lov för inredande av bostäder preskriberas aldrig vilket innebär att byggnadsnämnden har rätt att förelägga fastighetsägaren fast att det passerat ca 50 år. Byggnadsnämnden bedömer vidare att det är sannolikt att lov kan ges för åtgärden.

Byggnadsnämnden har försökt att förmå nuvarande fastighetsägaren att söka lov frivilligt och gett honom skälig tid att inkomma med en ansökan.

Den 16 april kom det in ett yttrande från X. Yttrandet förändrar inte byggnadsnämndens inställning till att förelägga X och X om bygglov.

Eftersom bygglov saknas för åtgärden så riktar byggnadsnämnden nu ett lovföreläggande mot fastighetsägarna X och X. Där de ska ges tillfälle att inom en viss tid ansöka om lov. Byggnadsnämnden bedömer att en rimlig tidsfrist

för att inkomma med en ny lovansökan är tre månader från att detta beslut har fått laga kraft.

Upplysningar

Av 11 kap. 27 § PBL framgår att om ett lovföreläggande inte följs, får byggnadsnämnden besluta att på ägarens bekostnad låta upprätta de ritningar och beskrivningar samt vidta de åtgärder i övrigt som är nödvändiga för att pröva frågan om lov.

En ansökan om bygglov kan göras via kommunens hemsida. Ritningar och underlag till ansökan om bygglov ska vara fackmannamässigt utförda och skalenliga.

Beslutet delges

X

X

Bilagor

Överklagandeanvisning

§ 40 Bygglöv för stugor, plank samt ändrad användning av förråd på campinganläggning, X

Diarienummer BN-2023-453

Beslut

Byggnadsnämndens beslutar att bevilja bygglov för fem stugor, ett plank och 13 parkeringsplatser samt ändrad användning för ett förråd på campinganläggning enligt 9 kap. 30 och 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

Plan-, fasad- och sektionsritning, handling 11, 19, 29
Situationsplan, handling 33

Avgift

Avgiften för bygglovet är 35 474 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 21 november 2023 och var komplett den 9 april 2024.

2022-08-18 fick sökande bygglov för totalt fyra gäststugor placerade på kanten till den ravin som ligger i norra delen av fastigheten. Sökande uppförde bara en av stugorna som placerades längst upp i ravinen mot nordväst. Stugan har använts för uthyrning under en säsong. Efter att nämnden drivit ett tillsynsärende, då stugan tagits i bruk utan slutbesked, utfärdades ett interimistiskt slutbesked den 11 september 2023.

2023-09-21 besökte bygglovshandläggare Sabina Silver och bygglovsingenjör Vedran Madura platsen för att skapa sig en uppfattning om pågående ärenden och hur byggnationen gick. På plats berättar fastighetsägarna att de eventuellt ville ändra de resterande tre gäststugornas placering som de fått bygglov för. Fastighetsägarna informerades efter mötet om att ett nytt bygglov kommer att krävas för den ändrade placeringen.

2023-11-21 kom det in en ny ansökan för plank, parkeringsplatser, ändrad användning av förråd till butik samt uppförande av fem stycken gäststugor. Gäststugorna är om 15 m² vardera och uppförs nere i ravinen. Stugorna uppförs med grön träfasad och svart papptak och kommer att hyras ut för tillfällig vistelse. Gäststugorna avses uppföras i en ravin i fastighetens norra del. Byggnadsnämnden har på grund av detta begärt in en geoteknisk undersökning för att säkerställa att platsen är lämplig för byggnation. Den nya geotekniska undersökning är ett tillägg till den undersökning som gjordes i det tidigare bygglov för 4 gäststugor.

Planket som är 14 meter långt och 1,6 meter högt är redan uppfört på Bränninge 3:18 och ansökan sker i efterhand. Tillsyn av plank kommer att hanteras i ett annat ärende.

I ena halvan av befintligt förråd kommer användningen fortgå, i andra halvan av förrådet ändras användningen till en butik. Butiken kommer att användas för loppmarknad och försäljning av bland annat egenodlade snittblommor och grönsaker.

Efter att ansökan skickades in har diskussioner förts mellan fastighetsägarna och byggnadsnämndens tjänstemän. Framförallt har dessa diskussioner handlat om och hur det skulle kunna gå att anordna en verksamhet för tillfällig vistelse på fastigheten. Del av fastigheten ligger inom område med detaljplan där gällande plan tillåter bostäder. Där har fastighetsägarna byggt ett enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader. Den del av fastigheten som inte är planlagd är till största del ett grönområde med en bäckravin.

