



## Protokoll för byggnadsnämnden

<b>Nr</b>	<b>Ärende</b>	<b>Sida</b>
§ 122	Anmälan om eventuellt jäv vid sammanträdet	365
§ 123	Utbildning - PBL kunskapsbanken	366
§ 124	Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, X	367
§ 125	Ansökan om förhandsbesked för enbostadshus, X	379
§ 126	Ansökan om förhandsbesked för enbostadshus, X	387
§ 127	Bygglov för nybyggnad av fritidshus, X	395
§ 128	Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med inglasat uterum, X	400
§ 129	Lokal trafikföreskrift om huvudled på Bränningegatan	405
§ 130	Information om strategiskt miljö- och hållbarhetsarbete i Habo kommun	407
§ 131	Informationsärenden	408
§ 132	Redovisning av delegationsbeslut	409



<b>Plats och tid</b>	Vänstra kammarsalen, kommunhuset torsdagen den 18 november 2021 klockan 15.00 – 17.30
<b>Beslutande</b>	Niklas Funghardt (M), ordförande Lars-Åke Johansson (S) Robert Larsson (S) Henrik Gillek (M) Jan Lenhammar (KD)
<b>Övriga närvarande</b>	Linda Almquist, nämndsekreterare Svante Modén, teknisk chef Emilia Svenningsson, bygglovschef Linda Tubbin, plan- och exploateringschef Mose Wendel, bygglovsingenjör § 124 - 126 Josef El Masry, bygglovshandläggare § 127 - 128 Fia Wadman, gata/parkeringen § 129 Anna Lööv, miljö- och hållbarhetsstrateg i Habo kommun § 130

**Paragrafer** 122 - 132

**Utses att justera** Robert Larsson

**Ordförande**

---

**Justerande**

---

**Sekreterare**

---



---

## Bevis om tillkännagivande av justerat protokoll

Justeringen har tillkännagivits på kommunens anslagstavla.

Beslutande organ	Byggnads- och trafiknämnden
Sammanträdesdatum	2021-11-18
Datum då anslaget publiceras	2021-11-23
Datum då anslaget avpubliceras	2021-12-16
Protokollet förvaras på	Tekniska förvaltningen

Underskrift

---



## § 122 Anmälan om eventuellt jäv vid sammanträdet

Ingen anmäler jäv.

\_\_\_\_\_



## § 123 Utbildning - PBL kunskapsbanken

### Beskrivning av ärende

Byggnadsnämnden tar del av två filmer innehållande utbildningsmaterial för förtroendevalda från kunskapsbanken på Boverkets hemsida.

\_\_\_\_\_



## § 124 Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, X

Diarienummer BN-2021-463

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. avslå bygglov för tillbyggnad av enbostadshus
2. i ärendet ta ut en handlägningsavgift om 4 998 kronor

### Sökanden

X

### Motivering

Föreslagen tillbyggnad bedöms strida mot 2 kap. 6 § punkt 1 plan- och bygglagen (PBL) eftersom åtgärden inte anses lämplig med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Bebyggelsen i området ger ett enhetligt intryck då bebyggelsen är av småskalig karaktär med mindre byggnader som främst är uppförda i ett plan. Tillbyggnaden som avses uppföras är i tre plan och utmärker sig i sin helhet mot omgivande bebyggelse.

### Beskrivning av ärende

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus. Tillbyggnaden är i tre plan med en byggnadsarea (BYA) på 69 m<sup>2</sup>. Den befintliga byggnaden är ett enplanshus med en mindre del uppförd i suterräng. Tilltänkt tillbyggnad kommer därmed vara en våning högre än befintligt bostadshus. Tillbyggnaden avses utföras i vit träfasad och svart plåttak.



3D redovisning av tillbyggnaden (tillbyggnad till vänster på bild)



Området har en enhetlig karaktär och består främst av enklare fritidshus uppförda i en våning som karaktäriseras av mindre byggnadsvolymer. Bebyggelsen är uppförd runt år 1960 och har en tidstypisk karaktär för fritidshus för tiden. Huvudbyggnaderna är relativt oförändrade. Huvudbyggnaden på X som ska byggas till används idag som åretrunt bostad.

Byggnadsnämndens tjänstemän besökte platsen 7 oktober 2021 och dokumenterade platsen och dess omgivning med fotografier.

Då tjänstemännens förslag till beslut är att avslå ansökan har grannar inte fått möjlighet att yttra sig över ansökan men sökande har fått möjlighet att yttra sig innan ärendet tas upp för beslut i nämnden.

Ärendet var komplett för handläggning 28 oktober 2021.



*Byggnad 1 (enplanshus)*





*Byggnad 2 (Byggnadsår 1964, enplanshus)*



*Byggnad 3 (enplanshus)*





*Byggnad 4 (enplanshus)*



*Byggnad 5 (enplanshus)*



*Byggnad 6 (enplanshus)*



*Byggnad 7 (enplanshus)*





*Byggnad 8 (Byggnadsår 1960, suterränghus)*



*Område 9*



*Förklaring till bilder*

## **Yttranden**

### **Yttrande inkom från sökanden 2021-10-28.**

Sökanden delar inte bygglovsenhetens bedömning att tillbyggnaden inte uppfyller plan och bygglagen 2 kap. 6 § punkt 1. Sökanden är i behov av en större boendeyta på grund av utökning av familjen. Fortsättningsvis vill de behålla strukturen på originalhuset men förlänga befintlig källare och bygga en extra våning uppåt, ett tvåplanshus med källare. Sökanden medger för att i framtiden kunna utnyttja solceller så är det en stor fördel med denna tillbyggnad eftersom man kommer över trädkropparna. Sökanden påpekar även att de har en god relation med grannar som ser positivt på att investera i området och bo kvar. Sökanden bygger hellre på höjden på en mindre platta än att göra huset längre.

