



Innehållsförteckning

	Ärende	Sida
§ 1	Samråd, Detaljplan Fiskebäck 3:76 med flera.....	2
§ 2	Planbesked, Bränninge 3:20 (del av).....	3
§ 3	Bokslut 2017.....	4
§ 4	Tillsyn - Olovligt byggande, X.....	5
§ 5	Strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus och garage, Svenshult 1:43.....	7
§ 6	Informationsärende.....	9
§ 7	Redovisning av delegationsbeslut.....	10



Plats och tid Högra kammaren, kommunhuset, Habo
Torsdagen den 18 januari 2018 kl. 15:00 – 16:25

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

Ej tjänstgörande ersättare och
övriga närvarande Olle Moln Teike (SD)
Svante Modén, teknisk chef
Mikael Peterson, bygglovschef/sekreterare
Linda Tubbin, plan- och exploateringschef
Sead Fejza, bygglovsingenjör
Mari-Helene Opdal, planarkitekt

Utses att justera Lennart Karlsson Paragrafer: 1-7

Ordförande

Justerande

Sekreterare

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2018-01-18

Datum då anslaget sätts upp 2018-01-29 Datum då anslaget tas ned 2018-02-20

Protokollet förvaras på Tekniska förvaltningen

Underskrift



Dnr BN12/312

§ 1 Samråd, Detaljplan Fiskebäck 3:76 med flera

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. Skicka ut förslag på ny detaljplan för Fiskebäck 3:76 med flera för samråd med berörda sakägare och myndigheter
2. Att efter genomfört samråd låta planförslaget granskas utan att ett separat granskningsbeslut tas av byggnadsnämnden såvida inga väsentliga synpunkter inkommer under samrådet.

Ärendebeskrivning

År 2012 ansökte dåvarande ägare till fastighet Fiskebäck 3:76 om planbesked med syfte att få upprätta en ny detaljplan för området. Fastighetsägaren hade planer på att uppföra ett antal enbostadshus på området vilket inte var möjligt med gällande detaljplan vilken medger att fastigheten ska användas för motellverksamhet. Ett detaljplaneförslag var ute för samråd sommaren 2013, dock såldes fastigheten efter detta och planarbetet avstannade.

Den 7 september 2015 undertecknade den nya fastighetsägaren ett plankostnadsavtal och den 10 december 2015 beslutade byggnadsnämnden att planarbetet kunde fortsätta med det tidigare positiva planbeskedet från 2012 som grund.

Nuvarande fastighetsägare vill bebygga fastigheten med sex radhuslängor med cirka 40 lägenheter i två plan. Det har varit viktigt att hålla bebyggelsen låg för att inte påverka utblickarna mot Vättern för den befintliga bebyggelsen väster om planområdet. Planområdet är bullerutsatt på grund av närheten till länsväg 195 och det har därför varit viktigt att få till en relativ tät, sammanhängande fasad mot bullerkällan.

En bullerutredning har tagits fram och denna visar på att riktvärdena för buller uppfylls genom den tänkta husplaceringen under förutsättning att lägenheterna blir genomgående och att uteplatser förläggs på den östra sidan om husen. Efter det förra samrådet har en riskbedömning gjorts. Av denna framkommer det att ett sidoräcke/avåkningsskydd utmed länsväg 195 måste finnas. Vidare bör ett dike längs länsväg 195 anordnas för att förbättra uppsamling av (brand)farliga vätskor etc.

Rastplatsen ska finnas kvar i kommunen ägo och ska även i fortsättningen fungera som rastplats.

Expedieras skickas till:

Decatak AB



Dnr BN17/509

§ 2 Planbesked, Bränninge 3:20 (del av)**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. Upprätta en ny detaljplan för Bränninge 3:20, del av
2. Fastställa en avgift för planbeskedet om 9 100 kronor.

Sökanden

Bengt Johansson, Bränninge gård 1, 566 36 Habo.

Ärendebeskrivning

Den 6 december 2017 inkom Bengt Johansson med en begäran om planbesked för del av fastighet Bränninge 3:20. Syftet med ansökan är att planlägga marken för bostadsändamål, skola och förskola. Marken är idag obebyggd och består till största del av jordbruksmark. Föreslaget planområde gränsar direkt till planlagd mark för bostäder i norr, väster och sydöst. I öster gränsar området till en lövskog med höga naturvärden. Planområdet är lokaliserat cirka 2,2 kilometer från centrum och cirka 2,0 kilometer till järnvägsstationen.