Enligt fastighetsägaren är områdena runt omkring fastigheten omtyckta av både friluftsmänniskor och trädgårdsintresserade. Fastighetsägarna har ett tidsbegränsat säsongslöv för tre glampingtält. Fastighetsägaren har sökt ett nytt tidsbegränsat säsongslöv (BN-2024-34) för ytterligare ett tält samt nya placeringar för de befintliga tälten. De nya placeringarna görs främst för att kraven på brandskydd ska uppfyllas. Dessa tält ingår inte i denna ansökan.

Då ärendet avser en åtgärd som delvis ligger utanför planlagt område har grannar fått möjlighet att lämna synpunkter i ärendet.

Ärendet har skickats på remiss till miljönämnden, räddningstjänsten samt Trafikverket.

Motivering till beslutet

Sökanden har för avsikt att gäststugorna ska placeras i bäckravinen. För att säkerställa att det är genomförbart har den sökande redovisat ett tillägg på den geoteknisk undersökning som utfördes av Gunnar Karlsson, Bygg- och

Geokonstruktioner AB den 20 juni 2022. Undersökningen redovisar ett förslag på grundkonstruktion för gäststugorna och den visar att det inte längre är något problem med stabiliteten i slänten. Övriga frågor som rör byggnadsteknik och brand prövas inte i bygglovet utan kommer att tas upp på tekniskt samråd.

Ravinen och kringliggande område är utpekad i kommunens översiktsplan som ett grönt stråk som ska utvecklas och bevaras för att skapa goda förutsättningar för rekreation. Men också för djur- och växtliv som i sin tur stärker ekosystemtjänster och ger förutsättningar för biologisk mångfald.

Sökanden har informerat om att avsikten är att behålla naturen så orörd som möjligt i ravinen där det växer ungskog och en del sly. Byggnadsnämnden har inte hittat några höga naturvärden registrerade och gör bedömningen att denna byggnation inte kommer att påverka det gröna stråket negativt.

Fastigheten gränsar till Jönköpingsbanan som är en enkelspårig elektrifierad järnväg mellan Nässjö och Falköping med station i Habo tätort. I Habo kommuns översiktsplan föreslås en utbyggnad av järnvägen genom ett dubbelspår. Ett hänsynsavstånd för tillkommande bebyggelse enligt översiktsplanen är 30–50 meter. Närheten till järnväg innebär att området är utsatt för buller och eventuell urspårningsrisk.

Banan ingår i det utpekade strategiska godsnätet men är också viktig för persontrafiken. Järnvägsspåret och området kring spåret är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken och berörd fastighet ligger inom detta område. Riksintresseområdet ska skyddas mot åtgärder som påtagligt försvårar tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen.

Med stöd av Trafikverkets yttrande gör byggnadsnämnden bedömningen att åtgärden inte kommer att inverka menligt på riksintresset och tar fasta på att ingen byggnation kommer att göras inom det byggnadsfria området på 30 meter.

Enligt ansökan ska ett plank på 14 meter och 1,6 meter högt att uppföras mot järnvägen vilket enligt detaljplanen är planenligt. Vilket också kommer att dämpa bullret från järnvägen betydligt.

Förrådet ska delas upp på förråd och butik där man i butiken har tänkt sälja lite egenodlade snittblommor, grönsaker samt en loppis. Byggnadsnämnden gör bedömningen att butiken är ett bra komplement till övrig bebyggelse.

Vid eventuella klagomål om störningar måste tillsynsmyndigheten i detta fall miljönämnden göra en bedömning om störningen kan var olägenhet för människors hälsa. Vilket innebär att man gör en utredning enligt 9 kap i miljöbalken. För att en störning ska kunna beaktas som en olägenhet för

människors hälsa ska den alltså vara av någon betydelse och inte av helt tillfällig natur.

Sammantaget anser byggnadsnämnden att bygglov ska 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

Fastigheten ligger inom Vätterns vattenskyddsområde med tillhörande föreskrifter enligt 7 kap. 22 § miljöbalken.

Enligt föreskrifterna krävs det tillstånd för schaktningsarbete i samband med ledningsarbete, vägunderhåll samt underhåll av invallningsvallar och täckdikningssystem eller liknande. Med schaktningsarbeten avses här sänkning av markytan för anläggning som är större än grundläggning av enskild villa.

Enligt föreskrifterna krävs det också tillstånd för husbehovstäcker. Med husbehovstäckt avses all brytning av jord, berg och torv på en fastighet och då materialet används inom fastigheten. Definitionen är inte kopplad till en volym.

