



### Innehållsförteckning

	<b>Ärende</b>	<b>Sida</b>
§ 45	Samråd avseende detaljplan Bränninge 2:95 med flera.....	77
§ 46	Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och anläggande av parkering, Bränninge 2:45.....	78
§ 47	Strandskyddsdispens för nybyggnation av enbostadshus och garage, Äspered 1:9 och del av 1:38.....	81
§ 48	Förhandsbesked för nybyggnation av enbostadshus och garage, Äspered 1:9 och del av 1:38.....	83
§ 49	Bygglov för nybyggnad av fritidshus, Furusjö 2:88.....	86
§ 50	Bygglov för nybyggnad av garage, Ekebäcken 1:65 .....	90
§ 51	Budget 2017 – tertialuppföljning 1 .....	93
§ 52	Redovisning av delegationsbeslut.....	94



Plats och tid Högra kammaren, Kommunhuset, Habo  
Torsdagen den 4 maj 2017 kl. 15:00–16:30

Beslutande Lars Davidsson (KD), ordf.  
Catharina Bülow (M), vice ordf.  
Anders Almfors (L)  
Lars-Åke Johansson (S)  
Olle Moln-Teike (SD) ersätter Lennart Karlsson (-)

Ej tjänstgörande ersättare och  
övriga närvarande Berith Jerkler (L)  
Svante Modén, teknisk chef  
David Fritzon, bygglovsingenjör  
Sead Fejza, bygglovsingenjör  
Mari Opdal, planarkitekt  
Johanna Schönberg, planarkitekt  
Sara Rosengren, nämndsekreterare  
Gunnar Pettersson, kommunalråd

Utses att justera Catharina Bülow Paragrafer: 45- 52

Ordförande

Justerande

Sekreterare

---

---

## ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2017-05-04

Datum då anslaget sätts upp 2017-05-15 Datum då anslaget tas ned 2017-06-07

Protokollet förvaras på Tekniska förvaltningen

Underskrift

**§ 45 Samråd avseende detaljplan Bränninge 2:95 med flera****Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. Skicka ut förslag till detaljplan för Bränninge 2:95 med flera på samråd till berörda myndigheter och sakägare
2. Att efter genomfört samråd låta förslag till detaljplan ställas ut för granskning utan att beslut tas om detta i byggnadsnämnden, såvida inga väsentliga synpunkter har inkommit under samrådet.

**Ärendebeskrivning**

Den 26 februari 2016 inkom Malmabäcken AB med ansökan om planbesked för fastigheten Bränninge 2:136 (fastigheten har varit föremål för en fastighetsreglering och har bytt namn till Bränninge 2:95). Sökanden önskar exploatera delar av fastigheten med flerbostadshus. Marken är detaljplanerad för industri men detta är inte längre aktuellt. Idag finns en kontorsbyggnad samt en lagerlokal på fastigheten. Resterande mark består av gles lövskog. Det är denna del som sökanden önskar att exploatera.

Den 7 april 2016, § 30, beslutade byggnadsnämnden att lämna positivt planbesked och gav plan- och byggenheten i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för Bränninge 2:95.

Det nu framtagna planförslaget möjliggör att marken bebyggs med fem punkthus i åtta våningar. Den bäck som rinner i planområdets sydvästra del skyddas genom att denna regleras som naturområde. Inom fastigheten Bränninge 2:95 finns markföroreningar från den industri som har bedrivits på fastigheten väster om Jönköpingsvägen. Omfattande miljötekniska undersökningar har gjorts och sökanden har tagit fram åtgärdsförslag och en saneringsanmälan har godkänts av tillsynsmyndigheten som i detta fall är länsstyrelsen. Saneringen ska vara genomförd och den ska ha godkänts av tillsynsmyndigheten innan bygglov för nybyggnation ges.