Kommunen har ett uttalat behov av att bygga skolor och förskolor. Planområdet knyter ihop befintliga bostadsområden och blir en central målpunkt för invånarna i den södra delen av Habo. Goda förbindelser finns för gång- och cykel och för bil, däremot behöver kollektivtrafiken förbättras för att skapa fler möjligheter till hållbara resor. Placeringen av skola och förskola intill ett grönområde är också positivt.

Plan- och exploateringsenheten har tagit fram ett dokument som samlat visar förutsättningarna för en eventuell ny detaljplan och de bedömningar som plan- och exploateringsenheten har gjort (Underlag för planbesked Bränninge 3:20, del av).

Utifrån de aspekter som har framkommit bedöms planarbetet kunna utföras med ett så kallat standardförfarande. En tidplan för arbetet tas fram tillsammans med sökanden.

Fastställda handlingar:

Beslutet skickas till:

Underlag för planbesked, Bränninge
3:20, del av
sökanden



Dnr BN16/270

§ 3 Bokslut 2017

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna redovisat bokslut och översänder det till ekonomikontoret.

Ärendebeskrivning

Det ekonomiska utfallet för byggnadsnämndens/trafiknämndens verksamhet år 2017 samt måluppföljning för samma period redovisas.

Beslutet skickas till:

Ekonomikontoret



Dnr BN17/459

§ 4 Tillsyn - Olovligt byggande, X**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet för vidare handläggning.

Motivering

Då byggnadsnämnden vill att nämndens tjänstemän gör ett platsbesök innan beslut fattas beslutar nämnden att återremittera ärendet för vidare handläggning.

Ärendebeskrivning

Den 6 november 2017 kom det till byggnadsnämndens kännedom att fastighetsägaren hade tagit i bruk övervåningen på sitt enbostadshus. Övervåningen var möblerad och huset låg ute till försäljning. Samma datum skickades det ut ett meddelande om byggsanktionsavgift på grund av ovan nämnt förfarande. Senare på dagen ringer kontrollansvarig som är anlita för denna byggnation och menar att alla handlingar är inlämnade redan i somras, ansvarig handläggare förklarar att ingenting är inlämnat eller registrerat hos byggnadsnämnden då administrationen registrerar alla inkomna handlingar.

Den 2 januari 2018 skickar fastighetsägaren en förklaring till varför man hade tagit övervåningen i bruk och detta var eftersom visning och fotografering skulle hållas. Vidare förklarar hon att iordningställandet av övervåningen skedde strax innan visningen.

Den 8 januari 2018 ringer fastighetsägaren in och meddelar att hon är drabbad av magsjuka och kan inte ta emot besök enligt tidigare meddelande samt inbokad tid från byggnadsnämnden. Besökets syfte var att se om rättelsen är godtagen, genom att ta ut alla möbler. Ansvarig handläggare ber fastighetsägaren att ta kort på övervåningen där det ska framgå att inget finns på våningen som kan härledas denne. Senare under dagen inkommer fotografier som visar att övervåningen är tom på möbler. Därefter ställer ansvarig handläggare frågan hur det kommer sig att kontrollansvarige menar att allt var färdigt redan i somras då han hade skickat in den efterfrågade dokumentationen för att erhålla ett slutbesked, fastighetsägaren hade ingen förklaring till detta.

Fastighetsägaren har fått möjlighet att yttra sig i ärendet enligt 11 kap. 58 §§ Plan- och bygglagen (PBL), senaste svarsdatum var 8 januari 2018.



forts. § 4

Bestämmelser

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område där gällande plan antogs år 2014. Enligt 10 kap. 4 § PBL får inte ett byggnadsverk tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked för byggåtgärder förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutar annat.

Byggsanktionsavgiften är uträknad enligt 9 kap. 18 § punkt 1 Plan- och byggförordningen (PBF). Avgiften är 0,3 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea. Prisbasbeloppet för när åtgärden gjordes är 44 800 kronor.