Sökanden fortsätter och förklarar att det inte finns en detaljplan för området runt Risbrodammen i dagsläget. Husen i området är 1 plans, 1,5 plans samt 2 plan, i området finns det även ladugårdar och andra byggnader, därmed anser sökande att det är självklart att de ska få uppföra tillbyggnaden. Sökanden menar att bygglovsenhetens bedömning, att övrig bebyggelse i området är av mindre storlek och volym med 1 våning är felaktigt. Sökanden skriver att husen i deras direkta närhet är 1,5-planshus

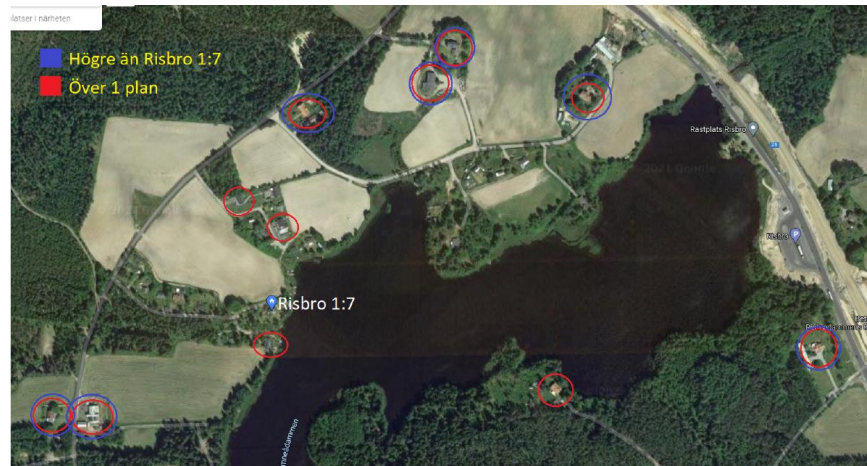




och att övriga hus till väst om fastigheten är sommarstugor. Fortsättningsvis skriver sökanden att deras hus är permanentboende med friköpt tomt medan sommarstugorna är arrendetomter där vissa inte är bebodda. Sökanden hoppas att Habo är en kommun som jobbar för levande landsbygd och underlättar för oss som vill satsa där vi bor.

Sökanden har bifogat bilder som visar byggnaden från vägen samt bild som redovisar ”över 1 plan” och ”högre än Risbro 1:7”.





### Bestämmelser och styrande dokument

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område. Enligt PBL 2 kap. 1 §, vid prövning av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Enligt PBL 2 kap. 6 § ska vid planläggning i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar. Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. *Lag (2014:477)*.



Enlig PBL 9 kap. 2 § så krävs det bygglov för

1. nybyggnad,
2. tillbyggnad, och
3. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att
  - a) byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,
  - b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller
  - c) byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.Första stycket 3 c gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan.

Enligt PBL 9 kap. 6 § För en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader, murar och plank utanför ett område med detaljplan krävs det, trots 2 § och föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §, inte bygglov för att

1. göra en liten tillbyggnad, om åtgärden inte vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, eller
2. uppföra en komplementbyggnad, en mur eller ett plank i omedelbar närhet av bostadshuset, om åtgärden inte vidtas närmare gränsen än 4,5 meter.

En åtgärd som avses i 1 eller 2 får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det. Första och andra styckena gäller inte om kommunen enligt 8 § första stycket 3 har bestämt att åtgärden kräver bygglov eller om åtgärden vidtas inom en sammanhållen bebyggelse och bygglov behövs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen. *Lag (2014:900)*.

Enligt PBL 9 kap. 31 § ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser. *Lag (2014:900)*.





## Bedömning

Enligt 9 kap. 6 § krävs det inte bygglov för att göra en liten tillbyggnad på ett en- eller tvåbostadshus utanför detaljplan. Eftersom tillbyggnaden är 69 m<sup>2</sup> BYA och överordnad det befintliga enbostadshuset bedömer byggnadsnämnden att den sökta åtgärden är bygglovspliktig.

Enligt 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL ska lovpliktiga byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Tillbyggnadens höjd, storlek och volym avviker från övrig bebyggelse i området. Byggnadsnämndens bedömning är att tillbyggnaden inte passar in i omgivningen eftersom den genom sina tre våningar avviker markant från omgivande bebyggelse. Tillbyggnaden motverkar den helhetsverkan och enhetlighet som övrig bebyggelse har.

Hela området domineras som ovan beskrivits av fritidshusbebyggelse med sin tydliga karaktär i ett plan samt enstaka suterränghus mot vatten. Den lovsökta tillbyggnaden är således en till två våningar högre än övrig bebyggelse i området. Byggnadsnämnden bedömer att det inte framkommit sådana enskilda intressen som väger tyngre än det allmänna intresset av att tillvarata bebyggelsens befintliga karaktärsdrag och intresset av en god helhetsverkan. Tillbyggnaden bedöms därmed inte vara lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, anpassningskravet är därmed med hänseende av ovan bedömning inte uppfyllt.

## Byggnadsnämndens behandling

Niklas Funbrandt (M) yrkar bifall till tjänstemännens förslag om att avslå ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus.

## Upplysningar

### Handläggningsavgift

Avgiften för bygglovet om 4 998 kr är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa, och faktureras i separat brev. Om det visar sig att ärendet kräver mer åtgärder av byggnadsnämnden än vad som nämnts ovan, har byggnadsnämnden rätt att ta ut ytterligare avgift.



**Beslutet skickas till**

-

**Beslutet delges**

Sökande

**Beslutet kungörs/meddelas**

-

**Bilaga till beslut**

Redovisning av avgift

Besvärshänvisning

**Fastställda handlingar**

Handlingar nr 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12 och 18

**Kopia till**

Akten



## § 125 Ansökan om förhandsbesked för enbostadshus, X

Diarienummer BN-2021-428

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. bevilja ansökan om förhandsbesked för enbostadshus
2. i ärendet ta ut en handlägningsavgift om 11 662 kronor

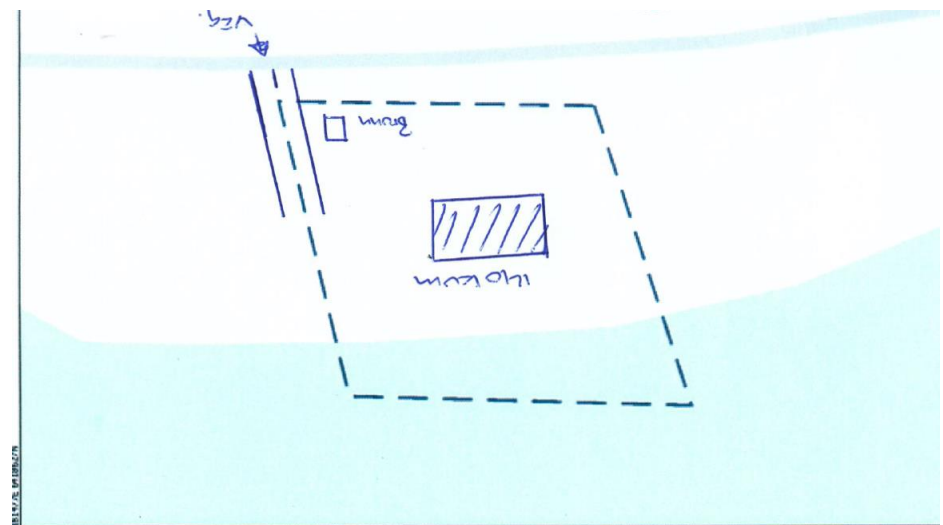
Åtgärderna som förhandsbeskedet gäller får inte påbörjas innan ett bygglov sökts och ett startbesked utfärdats.