Då detaljplanen strider mot den fördjupade översiktsplanen för Habo tätort (marken ligger där som annan skyddsvärd mark) bedrivs planarbetet med så kallat utökat förfarande.

----



BN17/171

### § 46 **Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och anläggande av parkering, Bränninge 2:45**

#### **Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. Bevilja bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och parkering på fastighet Bränninge 2:45
2. I ärendet ta ut en bygglovsavgift om 26 311 kronor.

#### **Sökanden**

Peter Nolberger, Vätterygatan 12, 566 35 Habo.

#### **Ärendebeskrivning**

På fastighet Bränninge 2:45 i centrala Habo avser fastighetsägarna att uppföra ytterligare ett bostadshus med fasadklädnad av ljus träpanel och takbeläggning av svarta betongpannor. Den nya byggnaden vilken ska uppföras i två plan kommer att inrymma fem stycken bostadslägenheter med tillhörande biutrymmen. Fastighetsägaren har visat att en parkeringsplats per lägenhet kan anordnas liksom plats för avfallskärl.

#### **Bestämmelser**

Berörd fastighet ligger inom detaljplanelagt område, där gällande plan antogs år 1992. Enligt detaljplanen får fastigheten endast bebyggas för bostadsändamål. Byggnader på fastigheten får endast utföras fristående och uppföras i två våningar. Detaljplanen anger inte tillåten byggnadsarea eller minsta avstånd till fastighetsgräns, byggrätten på mark är istället begränsad med hjälp av så kallad punktprickad mark (mark som inte får bebyggas).

#### **Bedömning**

Ansökan överensstämmer med bestämmelserna i gällande detaljplan och lägenheternas utformning bedöms uppfylla samtliga krav i Boverkets byggregler. Byggnaden är relativt stor och fastigheten kan efter byggnation uppfattas som iögonfallande tätt bebyggd, men åtgärden bedöms inte vara till betydande olägenhet för någon. Det allmänna intresset av att tillskapa centrumnära lägenheter är mycket stort och åtgärden stämmer överens med kommunens viljeinriktning om att förtäta Habo centrum. Därmed anser byggnadsnämnden att bygglov ska beviljas för åtgärden. Bygglovet omfattar förutom själva byggnaden även de parkeringsplatser som ska angöras på tomten.



### forts. § 46

#### **Bygglovsavgift**

Bygglovsavgiften om 26 311 kronor är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa, och faktureras i separat brev. Kostnad för utsättning tillkommer. Om det visar sig att ärendet kräver mer åtgärder av byggnadsnämnden än vad som nämnts ovan, har byggnadsnämnden rätt att ta ut ytterligare avgift.

#### **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.

#### **Hur man överklagar**

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen i Jönköpings län genom skrivelse till Byggnadsnämnden i Habo kommun. Hur man överklagar framgår av bifogad besvärshänvisning.

#### **Viktig 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. Vid upprättandet av kontrollplanen och under kontrollen av byggnadsarbetena ska byggherren till sin hjälp ha en kontrollansvarig. I detta ärende godkänns Göran Lundberg som är certifierad enligt 10 kap. 9§ plan- och bygglagen (PBL).

##### *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. Tid för samråd bestäms senare i överenskommelse med byggherren.

##### *Startbesked*

Detta bygglov ger inte byggherren rätt att påbörja åtgärden förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Startbeskedet lämnas först när byggnadsnämnden anser att åtgärden kan komma att uppfylla de krav som ställs i lagar, regler och förordningar. De ritningar som är fastställda i bygglovet avser endast byggnadernas placering och utformning. Granskning av de tekniska egenskapskraven (bland annat brand) görs under och efter tekniskt samråd. Om åtgärden påbörjas innan ett startbesked är lämnat, ska byggnadsnämnden påföra sökanden en byggsanktionsavgift enligt plan- och byggförordningen (PBF).



### **forts. § 46**

#### *Arbetsplatsbesök och slutsamråd*

Under byggarbetets gång ska någon representant från byggnadsnämnden träffa byggherren och kvalitetsansvarig vid ett arbetsplatsbesök.