Bedömning

Fastighetsägaren har tagit övervåningen i bruk utan ett utfärdat slutbesked från byggnadsnämnden, ett slutbesked krävs enligt 10 kap. 4 § PBL. Därav ska även en byggsanktionsavgift tas ut enligt kap. 11 §51 PBL och avgiften ska beräknas enligt 9 kap. 18 § punkt.1 PBF.

Beslutet skickas till:
Fastställd handling:

Fastighetsägaren (X)
Meddelande från fastighetsägare (handling 2)



Dnr BN17/411

§ 5 **Strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus och garage, Svenshult 1:43**

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. Avslå ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av enbostadshus och garage på fastigheten Svenshult 1:43
2. I ärendet ta ut en avgift om 3 585 kronor.

Sökande

Lillian Masri, Bellevuegatan 7, 554 46 Jönköping.

Motivering

Utifrån den information som inkommit i ärendet bedömer byggnadsnämnden att fastigheten inte uppfyller det krav som ställs i 7 kap. 18c § Miljöbalken (MB). I frågan om det går att lämna en strandskyddsdispens för den föreslagna åtgärden finns det inget särskilt skäl för att bevilja en strandskyddsdispens för byggnaden.

Ärendebeskrivning

Sökanden ansöker om strandskyddsdispens för att få uppföra ett enbostadshus samt garage inom strandskyddat område. Fastigheten, Svenshult 1:43, är i dagsläget obebyggd och angränsar mot Nybrodammen. Den är ej bevuxen på ett ovårdat sätt, inte heller finns inslag av skogsparti. Två av de omkringliggande fastigheterna är bebyggda med bostadshus samt komplementbyggnader.

Bestämmelser

Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Enligt 7 kap. 15 § MB får bland annat inte nya byggnader uppföras inom strandskyddat område. Vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet ska man beakta om det finns något särskilt skäl. De särskilda skälen finns angivna i 7 kap. 18c § MB.

Bedömning

Vid Nybrodammen råder det ett strandskydd om 100 meter från strandkanten och in mot land, då den aktuella fastigheten ligger i en utkragande del berörs den av strandskyddet från flera håll.



forts. § 5

För att få dispens och häva ett strandskydd så behövs ett särskilt skäl samt att skälet inte får påverka strandskyddets syfte negativt. Strandskyddets syften är att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. I det här fallet bedömer byggnadsnämnden att det inte finns ett särskilt skäl för att åtgärden ska få vidtas inom det strandskyddade området. Fastigheten där byggnaden är tänkt att placeras är inte ianspråktagen på ett sådant sätt att det kan sakna betydelse för strandskyddets syften.

Avgift

Avgiften för strandskyddsdispens om 3 585 kronor är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa, och faktureras i separat brev.

Beslutet delges:

Sökanden (Lillian Masri, Bellevuegatan 7, 554 46
Jönköping)



§ 6 Informationsärende

- Granskning av ansvarsutövande, skrivelse från Revisionerna i Habo kommun

**§ 7 Redovisning av delegationsbeslut**

- Delegationsbeslut – bygglov. Ärendenummer BN17/1. Redovisning av bygglov fattade på delegation mellan 1 december och 31 december 2017.
- Delegationsbeslut – slutbevis/slutbesked. Ärendenummer BN17/1. Redovisning av slutbevis/slutbesked fattade på delegation mellan 1 december och 31 december 2017.
- Delegationsbeslut – startbesked. Ärendenummer BN17/1. Redovisning av startbesked fattade på delegation mellan 1 december och 31 december 2017.
- Delegationsbeslut – anmälan. Ärendenummer BN17/1. Redovisning av anmälan fattade på delegation mellan 1 december och 31 december 2017.
- Delegationsbeslut – övrigt. Ärendenummer BN17/1. Redovisning av övrigt fattade på delegation mellan 1 december och 31 december 2017.
- Delegationsbeslut – strandskyddsdispens. Ärendenummer BN17/1. Redovisning av strandskyddsdispens fattade på delegation mellan 1 december och 31 december 2017.
- Delegationsbeslut – lokala trafikföreskrifter. Ärendenummer BN17/8. Redovisning av lokala trafikföreskrifter fattade på delegation mellan 18 oktober och 30 oktober 2017.
- Delegationsbeslut – parkeringstillstånd. Ärendenummer BN17/158. Redovisning av parkeringstillstånd fattade på delegation mellan 20 april och 21 december 2017.

Delegationsbesluten förklaras härmed anmälda.