### Sökanden

X

### Beskrivning av ärende

Ansökan avser förhandsbesked för enbostadshus, fastigheten på 1375 m<sup>2</sup> är inte exploaterad. Byggnadsnämnden har tidigare beslutat om ett positivt förhandsbesked i ärende BN-2019-281 med beslutsnummer § 51 på denna plats. Den ansökan avsåg två tomter som därefter styckats av. Då giltighetstiden för beslutet har löpt ut söker fastighetsägaren ett nytt förhandsbesked. Sökande söker parallellt med denna ansökan ett förhandsbesked för fastigheten som gränsar till väster om aktuell fastighet.





Ärendet var komplett för handläggning 28 september 2021.



## Yttranden

Grannar och sakägare har fått möjlighet att yttra sig över ansökan. Inga yttranden har inkommit.

**Remissyttrande inkom från Trafikverket**, daterat 2021-11-08, utan erinran men med information.

Trafikverket har mottagit ovan rubricerat ärende för yttrande. Fastigheten ligger utmed väg 1827. Byggnadsfritt avstånd från vägområdet är 12 meter och inom detta område ska inga byggnader eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten placeras. Trafikverket har, under förutsättning att 12 meters avstånd mellan byggnad och väggkant hålls, inga synpunkter på att förhandsbesked beviljas. Observera att inga fasta föremål såsom fordon får placeras inom vägens säkerhetszon, vilken är 5 meter från väggkant.

## Buller

Vid nybyggnad är det exploatören eller fastighetsägaren som ansvarar för att de av riksdagen fastställda riktvärdena för trafikbuller inte överskrids. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av exploatören eller fastighetsägaren. Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) ska tillämpas vid bedömningen om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i ärenden om bygglov och förhandsbesked är uppfyllt. Följande riktvärden ska följas

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus.
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid.
- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats.

## Väganslutning

Av ansökan framgår att sökanden vill ansluta fastigheten till väg 1827. För nya till- och utfartsvägar, tillfälliga eller permanenta, som berör allmän väg där staten är väghållare krävs att anslutningstillstånd söks enligt väglagen § 39. Efter att kommunen har beviljat bygglov ska sökanden ansöka om tillstånd för anslutning på Trafikverkets hemsida:

[https://www.trafikverket.se/tjanster/ansok-om/tillstand/Ansokan-](https://www.trafikverket.se/tjanster/ansok-om/tillstand/Ansokan-omanslutning-till-allman-vag/)

[omanslutning-till-allman-vag/](https://www.trafikverket.se/tjanster/ansok-om/tillstand/Ansokan-omanslutning-till-allman-vag/). Ansökan är avgiftsbelagd. För beviljande av anslutning krävs att den ges en trafiksäker utformning genom bl.a. goda siktförhållande. Anslutningar utformas enligt VGU, Vägar och Gators





Utformning (senaste publikationen). Se: <https://www.trafikverket.se/for-dig-i-branschen/vag/Utformning-av-vagar-ochgator/vgu/>

**Remissyttrande inkom från Miljönämnden**, daterat 2021-11-08, utan erinran men med information.

#### Enskilt avlopp

Miljönämnden har inget att erinra mot att fastighetsägaren erhåller förhandsbesked från byggnadsnämnden under förutsättning att en komplett avloppsansökan skickas in till miljönämnden om hur den sökande tänker lösa vatten och avloppsfrågan. Den sökande bör se över möjligheten att ha en gemensam vattentäkt eller avloppsanläggning med grannfastigheten, då det kan finnas svårigheter att hålla ett tillräckligt långt skyddsavstånd mellan kommande vattentäkter och avloppsanläggningar.

Den sökande bör ta kontakt med miljöförvaltningen angående avloppsfrågan så snart som möjligt.

Miljönämnden vill också uppmärksamma byggnadsnämnden om att tillstånd för avloppsanläggningen måste vara beslutat innan ett bygglov ges.

#### Generell information från June Avfall

Generellt så ska vägen fram till fastigheten vara minst 3,5 meter bred och uppfylla bärighetsklass (BK) 2. Det ska också finnas vändmöjligheter för lastbilar på 18 meter i diameter eller annan möjlighet att vända fordonet då backning av fordonet i största möjliga mån ska undvikas. Uppfylls dessa krav ser vi inga hinder för byggnation.

#### Bestämmelser och styrande dokument

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område men inom områdesbestämmelser, antagna 25 juni 1992. Enligt gällande översiktsplan, antagen 26 mars 2020, ingår fastigheten i riksintresse för kulturmiljö.

Enligt Miljöbalken 3 kap. 4 § Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

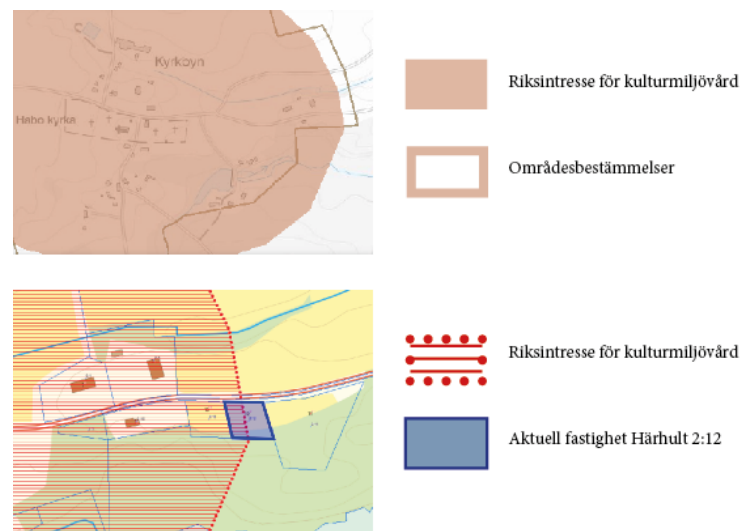
Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.



## Översiktsplan 2040

Den aktuella fastigheten X ligger inom riksintresset för kulturmiljövård och inom ett område med särskilda områdesbestämmelser med utökad bygglovsplikt. Aktuell fastigheten ligger även på jordbruksmark. I översiktsplanen finns riktlinjer för byggnation på landsbygden samt för byggnation på jordbruksmark.

Områden som är utpekade som riksintresse för kulturmiljövård bestäms av Riksantikvarieämbetet och behandlas i 3 kap § 6 miljöbalken. Riksintressen för kulturmiljövårderna ska avspegla landets historia. Områden som är utpekade som riksintressen för kulturmiljövårderna är varierande både till storlek och innehåll. Bruksmiljöer, stadskärnor, äldre brukningslandskap och efterkrigstidens bebyggelse är exempel på riksintressen. I riksintresset för Habo kyrkby innefattas kyrkan, närliggande prästgård och sockenstuga samt den jordbrukspräglade landskapsbilden.