Då arbetet är slutfört ska ett slutsamråd hållas. På dessa möten ska kontrollansvarig och byggherren delta.

#### *Slutbesked*

Innan byggnaden får tas i bruk 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 tas i bruk innan slutbesked lämnats, ska byggnadsnämnden påföra byggherren en byggsanktionsavgift enligt PBF.

#### *Andra tillstånd*

Rubricerat byggnadsobjekt bedöms inte erfordra tillstånd från andra myndigheter. En servisanmälan ska lämnas in vid det tekniska samrådet.

---

Fastställda handlingar:	situationsplan (handling 10) planritning, övre plan (handling 12) fasadritning (handling 13) planritning, nedre plan (handling 14)
Beslutet skickas till:	sökanden
Beslutet kungörs:	PoIT
Beslutet meddelas:	grannar

**§ 47 Strandskyddsdispens för nybyggnation av enbostadshus och garage, Äspered 1:9 och del av 1:38****Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. Bevilja strandskyddsdispens för uppförande av enbostadshus och garage på fastighet Äspered 1:9 och Äspered 1:38
2. Ett område om cirka 2 270 kvm får tas i anspråk som privatiserad tomtplats, enligt bilaga 1
3. I ärendet ta ut en avgift om 3 584 kronor.

**Sökanden**

Per-Erik Westlin, Hästängsuddsvägen 8, 184 94 Åkersberga.

**Ärendebeskrivning**

På fastighet Äspered 1:9 finns idag ett äldre enbostadshus. Fastighetsägaren avser att riva detta hus och uppföra en ungefär likadan byggnad något längre norrut på fastigheten, samt bygga ett nytt garage. För att åtgärderna ska kunna utföras enligt fastighetsägarens önskemål måste mark från grannfastigheten Äspered 1:38 läggas till Äspered 1:9.

**Bestämmelser**

Furusjön är omgärdat av ett 100 meter brett strandskyddsområde där nya byggnader enligt 7 kap. 15 § Miljöbalken (MB) inte får uppföras. Syftet med detta är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv i området. Om det finns särskilda skäl kan kommunen bevilja dispens från förbudet i enlighet med 7 kap. 18 b och 18 c §§ MB.

**Bedömning**

Fastighet Äspered 1:9 har en landareal omfattande 1639 kvm och upplevs tydligt som privatiserad. Den markyta, omfattande cirka 630 kvm, som sökanden vill inlemma i sin fastighet från fastighet Äspered 1:38 ligger bakom Äspered 1:9 sett från strandlinjen. Med anledning av detta anser byggnadsnämnden att det finns skäl enligt 7 kap. 18 § MB att bevilja strandskyddsdispens för åtgärderna då aktuell plats redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Allmänhetens möjlighet att ta sig till strandkanten försämras inte jämfört med idag och åtgärderna bedöms inte ha väsentlig påverkan på djur- och växtliv i området.



### **forts. § 47**

Byggnadsnämnden anser därmed att ett område om cirka 2 270 kvm (enligt bilaga 1) får tas i anspråk som privatiserad tomtplats. Sökanden ska tillse att denna tomtplatsavgränsning tydligt markeras med exempelvis staket eller häck när lantmäteriförrättningen och byggnadsåtgärderna är utförda.

### **Avgift**

Avgiften för denna strandskyddsdispens är uträknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa och uppgår till 3 584 kronor.

### **Beslutets giltighetstid**

Detta beslut upphöra att gälla om den åtgärd som dispensen avser inte påbörjats inom två år eller inte avslutats inom fem år från den dag då dispensbeslutet vunnit laga kraft.

### **Hur man överklagar**

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen i Jönköpings län genom skrivelse till Byggnadsnämnden i Habo kommun. Hur man överklagar framgår av bifogad besvärshänvisning.