Innan du startar en verksamhet med livsmedel måste din verksamhet bli registrerad hos miljöförvaltningen. Anmälan görs genom e-tjänsten ”anmälan om registrering av livsmedelsanläggning” på Habo kommuns hemsida.

Beslutet skickas till

X

Beslutet kungörs

Post- och Inrikes Tidning

Beslutet meddelas

Berörda sakägare

Kopia till

Göran Lundberg

Bilagor

Redovisning av avgift

Överklagandeanvisning

§ 41 Ändring av detaljplan för Kämparp 1:8 m.fl. - granskning

Diarienummer BN-2023-344

Beslut

Byggnadsnämndens beslutar att förslag på ändring av detaljplan för Kämparp 1:8 m.fl. skickas ut på granskning till berörda sakägare och myndigheter enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (2010:900).

Beslutsunderlag

Plankarta
Planbeskrivning
Undersökning av miljöpåverkan
Samrådsredogörelse

Beskrivning av ärendet

Plan- och exploateringsenheten har tagit fram ett förslag till ändring av detaljplan för att möjliggöra detaljhandel med skrymmande varor. Det övergripande syftet med detaljplanen för Kämparp 1:8 m.fl. är väl förenligt med föreslagen ändring.

Kommunen ser ett behov av att möjliggöra detaljhandel med skrymmande varor inom aktuell del av industriområdet Tumbäck, som är beläget i norra delen av Habo tätort. Fastigheterna Kämparp 1:23 och Kämparp 1:13 som ligger i den södra delen av industriområdet bedöms vara lämpliga att pröva för användningen genom en ändring av gällande detaljplan. Fastigheterna är strategiskt lokaliserade nära väg 195 och Hjovägen och trafik behöver inte passera genom befintligt industriområde.

Gällande detaljplans huvudsakliga syfte är att möjliggöra industriändamål inom området. För att, utöver det som ryms inom befintlig användning industri, kunna bedriva skrymmande handel exempelvis med byggvaror, vitvaror, fordon etc. i området krävs annan användning i detaljplan. Det finns behov av att bedriva den typen av handel som riktar sig mot enskilda inom de två fastigheterna i industriområdets södra del.

Planförslaget var ute på samråd 15 januari – 19 februari 2024. Under samrådstiden inkom 9 yttranden. Alla yttranden och bemötanden av dessa finns i samrådsredogörelsen. Efter samrådet har vissa revideringar gjorts i planhandlingarna. Planbeskrivningen har kompletterats med information om den handelsutredning som kommunen tidigare tagit fram. Planbeskrivningen har också kompletterats med underlag från den övergripande trafikutredning för Habo tätort som togs fram 2023 där bl.a. trafikstringsanalyser presenteras.

Efter samrådet är en trafikmätning utförd kring planområdet, vilken redovisas i planbeskrivningen. En dagvattenutredning som är gjord för industriområdet Tumbäck bifogas i sin helhet till granskningshandlingarna.

Genomförandetiden för detaljplanen Kämparp 1:8 m.fl. är femton år och går ut 2029-09-26. Vid ändring av detaljplan som görs innan genomförandetiden har gått ut får de ändrade planbestämmelserna samma genomförandetid som detaljplanen. Detta medför att genomförandetiden för aktuell ändring av detaljplan Kämparp 1:8 m.fl. är samma som detaljplanens, dvs 15 år från det att planen fick laga kraft vilket är 2029-09-26.

Ändring av detaljplan upprättas med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Planhandlingarna har upprättats i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och planbeskrivning (BFS 2020:8)

Byggnadsnämndens behandling

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

Beslutet skickas till
Företagsbyn I Habo AB

§ 42 Byggnadsnämnden överklagar Länsstyrelsens beslut om upphävande av detaljplan för del av Stora kärr 8:1, Munkvägen

Diarienummer BN-2022-464

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att överklaga Länsstyrelsen i Jönköpings läns beslut med diarienummer 778–2024 om att upphäva detaljplanen för del av Stora Kärr 8:1, Munkvägen och yrkar på att länsstyrelsens beslut upphävs. Till stöd för överklagandet bifogas plan- och exploateringschefens tjänsteskrivelse.

Byggnadsnämnden beslutar att ge plan- och exploateringschefen delegation på att företräda nämnden vidare i ärendet.