I bilden ovan syns att aktuell fastighet delvis ligger inom riksintresset för kulturmiljövård och omfattas av områdesbestämmelserna.

En kommun kan skydda särskilt värdefulla miljöer genom områdesbestämmelser. Syftet med områdesbestämmelserna är att utöka lovplikten för åtgärder som är önskvärda. Det innebär att lov behöver sökas för åtgärder som i normala fall är lovbefriade. Den ökade lovplikten omfattar uppförande av ekonomibyggnader, komplementbyggnader till bostadshus samt för övrigt sådana om- och tillbyggnader som påverkar byggnadens yttre. Byte av fasadmateriäl, ändrad färgsättning samt rivning av byggnad omfattas också av den ökade lovplikten. Vid komplettering av





bebyggelsen inom kyrkbyarna är det viktigt att husens placering, utformning och färgsättning anpassas till den befintliga miljön. Områdesbestämmelserna avses gälla byarnas bebyggda delar samt ett omland, inom vilket ny bebyggelse skulle kunna påverka landskapsbilden. Ju öppnare landskapet är, ju större blir därmed de områden som omfattas av bestämmelserna. Avgränsningarna följer gällande fastighetsgränser, skogsbryn, vattendrag eller andra större terrängföremål

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

Med stöd i miljöbalken kap 3 § 4 är kommunen restriktiva till byggnation av småhus på jordbruksmark. Byggnation av enstaka småhus på jordbruksmark kan i undantagsfall ske vid generationsboende eller om bostaden behövs för gårdens fortsatta verksamhet, förutsatt att övriga riktlinjer för byggnation på landsbygden uppfylls. Avvägning sker i varje enskilt fall. Vid förhandsbesked som innebär byggnation på jordbruksmark ska det alltid redovisas en alternativ plats för byggnation.

Markanvändningen för den alternativa platsen får inte vara på brukningsvärd jordbruksmark. Vid varje enskilt fall görs en sammanvägd bedömning av riktlinjerna.

## Bedömning

Fastigheten är redan avstyckad i ett tidigare skede, fastighetsytan är 1375 m<sup>2</sup>, gällande översiktsplanens riktlinjer på 2000 m<sup>2</sup> anser byggnadsnämnden att det inte är skäligt att utöka ytan på en redan avstyckad fastighet, i förhållande till riktlinjerna anser byggnadsnämnden att fastighetsytan är godtagbar. Den totala ytan som omfattas av jordbruksmark är cirka 3800 m<sup>2</sup> och ligger avskilt med väg från brukningsvärd jordbruksmark mot norr. Mot söder och öster är marken avgränsad av skogsmark. Mot väster är det befintlig bebyggelse.



Fastigheten är belägen på jordbruksmark, men marken brukas inte i dagsläget. Byggnadsnämnden bedömer att miljöbalken 3 kap. 4 § inte utgör ett hinder för byggnation eftersom marken inte anses vara av betydande brukningsvärde, marken har en begränsad yta och besvärlig att bruka.

Fastigheten befinner sig inom riksintresse för kulturmiljövård samt inom områdesbestämmelser och vid komplettering av bebyggelsen inom kyrkbyarna är det viktigt att husens placering, utformning och färgsättning anpassas till den befintliga miljön. Byggnadsnämnden bedömer att fastigheten är lämplig att bebygga med hänsyn till riktlinjerna i översiktsplanen samt att byggnationen ges en utformning enligt lantlig byggnadstradition. Sökt åtgärd bedöms komplettera befintlig bebyggelse. Byggnadsnämnden anser att sökt åtgärd utgör en komplettering till befintlig bebyggelse och bidrar till en god landskapsbild, samt att platsen är lämplig att bebygga med utgångspunkt i människors hälsa och säkerhet, möjligheterna att anordna avfallshantering, vattenförsörjning, avlopp m.m. i överensstämmelse med 2 kap. 5 § plan och bygglagen.

### **Villkor**

Byggnationen ska ges en utformning enligt lantlig byggnadstradition så som sadeltak, valmattak, mansardtak, träfasad, rött tegel, frontespis, inglasad veranda eller liknande.

### **Upplysningar**

#### **Handläggningsavgift**

Avgiften för förhandsbeskedet om 11 662 kronor är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa, och faktureras i separat brev. 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 förhandsbesked upphör att gälla inom två år om ingen ansökan gällande åtgärden har inkommit från det att beslutet vunnit laga kraft.

#### **Andra tillstånd**

En komplett avloppsansökan, som redovisar hur den sökande tänker lösa vatten- och avloppsfrågan, ska skickas till miljönämnden.

För nya till- och utfartsvägar, tillfälliga eller permanenta, som berör allmän väg där staten är väghållare krävs att anslutningstillstånd söks.



I artportalen medges det att det finns nattviolier i området. Nattviolier är fridlysta. Om nattviolier upptäcks ska kontakt ske med länsstyrelsen.

---

**Beslutet skickas till**  
Sökande

**Beslutet delges**  
-

**Beslutet kungörs/meddelas**  
PoIT  
Berörda sakägare

**Bilaga till beslut**  
Besvärshänvisning  
Redovisning av avgift

**Fastställda handlingar**  
Handling nr 8

**Kopia till**  
Akten



## § 126 Ansökan om förhandsbesked för enbostadshus, X

Diarienummer BN-2021-429

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. bevilja ansökan om förhandsbesked för enbostadshus
2. i ärendet ta ut en handlägningsavgift om 12 376 kronor

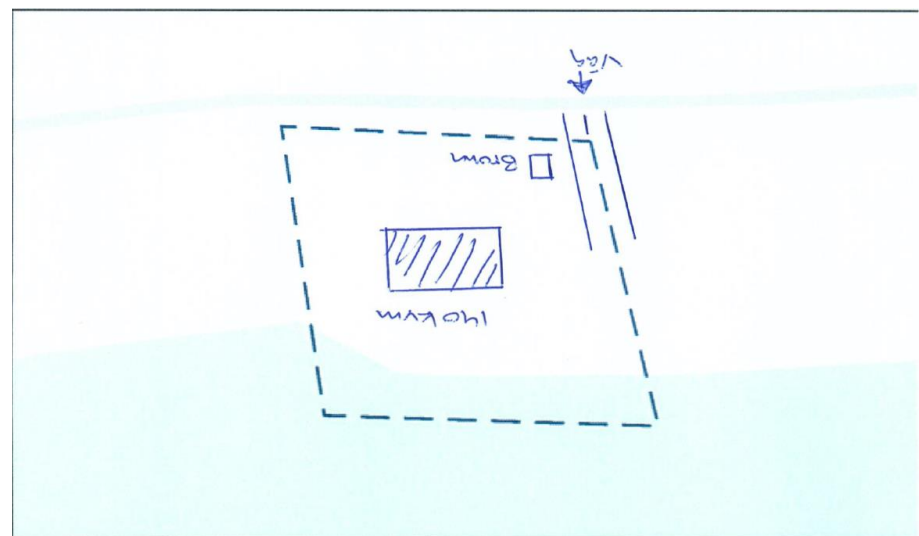
Åtgärderna som förhandsbeskedet gäller får inte påbörjas innan ett bygglov sökts och ett startbesked utfärdats.