### **Viktig information till sökanden**

Byggnadsnämndens beslut om strandskyddsdispens skickas till Länsstyrelsen i Jönköpings län enligt 19 kap. 3a § MB. Sökanden bör invänta beslut från länsstyrelsen innan byggnadsåtgärderna påbörjas.

---

Fastställd handling:	tomtplatsavgränsning (handling 5, bilaga 1)
Beslutet skickas till:	sökanden Länsstyrelsen i Jönköpings län Lantmäteriet (ärende F16323)





# Tomtplatsavgränsning Äspered 1:9

april 24, 2017



Credits not available.

Gräns för område om ca 2270 kvm som får tas i anspråk som privatiserad tomtpåts.



Dnr BN17/95

**§ 48 Förhandsbesked för nybyggnation av enbostadshus och garage, Äspered 1:9 och del av 1:38****Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. Lämna positivt förhandsbesked för nybyggnation av enbostadshus och garage på fastighet Äspered 1:9 och 1:38. Beslutet gäller med förutsättning att beslut om strandskyddsdispens (BN 2017-05-04 § 47) vinner laga kraft
2. I ärendet ta ut en avgift om 5 237 kronor.

**Sökanden**

Per-Erik Westlin, Hästängsuddsvägen 8, 184 94 Åkersberga.

**Ärendebeskrivning**

På fastighet Äspered 1:9 finns idag ett äldre enbostadshus.

Fastighetsägaren avser att riva detta hus och uppföra en ungefär likadan byggnad något längre norrut på fastigheten, samt bygga ett nytt garage. För dessa åtgärder har fastighetsägaren nu ansökt om förhandsbesked.

Åtgärderna förutsätter att delar av fastighet Äspered 1:38 läggs till fastighet Äspered 1:9, fastighetsägaren har därför ansökt om förrättning hos Lantmäteriet för denna åtgärd.

Berörda grannar har fått ta del av ansökan, men inga synpunkter har inkommit. Under innevarande år kommer kommunalt VA byggas ut i området och aktuell fastighet kommer kopplas in på detta nät.

Fastighetsägaren har även ansökt om strandskyddsdispens för åtgärderna, detta behandlas i ärende BN17/96. Fastigheten Äspered 1:9 samt delar av fastighet Äspered 1:38 ligger i ett område som Habo kommun avser att detaljplanelägga för bostadsändamål (se ärende BN 16/331).

**Bestämmelser**

Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen. Ett positivt förhandsbesked är bindande under förutsättning att bygglov söks inom två år (9 kap. 17-18 §§ plan- och bygglagen, PBL). Förhandsbeskedet ersätter inte en bygglovsansökan, i vilken byggnadens detaljerade utformning och exakta placering ska anges.



### forts. § 48

#### **Bedömning**

Byggnadsnämnden anser att vald plats är lämplig för byggnation av ett nytt enbostadshus med friliggande garage. Åtgärderna ska utföras på en tomtplats som redan är i anspråkstagen för liknande ändamål och nämnden har tidigare (BN 2017-05-04 § 47) bedömt att strandskyddsdispens kan beviljas för ändamålet. Åtgärden anses inte vara till olägenhet för någon och åtgärden bedöms inte ha någon negativ inverkan på möjligheten att ta fram en ny detaljplan för området. Därmed ska positivt förhandsbesked lämnas.

Byggnadsnämnden vill poängtera att byggnadernas exakta utformning och placering kommer att studeras vid handläggningen av kommande bygglovsansökan. Fastighetsägaren har i sin ansökan om förhandsbesked angivit att han vill uppföra det nya huset exakt så som det gamla är utformat med tillägg att en hall ska byggas. Enligt byggnadsnämnden måste andra justeringar av utformningen göras för att nuvarande byggregler ska ansas vara uppfyllda.

#### **Avgift**

I ärendet utgår en avgift om 5 237 kronor vilken är uträknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa.