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Sammanfattning

Byggnadsnämnden beslutade den 18 januari 2024, § 7 att anta detaljplan för del av Stora Kärr 8:1, Munkvägen, Habo kommun. Länsstyrelsen i Jönköpings län har beslutat i enlighet med 11 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL) att upphäva byggnadsnämndens beslut. Habo kommun överklagar Länsstyrelsen i Jönköpings läns beslut som fattades 2024-04-03, i ärende med diarienummer 778–2024. Habo kommun yrkar att regeringen ska upphäva länsstyrelsens beslut.

Kommunens överklagande måste ha inkommit till Länsstyrelsen inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades.

Detaljplanen möjliggör bostadsbyggnation inom Habo tätort. Inom ett mindre område, 76 – 100 meter ifrån Hökesån, återinträder strandskyddet. Strandskyddet återinträder som en isolerad ö inom planområdet och kan inte anses definieras som strandområde till Hökesån. Området för upphävande omgärdas dessutom av markområden som även fortsättningsvis inte omfattas av strandskydd.

Enligt 4 kap. 17 § PBL får kommunen upphäva strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Intresset av att ta marken i anspråk för bostäder anses sammantaget i detta fall väga tyngre än strandskyddsintresset. Bostäderna blir ett komplement av lägenheter i ett annars homogent småhusområde, vilket öppnar upp för yngre att komma in på bostadsmarknaden och för äldre som kan flytta från sitt stora hus, men ändå bo kvar i området. Att tillskapa bostäder på

platsen innebär en förtätning där kommunen drar nytta av redan gjorda investeringar i form av befintlig infrastruktur såsom gator, vatten- och avlopp.

Området har god tillgång till kollektivtrafik, och samhällsviktig verksamhet som förskola, skola, parkyta med aktivitetslekplats och Habo centrum med service och butiker.

Habo kommun anser att ett genomförande av detaljplanen inte strider mot strandskyddets syfte med att långsiktigt 1) trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och 2) bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Det finns inga naturvärden inom planområdet och människors tillgänglighet till Hökesån förändras inte.

Habo kommun anser också att planområdet är väl avskilt från Hökesån genom Kråkerydsvägen och anser därför att det föreligger särskilda skäl för att upphäva strandskyddet i enlighet med 7 kap. 18 c § första stycket 2 miljöbalken. Enligt denna bestämmelse får som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet beaktas om det område som upphävandet avser genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Ett upphävande av strandskyddet inom planområdet bedöms i en samlad bedömning vara motiverat och förenligt med gällande bestämmelser.

Länsstyrelsen anser däremot inte att kommunen har gjort rätt i sin bedömning och har därför beslutat att upphäva kommunens antagandebeslut med motiveringen att strandskyddet enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande strandskyddsbestämmelser.

Habo kommun väljer att överklaga länsstyrelsens beslut då kommunen bedömer att beslutet är felaktigt. Kommunen bedömer att upphävandet av strandskyddet i detaljplanen inte strider mot gällande bestämmelser. De skäl och den motivering länsstyrelsen anger ligga till grund för att detaljplanen upphävs bedöms inte heller vara tillräckligt tydliga eller i proportion med beslutets konsekvenser.

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

Kopia till
Lars Bonander, Cederfors Utveckling AB
Torbjörn Friberg, HSB Norra Götaland

Bilagor
Tjänsteskrivelse daterad 2024-04-18
Fotografier

§ 43 Ändrad sammanträdesdag

Diarienummer BN-2023-341

Beslut

Byggnadsnämndens beslutar att flytta sammanträdesdagen från torsdag den 23 maj till tisdag den 21 maj.

Beskrivning av ärendet

Under dagen den 21 maj genomförs en studieresa till annan ort och i samband med att byggnadsnämnden träffas genomförs sammanträdet. Därför behöver sammanträdesdagen flyttas från torsdagen den 23 maj till tisdagen den 21 maj.

§ 44 Informationsärenden

- Beslut från länsstyrelsen redovisas gällande strandskyddsdispens på fastigheten X. Länsstyrelsen avskriver ärendet från vidare handläggning.
 - Beslut från länsstyrelsen redovisas gällande överprövning av kommunens beslut att anta detaljplan för del av Stora Kärr 8:1. Länsstyrelsen upphäver byggnadsnämndens beslut.
 - Bygglovsenheten informerar om att en personuppgiftsincident har inträffat och rapporterats till IMY.
 - Beslut från Kronofogden redovisas gällande verkställighet. Kronofogden meddelar i sitt beslut att avslå invändningen.
 - Bygglovsenheten meddelar att test av digitala utskick har lyckats. Nu kommer bygglovsenheten att använda sig av Strålfors för digitala utskick.
-

§ 45 Redovisning av delegationsbeslut

Beslut

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

Redovisning

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