### Sökanden

X

### Beskrivning av ärende

Ansökan avser förhandsbesked för enbostadshus, fastigheten på 1374 m<sup>2</sup> är inte exploaterad. Byggnadsnämnden har tidigare beslutat om ett positivt förhandsbesked i ärende BN-2019-281 med beslutsnummer § 51 på denna plats. Den ansökan avsåg två tomter som därefter styckats av. Då giltighetstiden för beslutet har löpt ut söker fastighetsägaren ett nytt förhandsbesked. Sökande söker parallellt med denna ansökan ett förhandsbesked för fastigheten som gränsar till öster om aktuell fastighet.





Ärendet var komplett för handläggning 28 september 2021.





## Yttranden

Grannar och sakägare har fått möjlighet att yttra sig över ansökan. Inga yttranden har inkommit.

**Remissyttrande inkom från Trafikverket**, daterat 2021-11-08, utan erinran men med information.

Trafikverket har mottagit ovan rubricerat ärende för yttrande. Fastigheten ligger utmed väg 1827. Byggnadsfritt avstånd från vägområdet är 12 meter och inom detta område ska inga byggnader eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten placeras. Trafikverket har, under förutsättning att 12 meters avstånd mellan byggnad och väggkant hålls, inga synpunkter på att förhandsbesked beviljas. Observera att inga fasta föremål såsom fordon får placeras inom vägens säkerhetszon, vilken är 5 meter från väggkant.

## Buller

Vid nybyggnad är det exploatören eller fastighetsägaren som ansvarar för att de av riksdagen fastställda riktvärdena för trafikbuller inte överskrids. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av exploatören eller fastighetsägaren. Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) ska tillämpas vid bedömningen om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i ärenden om bygglov och förhandsbesked är uppfyllt. Följande riktvärden ska följas

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus.
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid.
- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats.

## Väganslutning

Av ansökan framgår att sökanden vill ansluta fastigheten till väg 1827. För nya till- och utfartsvägar, tillfälliga eller permanenta, som berör allmän väg där staten är väghållare krävs att anslutningstillstånd söks enligt väglagen § 39. Efter att kommunen har beviljat bygglov ska sökanden ansöka om tillstånd för anslutning på Trafikverkets hemsida:

<https://www.trafikverket.se/tjanster/ansok-om/tillstand/Ansokan-omanslutning-till-allman-vag/>. Ansökan är avgiftsbelagd.

För beviljande av anslutning krävs att den ges en trafiksäker utformning genom bl.a. goda siktförhållande. Anslutningar utformas enligt VGU, Vägar och Gators Utformning (senaste publikationen). Se:



<https://www.trafikverket.se/for-dig-i-branschen/vag/Utformning-av-vagar-ochgator/vgu/>

**Remissyttrande inkom från Miljönämnden**, daterat 2021-11-08, utan erinran men med information.

#### Enskilt avlopp

Miljönämnden har inget att erinra mot att fastighetsägaren erhåller förhandsbesked från byggnadsnämnden under förutsättning att en komplett avloppsansökan skickas in till miljönämnden om hur den sökande tänker lösa vatten och avloppsfrågan. Den sökande bör se över möjligheten att ha en gemensam vattentäkt eller avloppsanläggning med grannfastigheten, då det kan finnas svårigheter att hålla ett tillräckligt långt skyddsavstånd mellan kommande vattentäkter och avloppsanläggningar. Den sökande bör ta kontakt med miljöförvaltningen angående avloppsfrågan så snart som möjligt. Miljönämnden vill också uppmärksamma byggnadsnämnden om att tillstånd för avloppsanläggningen måste vara beslutat innan ett bygglov ges.

#### Generell information från June Avfall

Generellt så ska vägen fram till fastigheten vara minst 3,5 meter bred och uppfylla bärighetsklass (BK) 2. Det ska också finnas vändmöjligheter för lastbilar på 18 meter i diameter eller annan möjlighet att vända fordonet då backning av fordonet i största möjliga mån ska undvikas. Uppfylls dessa krav ser vi inga hinder för byggnation.

#### Bestämmelser och styrande dokument

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område men inom områdesbestämmelser, antagna 25 juni 1992.

Enligt gällande översiktsplan, antagen 26 mars 2020, ingår fastigheten i riksintresse för kulturmiljö. Enligt Miljöbalken 3 kap. 4 § Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.





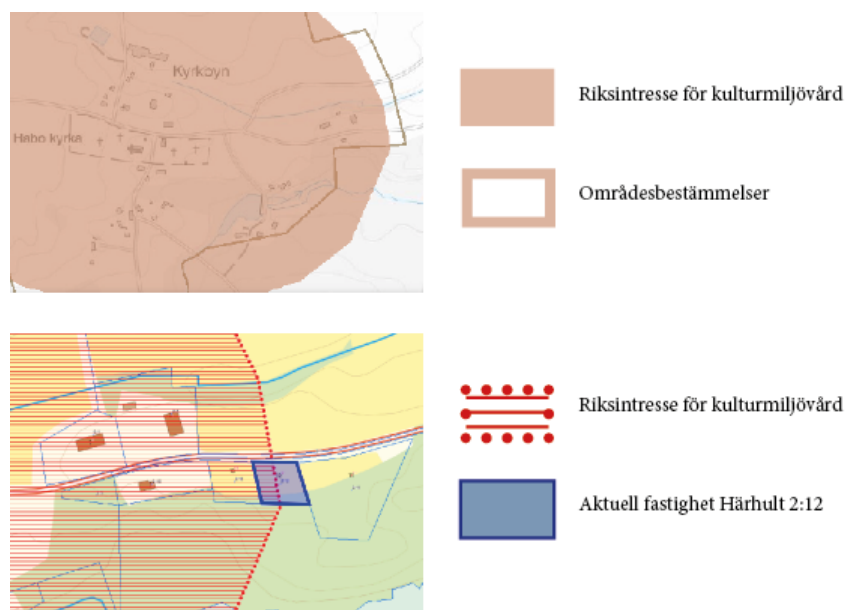
## Översiktsplan 2040

Den aktuella fastigheten X ligger inom riksintresset för kulturmiljövård och inom ett område med särskilda områdesbestämmelser med utökad bygglovsplikt. Aktuell fastigheten ligger även på jordbruksmark. I översiktsplanen finns riktlinjer för byggnation på landsbygden samt för byggnation på jordbruksmark.