#### **Beslutets giltighet**

Detta förhandsbesked:

- gäller under förutsättning att beviljad strandskyddsdispens för åtgärden vinner laga kraft.
- avser nybyggnation av ett enbostadshus och garage på den plats som framgår av handling nr 11 (2/2)
- ger inte sökanden rätt att påbörja byggnadsarbetena. Bygglov måste beviljas för åtgärden och övriga krav enligt PBL måste uppfyllas innan byggnation får starta
- gäller om bygglov för åtgärden söks inom två år från det att beslutet vinner laga kraft.

#### **Hur man överklagar**

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen i Jönköpings län genom skrivelse till Byggnadsnämnden i Habo kommun. Hur man överklagar framgår av bifogad besvärshänvisning.

---



**forts. § 48**

Fastställd handling:

Beslutet skickas till:

Beslutet kungörs:

Beslutet meddelas:

tomtplatsavgränsning  
(handling nr 11, 2/2)

sökanden

Lantmäteriet (ärende F16323)

PoIT

grannar



Dnr BN17/113

**§ 49 Bygglöv för nybyggnad av fritidshus, Furusjö 2:88****Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. Avslå bygglov för nybyggnation av fritidshus på fastighet Furusjö 2:88
2. I ärendet ta ut en bygglovsavgift 7 072 kronor.

**Motivering**

Då den byggnad som ansökan avser upptar en större yta än den tillåtna enligt gällande detaljplan från 1960 anser byggnadsnämnden att ansökan om bygglov ska avslås.

**Sökanden**

Oscar Lundberg, Plåtslagarvägen 6, 146 36 Tullinge.

**Ärendebeskrivning**

På fastighet Furusjö 2:88 avser sökanden att uppföra ett nytt fritidshus. Byggnaden ska uppföras i ett och ett halvt plan med fasad av svart träpanel och tak av grå plåt. Byggnadshöjden uppgår till 3,5 meter och byggnaden upptar 104 kvm på marken.

**Bestämmelser**

Berörd fastighet är idag obebyggd men ska enligt gällande detaljplan från år 1960 användas för bostadsändamål. Under de senaste åren har marken använts som allmän parkeringsplats för de badgäster som besöker Furusjö. Detaljplanen säger också att berörd fastighet endast får bebyggas med sammantaget 90 kvm, varav uthus maximalt får uppta 30 kvm. Enligt planen får byggnaders höjd inte överstiga 3,5 meter.

Enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (PBL) ska bygglov lämnas för en åtgärd som överensstämmer med gällande detaljplan och uppfyller de allmänna lämplighetskrav som ställs i svensk bygglagstiftning. Enligt 9 kap. 31 b § får också bygglov beviljas för en åtgärd som strider mot gällande detaljplan, om avvikelsen är liten och inte strider mot planens syfte.

Fastighetsägaren har förutom åtgärden som bygglovet avser, rätt att enligt PBL uppföra en fristående komplementbyggnad om 25 kvm, en tillbyggnad av huset om 15 kvm samt en fristående komplementbyggnad om 15 kvm utan bygglov (anmälan krävs i vissa av dessa fall).



### forts. § 49

#### Synpunkter från berörda grannar

Eftersom ansökan strider mot detaljplanen gällande tillåten byggnadsarea, har berörda grannar fått ta del av ansökan.

Följande synpunkter har inkommit:

- En delägare av fastighet Furusjö 2:70, anser inte att den byggnad som ansökan avser är av rätt karaktär för området och miljön. Han menar att överytan kan accepteras men att byggnadshöjden bör begränsas så endast enplanshus tillåts i området. Han undrar också om byggnation av komplementbyggnader utöver den ytan som tillåts i bygglovets kan tillkomma på fastigheten. Han räknar med att om byggnadsnämnden lämnar bygglov för åtgärden så kommer liknande avvikelser godkännas i andra ärenden.
- Ägare av fastighet Furusjö 2:74, har inga synpunkter på själva byggnationen eller att denna kommer överstiga tillåten byggnadsarea. Däremot är hon bekymrad över hur kommunen kommer ersätta den parkeringsplats som försvinner, eftersom det under sommartid med många badgäster kommer många bilar till orten. Hon förordar att tomtgränsen för fastighet Furusjö 2:88 läggs en bit in så parkering fortsatt kan ske på del av ytan.

#### Bedömning

Byggnadsnämnden börjar med att konstatera att sökt åtgärd överensstämmer med gällande detaljplan i samtliga avseenden förutom med bestämmelsen om tillåten byggnadsyta. Detaljplanen använder sig under rubriken *Byggnads höjd* av skrivelsen ”får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter”. PBL gör tolkningen att detta går att översätta till det nu gällande och vedertagna begreppet ”byggnadshöjd” som enligt plan- och byggförordningen (PBF) ska räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt berör byggnadens tak. Med hänvisning till denna definition anser byggnadsnämnden att sökt åtgärd överensstämmer med planens reglering och trots att byggnaden kommer upplevas som högre än befintlig bebyggelse i området kan bygglov inte nekas på grund av detta.

Vad som däremot strider mot detaljplanen är byggnadsarean på fritidshuset, avvikelserna är 14 kvm (eller cirka 15 %) vilket kan ses som relativt mycket. Denna avvikelse anser byggnadsnämnden inte är acceptabel och därför anser byggnadsnämnden att ansökan om bygglov ska avslås.

Närboende är oroliga för trafiksituationen i området, när en befintlig parkeringsplats tas bort. Eftersom detaljplanen tillåter bostadsbebyggelse på aktuell tomt så kan byggnadsnämnden just i detta fall inte ta hänsyn till parkeringsfrågan, dock är det självklart en fråga för tekniska förvaltningen

**forts. § 49**

och trafiknämnden att tillse att alternativa parkeringsmöjligheter kan skapas.

Byggnadsnämnden anser slutligen att de nu gällande detaljplanerna (byggnadsplanerna) för Furusjö-området behöver ses över då detaljplanen från 1960 är omodern och behöver justeras för att bättre stämma överens med befintliga förhållanden på plats. Nämnden bedömer att det finns starka motiv att göra en ny detaljplan för Furusjö-området. På senare tid har det också märkts ett ökat bebyggelsestryck i Furusjöområdet och vid kommande generationsskiftet kan fler önskemål om att bygga större uppkomma. Med högre exploatering av Furusjö följer krav på möjligheter för andra samhällsfunktioner, till exempel så vet man idag att förskolan i Furusjö är snålt tilltagen. I en ny detaljplan kan man också se över parkeringsmöjligheterna i området.

**Byggnadsnämndens behandling**

I förslag till beslut föreslår tjänstemännen att bygglov beviljas för nybyggnation av fritidshus på fastighet Furusjö 2:88. Olle Moln-Teike (SD), Catharina Bülow (M) samt Anders Almfors (L) yrkar på att ansökan om bygglov avslås med motiveringen att aktuell byggnad upptar en större yta än den tillåtna enligt gällande detaljplan från 1960.

**Beslutsgång**

Ordförande ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov.

Omröstning begärs. Följande propositionsordning godkänns:

Den som röstar enligt tjänstemännens förslag röstar ja, den som röstar enligt Olle Moln-Teikes (SD) förslag röstar nej.

**Omröstningsresultat**

Ja-röster

Lars Davidsson (KD)

Lars-Åke Johansson (S)

Nej-röster

Olle Moln-Teike (SD)

Catharina Bülow (M)

Anders Almfors (L)

Ordförande meddelar att byggnadsnämnden beslutar enligt Olle Moln-Teikes (SD) förslag.