Områden som är utpekade som riksintresse för kulturmiljövård bestäms av Riksantikvarieämbetet och behandlas i 3 kap § 6 miljöbalken.

Riksintressen för kulturmiljövården ska avspegla landets historia. Områden som är utpekade som riksintressen för kulturmiljövården är varierande både till storlek och innehåll. Bruksmiljöer, stadskärnor, äldre brukningslandskap och efterkrigstidens bebyggelse är exempel på riksintressen.

I riksintresset för Habo kyrkby innefattas kyrkan, närliggande prästgård och sockenstuga samt den jordbrukspräglade landskapsbilden.



I bilden ovan syns att aktuell fastighet delvis ligger inom riksintresset för kulturmiljövård och omfattas av områdesbestämmelserna.

En kommun kan skydda särskilt värdefulla miljöer genom områdesbestämmelser. Syftet med områdesbestämmelserna är att utöka lovplikten för åtgärder som är önskvärda. Det innebär att lov behöver sökas för åtgärder som i normala fall är lovbefriade. Den ökade lovplikten omfattar uppförande av ekonomibygnader, komplementbyggnader till bostadshus samt för övrigt sådana om- och tillbyggnader som påverkar



byggnadens yttre. Byte av fasadmateriäl, ändrad färögsättning samt rivning av byggnad omfattas också av den ökade lovplikten. Vid komplettering av bebyggelsen inom kyrkbyarna är det viktigt att husens placering, utformning och färögsättning anpassas till den befintliga miljön. Områdesbestämmelserna avses gälla byarnas bebyggda delar samt ett omland, inom vilket ny bebyggelse skulle kunna påverka landskapsbilden. Ju öppnare landskapet är, ju större blir därmed de områden som omfattas av bestämmelserna. Avgränsningarna följer gällande fastighetsgränser, skogsbryn, vattendrag eller andra större terrängföremål

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

Med stöd i miljöbalken kap 3 § 4 är kommunen restriktiv till byggnation av småhus på jordbruksmark. Byggnation av enstaka småhus på jordbruksmark kan i undantagsfall ske vid generationsboende eller om bostaden behövs för gårdens fortsatta verksamhet, förutsatt att övriga riktlinjer för byggnation på landsbygden uppfylls. Avvägning sker i varje enskilt fall. Vid förhandsbesked som innebär byggnation på jordbruksmark ska det alltid redovisas en alternativ plats för byggnation. Markanvändningen för den alternativa platsen får inte vara på brukningsvärd jordbruksmark. Vid varje enskilt fall görs en sammanvägd bedömning av riktlinjerna.

### Bedömning

Fastigheten är redan avstyckad i ett tidigare skede, fastighetsytan är 1374 m<sup>2</sup>, gällande översiktsplanens riktlinjer på 2000 m<sup>2</sup> anser byggnadsnämnden att det inte är skäligt att utöka ytan på en redan avstyckad fastighet, i förhållande till riktlinjerna anser byggnadsnämnden att fastighetsytan är godtagbar. Den totala ytan som omfattas av jordbruksmark är cirka 3800 m<sup>2</sup> och ligger avskilt med väg från brukningsvärd jordbruksmark mot norr. Mot söder och öster är marken avgränsad av skogsmark. Mot väster är det befintlig bebyggelse.



Fastigheten är belägen på jordbruksmark, men marken brukas inte i dagsläget. Byggnadsnämnden bedömer att miljöbalken 3 kap. 4 § inte utgör ett hinder för byggnation eftersom marken inte anses vara av betydande brukningsvärde, marken har en begränsad yta och är besvärlig att bruka.

Fastigheten befinner sig inom områdesbestämmelser och vid komplettering av bebyggelsen inom kyrkbyarna är det viktigt att husens placering, utformning och färgsättning anpassas till den befintliga miljön. Byggnadsnämnden bedömer att fastigheten är lämplig att bebygga med hänsyn till riktlinjerna i översiktsplanen samt att byggnationen ges en utformning enligt lantlig byggnadstradition. Byggnadsnämnden anser att sökt åtgärd utgör en komplettering till befintlig bebyggelse och bidrar till en god landskapsbild, samt att platsen är lämplig att bebygga med utgångspunkt i människors hälsa och säkerhet, möjligheterna att anordna avfallshantering, vattenförsörjning, avlopp m.m. i överensstämmelse med 2 kap. 5 § plan- och bygglagen.

### Villkor

Byggnationen ska ges en utformning enligt lantlig byggnadstradition så som sadeltak, valmattak, mansardtak, träfasad, rött tegel, frontespis, inglasad veranda eller liknande.

### Upplysningar

#### Handläggningsavgift

Avgiften för förhandsbeskedet om 12 376 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 förhandsbesked upphör att gälla inom två år om ingen ansökan gällande åtgärden har inkommit från det att beslutet vunnit laga kraft.

#### Andra tillstånd

En komplett avloppsansökan, som redovisar hur den sökande tänker lösa vatten- och avloppsfrågan, ska skickas till miljönämnden.

För nya till- och utfartsvägar, tillfälliga eller permanenta, som berör allmän väg där staten är väghållare krävs att anslutningstillstånd söks.



I artportalen medges det att det finns nattviolier i området. Nattviolier är fridlysta. Om nattviolier upptäcks ska kontakt ske med länsstyrelsen.

---

**Beslutet skickas till**  
Sökande

**Beslutet delges:**  
-

**Beslutet kungörs/meddelas**  
PoIT  
Berörda sakägare

**Bilaga till beslut**  
Redovisning av avgift  
Besvärshänvisning

**Fastställda handlingar**  
Handling nr 7

**Kopia till**  
Akten



## § 127 Bygglov för nybyggnad av fritidshus, X

Diarienummer BN-2021-387

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. bevilja bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten
2. i ärendet ta ut en handläggningsavgift om 19 373 kronor

Byggnadsarbetena får påbörjas först när ett startbesked är utfärdat av byggnadsnämnden.

### Sökanden

X

### Beskrivning av ärende

Ansökan avser bygglov för ett fritidshus om 66 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA). Fritidshuset kommer att utföras med en vit träfasad och ett svart plåttak.

Fastigheten ligger ungefär 100 meter väster om Hökesjön. Fastigheten avstyckades på 1960-talet och är 1162 m<sup>2</sup> stor. På fastigheten finns idag en äldre stuga, sökanden har inte uttryckt någon önskan om att riva denna.

Ärendet var komplett för handläggning den 22 september 2021.

### Yttranden

Berörda grannar har fått tillfälle att yttra sig över ansökan. Ett yttrande har inkommit till byggnadsnämnden daterat 2021-09-14.