**Avgift**

I ärendet utgår en avgift om 7 072 vilken är uträknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa. Om beslutet, efter en eventuell överklagan, upphävs och återförvisas till byggnadsnämnden för vidare handläggning kan ytterligare avgifter tillkomma i ärendet.



### forts. § 49

#### **Hur man överklagar**

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen i Jönköpings län genom skrivelse till Byggnadsnämnden i Habo kommun. Hur man överklagar framgår av bifogad besvärshänvisning.

---

Beslutet delges:

sökanden,  
Ägare till fastighet Fursjö 2:70  
(Jenny och Christopher Nygren).  
Ägare till fastighet Fursjö 2:74  
(Ing-Marie Joneman)

Beslutet meddelas:

grannar





Dnr BN17/106

**§ 50 Bygglöv för nybyggnad av garage, Ekebäcken 1:65****Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. Avslå bygglovsansökan avseende nybyggnad av garage på fastighet Ekebäcken 1:65
2. I ärendet ta ut en bygglovsavgift om 5 667 kronor.

**Sökanden**

Jani och Emelie Kaski, Ekebäcken 3 Ekeberg, 566 93 Brandstorp.

**Motivering**

En förutsättning för att en byggnad ska anses utgöra en komplementbyggnad är att byggnaden är av en art och omfattning som gör att den underordnas huvudbyggnaden. I detta fall bedöms byggnaden inte vara underordnad huvudbyggnaden på fastigheten utan bedöms dominera över den.

Enligt 2 kap. 6 § plan och bygglagen (PBL) så ska en byggnad utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden. Sett till stads- och landskapsbilden i området så bedömer byggnadsnämnden att garaget inte kommer att smälta in i omgivningen.

Byggnadsnämnden anser därför att ansökan om bygglov ska avslås.

**Ärendebeskrivning**

Ansökan avser nybyggnad av ett garage med förråd på fastighet Ekebäcken 1:65. Byggnaden är i två plan och har en byggnadsyta på 91 kvm och en bruttoarea om 144 kvm. Sökanden avser också att bygga en balkong som sträcker sig runt den södra och östra sidan. Balkongen har ett djup om 1,3 meter och är på cirka 19 kvm (1,3 m x 14,4 m). Garaget kommer att ha ett svart pulpettak i papp. Byggnadshöjden varierar från 6,3–6,9 meter. Till fasadbeklädnaden kommer material som puts och trä att användas.

Eftersom ansökan gäller en fastighet som ligger utanför detaljplanelagt område så har grannarna beretts tillfälle att yttra sig. Ett yttrande har inkommit. I yttrandet har grannarna skrivit att de motsäger sig bygglovsansökan då det i området endast finns enplanshus med uthus samt en och en halvplanshus. Ett garage på två våningar anser grannarna inte passa in i omgivningen.



### forts. § 50

#### Bestämmelser

Fastigheten ligger utom detaljplanerat område men inom område för sammanhållen bebyggelse. Enligt 9 kap. 31a § plan- och bygglagen (PBL) ska bygglov beviljas om det innebär att ett en- eller tvåbostadshus kompletteras med en komplementbyggnad eller en mindre tillbyggnad och om de krav som finns i paragrafen uppfylls.

#### Bedömning

Bostadshuset byggdes till år 2009 och är enligt ritningarna ett tvåplanshus där ett plan utgörs av en suterrängvåning. Det nya garaget placeras uppskattningsvis cirka 1-1,5 meter högre än färdigt golv på suterrängvåningen. Detta gör att byggnadsnämnden bedömer att garaget kommer att dominera över huvudbyggnaden när det kommer till höjden.

Garaget kommer att ha en bruttoarea om 144 kvm fördelat på två plan. Byggnadsytan uppgår till 72 kvm samt en balkong på cirka 19 kvm. Idag finns ett förråd på platsen (uppfördes år 1999) men dock inte av samma storlek. Det befintliga förrådet är på cirka 20 kvm med en taknockshöjd på 4,0 meter. På fastigheten finns idag även en carport om 28 kvm med en taknockshöjd på cirka 3,7 meter.

Bostadshusets höjd är cirka 7 meter enligt de ritningar som finns i byggnadsnämndens arkiv. Garagets placering gör att det kommer att överstiga nockhöjden mot huset på grund av att det ligger något högre marknivåmässigt.

Enligt sökanden är tanken med garaget att inrymma en båt samt att ha ett förråd på andra våning. Rumshöjden på andra plan varierar mellan 1,7 meter till 2,4 meter.

En komplementbyggnad, som garaget utgör, är tänkt att fungera som ett komplement till en- och tvåbostadshus. En förutsättning för att en byggnad ska anses utgöra en komplementbyggnad är att byggnaden är av en art och omfattning som gör att den underordnas huvudbyggnaden. I jämförelse mellan huvudbyggnaden och det planerade garaget med förråd så framstår inte den förstnämnda byggnaden, med hänsyn till byggnadernas höjd, utformning och placering som den dominerande. I detta fall bedömer byggnadsnämnden att garaget inte kommer vara underordnad huvudbyggnaden på fastigheten.

Enligt 2 kap. 6 § PBL så ska en byggnad utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden. Sett till stads- och landskapsbilden i området så bedömer byggnadsnämnden att garaget inte kommer att smälta in i omgivningen.



### **forts. § 50**

Därför anser byggnadsnämnden att ansökan om bygglov ska avslås.

### **Avgift**

I ärendet utgår en bygglovsavgift om 5 667 kronor vilken är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa, och faktureras i separat brev.

### **Hur man överklagar**

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen i Jönköpings län genom skrivelse till Byggnadsnämnden i Habo kommun. Hur man överklagar framgår av bifogad besvärshänvisning.

---

Beslutet delges:

sökanden (Jani och Emelie Kaski)

Ägare till Nätebäcken 1:11

(Anders och Åse Johansson)

grannar

Beslutet meddelas:



Dnr BN16/270

### § 51 Budget 2017 – tertialuppföljning 1

#### **Beslut**

Byggnadsnämnden har tagit del av den ekonomiska uppföljningen för årets fyra första månader.

#### **Ärendebeskrivning**

Det ekonomiska utfallet för årets fyra första månader presenteras vid nämndens sammanträde.

Hittills i år har bygglovsintäkterna varit lägre än budgeterat. Intäkterna väntas öka längre fram då kommunen sålt sina tomter på Västra Solhöjden, troligtvis kommer även ett antal större byggprojekt generera relativt höga bygglovsintäkter.

Nämnden har hittills i år haft lägre lönekostnader än budgeterat på grund av sjukskrivningar och vakanta tjänster. Lönekostnaderna för resterande del av året är svåra att förutse då tjänstemannaorganisationen förändrats och alla tjänster ännu inte är tillsatta.

Sett till helåret förväntas nämndens verksamhet hålla budget.

----



## **§ 52 Redovisning av delegationsbeslut**

- Delegationsbeslut – bygglov. Ärendenummer BN17/1.  
Redovisning av bygglov fattade på delegation mellan 1 april och 30 april.
- Delegationsbeslut – slutbevis/slutbesked. Ärendenummer BN17/1.  
Redovisning av slutbevis/slutbesked fattade på delegation mellan 1 april och 30 april.
- Delegationsbeslut – startbesked. Ärendenummer BN17/1.  
Redovisning av startbesked fattade på delegation mellan 1 april och 30 april.
- Delegationsbeslut – anmälan. Ärendenummer BN17/1.  
Redovisning av anmälan fattade på delegation mellan 1 april och 30 april.
- Delegationsbeslut – övrigt. Ärendenummer BN17/1.  
Redovisning av övrigt fattade på delegation mellan 1 april och 30 april.

Delegationsbesluten förklaras härmed anmälda.

---