**Fastighetsägaren till grannfastigheten** (nedan ”grannen”) motsätter sig bygglovet som det presenteras. Grannen tillägger att den gamla stugan som är fallfärdig inte ser ut att vara aktuell för rivning, samtidigt som man lägger till ett nytt hus. Det tilltänkta huset anses heller inte passa in i området där alla hus har en mer traditionell form och stil. Grannen vill veta om det är planerat att behålla den traditionella färgen som liknar de andra husen eller vad som är planerat. Grannen efterfrågar också information om gällande byggnadskrav, vattenförsörjning m.m.

Byggnadsnämnden har även fått in ett remissyttrande från miljönämnden daterat 2021-08-31.



Miljönämnden har inget att erinra mot att fastighetsägaren erhåller bygglov från byggnadsnämnden. De vill dock uppmärksamma byggnadsnämnden om att tillstånd för avloppsanläggningen måste vara beslutat innan ett startbesked ges.

Den sökande inkom med en avloppsansökan till miljönämnden den 31 maj 2021. Då fastigheten och det kommande avloppet ligger i direkt närhet till flera andra fastigheter, kommer ägarna till dessa höras i samband med handläggningen av ärendet. Miljöförvaltningen kommer att kontakta den sökande gällande ansökan inom kort. Om den sökande har frågor om handläggningen kan denne kontakta miljöförvaltningen.

Sökanden har fått möjligheten att yttra sig över samtliga yttranden som har inkommit till byggnadsnämnden. Några yttranden har inte inkommit från sökanden.

### **Bestämmelser och styrande dokument**

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område men bedöms ligga inom område för sammanhållen bebyggelse.

Enligt PBL 2 kap. 4 § ska gälla att vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 2 kap. 5 § ska vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord-, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen.



Enligt PBL 2 kap. 6 § ska vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar. Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Enligt PBL 3 kap. 2 § ska översiktsplanen ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Planen ska även ge vägledning för beslut om

1. hur mark- och vattenområden ska användas, och
2. hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Planen är inte bindande.

I enlighet med PBL 8 kap. 1 § ska en byggnad

1. vara lämplig för sitt ändamål,
2. ha en god form-, färg- och materialverkan, och
3. vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

I överensstämmelse med PBL 9 kap. 2 § punkten 1 så krävs det bygglov för nybyggnad.





I överensstämmelse med PBL 9 kap. 31 § så ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

### **Bedömning**

Enligt översiktsplanen så är kommunen i regel positiv till byggnation på landsbygden. Detta förhållningssätt gäller för bostäder såväl som verksamheter. Sökanden har ansökt om att få bygga ett fritidshus om 66 m<sup>2</sup>. Byggnadsnämnden anser att detta är rimligt då fritidshusets storlek och placering inte dominerar över annan bebyggelse i området. Fritidshusets utformning utgör ett tillskott i ett område där storlek, färg och form varierar. Fritidshuset kommer enligt byggnadsnämndens bedömning inte påverka området.

Byggnadsnämnden bedömer även att avfallshanteringen i området, brandsäkerheten, trafikmiljön m.m. inte kommer att försämrats på grund av det ovannämnda fritidshuset.

Vad gäller de synpunkter som framförts angående vattenförsörjning, förorening av grundvatten m.m. så bedömer byggnadsnämnden att detta kommer att organiseras samt förtydligas ytterligare vid byggnation. Miljönämnden har även kontroll på frågorna och styr dessa frågeställningar helt enligt gällande lagar.

Byggnadsnämndens tjänstemän har också varit på platsen och funnit att den kan vara lämplig för byggnation.

Byggnadsnämnden anser också att grannens synpunkter inte är tillräckliga för att avslå bygglovsansökan. Grannens synpunkter har dock undersökts och sökanden har även fått möjligheten att bemöta dessa.

### **Kontrollansvarig**

I detta ärende godtas Johan Hoglund som är certifierad enligt 10 kap. 9 § PBL.



## Upplysningar

### Handläggningsavgift

Avgiften för bygglov om 19 373 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.

### Andra tillstånd

Rubricerat byggnadsobjekt bedöms inte erfordra tillstånd från andra myndigheter.

\_\_\_\_\_

**Beslutet skickas till**  
Sökande  
Kontrollansvarig

**Beslutet delges**  
X

**Beslutet kungörs/meddelas**  
PoIT  
Berörda sakägare

**Bilaga till beslut**  
Redovisning av avgift  
Besvärshänvisning

**Fastställda handlingar**  
Handlingar nr 3, 5, 25, 26

**Kopia till**  
Akten



## § 128 Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med inglasat uterum, X

Diarienummer BN-2021-295

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. bevilja bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med inglasat uterum
2. i ärendet ta ut en handläggningsavgift om 6 331 kronor

Byggnadsarbetena får påbörjas först när ett startbesked är utfärdat av byggnadsnämnden.

### Sökanden

X

### Beskrivning av ärende

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med inglasat uterum (nedan "fastigheten").

Fastigheten ligger cirka 1,3 kilometer sydöst om Brandstorps kyrka. Fastigheten ägs idag av BRF Habo Brandstorp som också har godkänt uterummets storlek, placering och utseende. Fastigheten är inte uppdelad i flera mindre fastigheter vilket egentligen var tanken när man framställde den nu gällande detaljplanen.

Ansökan i sig omfattar ett inglasat uterum vars bruttoarea (BTA) är 19,5 m<sup>2</sup>. Uterummet kommer att utföras med fasad och tak lika befintligt hus. På fasaden kommer det att monteras glaspartier med varierande storlekar.

Ärendet var komplett för handläggning den 24 september 2021.

### Bestämmelser och styrande dokument

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område där gällande plan antogs 26 juni 1986.

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 1 kap. 4 § är en tomt ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål.



Enligt PBL 2 kap. 4 § får vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Enligt PBL 2 kap. 5 § ska vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord-, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen. *Lag (2018:636)*.

Enligt PBL 2 kap. 6 § ska vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar. Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas.





Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. *Lag (2014:477)*.

I enlighet med PBL 4 kap. 38 § gäller en detaljplan till dess den ändras eller upphävs.

I enlighet med PBL 8 kap. 2 § gäller att om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska kraven i 1 § uppfyllas på så sätt att de,

1. vid nybyggnad uppfylls för hela byggnaden,
2. vid ombyggnad uppfylls för hela byggnaden eller, om detta inte är rimligt, den betydande och avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnaden, och
3. vid annan ändring av en byggnad än ombyggnad uppfylls i fråga om ändringen.

Enligt PBL 9 kap. 30 § ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
  - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
  - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1.

Sådana åtgärder som genomförts utan bygglov med stöd av 4-4 c §§ eller motsvarande äldre bestämmelser ska inte beaktas vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd överensstämmer med detaljplanen. *Lag (2018:636)*.



## Bedömning

Ansökan bedöms överensstämja med detaljplanen, detta baseras på gällande plan- och bygglag men också på Boverkets information och vägledning.

Enligt Boverket så är en tomt inte detsamma som en fastighet. Fastighet är dock inte definierat i PBL. En fastighet är enligt NE ett bestämt markområde som utgör fast egendom. All mark är indelad i fastigheter och dessa framgår av Lantmäterimyndighetens fastighetsregister. Fastighetens gränser framgår av en karta eller av markeringar i terrängen.

En fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. Definitionen av tomt i PBL har ingen direkt koppling till fastighetsindelningen. En tomt kan sammanfalla med en fastighet men en tomt kan även vara en del av en fastighet. En tomt kan även sträcka sig över flera fastigheter. Det kan även finnas flera tomter på en och samma fastighet. Till skillnad från fastighet är det alltid en bedömning vad som är en tomt enligt definitionen i PBL. (Nationalencyklopedin, uppslagsverk - lång, fastighet. Hämtad 18 juni 2018).

Vad gäller begreppet tomt så kan en tomt utgöra samma markområde som en fastighet. Det är exempelvis vanligt för bostadshus i tätbebyggt område. En tomt kan även utgöra endast en del av en fastighet. Det är exempelvis vanligt för bostadshus på jord- eller skogsbruksfastigheter eller andra stora fastigheter. Det kan finnas flera tomter på en och samma fastighet. Det kan exempelvis förekomma vid en radhuslänga där varje radhus har en egen tomt men radhuslängan ligger på en och samma fastighet. Ett annat exempel är fritidshus på arrendetomter.

En tomt kan också sträcka sig över flera fastigheter. Oftast är inte en tomt på flera fastigheter men det kan förekomma. Det kan exempelvis vara två små fastigheter som båda används som tomt till ett bostadshus.

Byggnadsnämnden anser i det här fallet att det finns flera tomter på en och samma fastighet. Den sökta fastigheten där uterummet ska byggas utgör en av flera tomter som finns på fastigheten. Med detta som utgångspunkt överensstämmer ansökan med gällande detaljplan. Att inte särskilja begreppet tomt och fastighet skulle annars innebära att fastigheten endast får bebyggas med 200 m<sup>2</sup> vilket i verkligheten är en väldigt liten andel sett till fastighetens faktiska storlek.

Byggnadsnämnden bedömer dessutom att ansökan överensstämmer med övriga ovannämnda lagkrav.



## Upplysningar

### Handläggningsavgift

Avgiften för bygglovets om 6 331 kronor är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa, och faktureras i separat brev.

Byggnadsnämnden har utöver denna avgift rätt att ta betalt för en eventuell lägeskontroll som utförs när arbetet är slutfört.

### 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

Rubricerat byggnadsobjekt bedöms inte erfordra tillstånd från andra myndigheter.

---

#### Beslutet skickas till

Sökande

#### Beslutet delges

-

#### Beslutet kungörs/meddelas

PoIT

Berörda sakägare

#### Bilaga till beslut

Redovisning av avgift

Besvärshänvisning

#### Fastställda handlingar

Handlingar nr 16 - 19

#### Kopia till

Akten



## § 129 Lokal trafikföreskrift om huvudled på Bränningegatan

Diarienummer BN-2021-252

### Beslut

- byggnads- och trafiknämnden beslutar om lokal trafikföreskrift om huvudled på Bränningegatan.

### Motivering

Genom att göra Bränningegatan till huvudled ges busstrafiken ökad framkomlighet och de oskyddade trafikanterna färdas tryggt på gång- och cykelvägen som går längs hela sträckan.

Bränningegatan blir huvudled och det innebär att högerregeln inte längre gäller i korsningen Bränningegatan/Skyttevägen.

### Beskrivning av ärende

Sedan juni år 2020 körs buss nr 113 via Bränningeleden- Industrigatan- Bränningegatan- Anders Larssons väg- Bränningeleden. I augusti år 2021 påbörjades även byggnation av en gång- och cykelväg längs med Bränningegatan, mellan Bränningeleden och Skyttevägen. Den nya gång- och cykelvägen kopplas ihop med den befintliga gång- och cykelvägen mellan Industrigatan och Anders Larssons väg, vilket innebär att det då finns en gång- och cykelväg längs hela Bränningegatan.

Gatu-/parkenheten anser att det är lämpligt att Bränningegatan blir huvudled på den del av sträckan där busslinjen går.

### Yttranden

Polismyndigheten och Jönköpings Länstrafik har fått tillfälle att yttra sig i ärendet men ingen av dem har inkommit med något yttrande.

### Upplysningar

#### Övrigt

Observera att föreskriftens nummer är ett tillfälligt nummer, så kallat införande-id, INF + en nummerserie. Numera får föreskriften sitt riktiga föreskriftsnummer först vid publiceringen på Transportstyrelsens hemsida



**Beslutet skickas till**  
Gatu-/parkenheten

**Beslutet delges**

-

**Beslutet kungörs/meddelas**

-

**Bilaga till beslut**

-

**Fastställda handlingar**

-

**Kopia till**

Akten





## § 130 Information om strategiskt miljö- och hållbarhetsarbete i Habo kommun

### Beskrivning av ärende

Anna Lööv arbetar som miljö- och hållbarhetsstrateg i Habo kommun och informerar om det pågående arbetet kring kommunens miljö- och hållbarhetsarbete.

Grunden för uppdraget är Agenda 2030 och Habo kommuns vision – den hållbara kommunen för hela livet. Mot bakgrund av visionen och de sjutton globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030 arbetar byggnads- och trafiknämnden inom sin verksamhet med social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet utifrån följande mål:

- mål 11 hållbara städer och samhällen
- mål 13 bekämpa klimatförändringarna
- mål 15 ekosystem och biologisk mångfald
- mål 16 fredliga och inkluderande samhällen

Ordförande tackar för informationen.

\_\_\_\_\_



## § 131 Informationsärenden

- Redovisning av beslut som fattats av Länsstyrelsen i Jönköpings län efter inkommen överklagan av sökande. Länsstyrelsen avslår överklagandet.
- Redovisning av beslut som fattats av Länsstyrelsen i Jönköpings län efter inkommen överklagan av grannar. Länsstyrelsen bifaller överklagandena i övrigt och upphäver byggnadsnämndens beslut den 21 januari 2021 att bevilja bygglov på fastigheten X.

---



## § 132 Redovisning av delegationsbeslut

### Beslut

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

### Redovisning

- Delegationsbeslut fattade under oktober 2021 (diarieförda i Vision)
- Delegationsbeslut fattade under oktober 2021 (diarieförda i W3D3)

---