



Protokoll för byggnadsnämnden

Nr	Ärende	Sida
§ 11	Bygglov för nybyggnad av par och radhus, förråd och parkeringsplatser, Bränninge 3:370	3
§ 12	Bygglov för nybyggnad av radhus, anordnande av fem parkeringsplatser samt uppförande av plank mellan uteplatser, Bränninge 1:98	10
§ 13	Yttrande till Mark- och miljödomstolen vid Växjö Tingsrätt	16
§ 14	Föreläggande om att undanröja trädäck, betongrör samt återställa vätterbranten på fastigheten X	18
§ 15	Planprioritering februari 2022	40
§ 16	Utse nytt dataskyddsombud	41
§ 17	Uppföljning och utvärdering av byggnadsnämndens tillsynsarbete 2021	42
§ 18	Enkät - Redovisning av byggnadsnämndens kundundersökning åren 2020 - 2021	43
§ 19	Informationsärenden	44
§ 20	Redovisning av delegationsbeslut	45



Plats och tid Högra kammarsalen, Habo kommunhus
onsdagen den 23 februari 2021 klockan 15:00 – 17:30

Beslutande Niklas Fungbrandt (M), ordförande
Lars-Åke Johansson (S)
Robert Larsson (S)
Henrik Gillek (M)
Jan Lenhammar (KD)

Övriga närvarande Linda Almquist, nämndsekreterare
Svante Modén, teknisk chef § 13 - 20
Emilia Svenningsson, bygglovschef
Linda Tubbin, plan- och exploateringschef
Sabina Silver, bygglovshandläggare § 11
Josef El Masry, bygglovsingenjör § 11 - 13
Vedran Madura, bygglovsingenjör § 11 - 14

Paragrafer § 11 - 20

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	2022-02-23
Datum då anslaget publiceras	2022-02-25
Datum då anslaget avpubliceras	2022-03-19
Protokollet förvaras på	Tekniska förvaltningen

Underskrift



§ 11 Bygglov för nybyggnad av par och radhus, förråd och parkeringsplatser, Bränninge 3:370

Diarienummer BN 2021-540

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. bevilja bygglov för nybyggnad av par och radhus, förråd och parkeringsplatser, totalt 23 lägenheter
2. i ärendet ta ut en handlägningsavgift om 138 849 kronor.

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

Ärendet var komplett för handläggning 14 januari 2022.

Sökanden

Obos Bostadsutveckling AB

Beskrivning av ärende

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av par- och radhus med tillhörande förråd och parkeringsplatser, totalt 23 lägenheter.

Enligt ansökan ska tre stycken parhus (Hus A) i två våningar med en byggnadsarea på 199 m², totalt 597 m² för de tre parhusen. Parhusen uppförs i träpanel med två olika kulörer, mellanljus gulgröngrå NCS S3005-G80Y och mellanmörk gröngrå NCS S6005-G20Y.

Husen placeras i den östra delen av fastigheten till höger om den kommunala vägen med vändplan. Till varje bostad finns ett förråd. För att avskilja uteplatserna så placeras ett plank på fram och baksida. Av ansökan framgår att man ansöker om installation av eldstad till samtliga sex stycken bostäder.

Husmodell B som uppförs som radhus med tre lägenheter. Ansökan avser två sådana byggnader. Byggnadsarean uppgår till 213 m² per radhus, totalt 426 m². De båda radhusen uppförs i träpanel med kulörer i varmt vitgrå NCS S1502-Y och mellanljus gulgröngrå NCS S3005-G80Y. För att avskilja uteplatserna så placeras plank på både fram och baksida. Bostäderna har tillgång till var sitt förråd i nära anslutning till bostaden. Husmodell E är en komplementbyggnad som kommer att innehålla två förråd samt yta för teknikrum. Komplementbyggnadens byggnadsarea



uppgår till 22 m² och uppförs i träpanel med kulören mellanmörkt gröngrå NCS S6005- G20Y.

Husmodell C uppförs som radhus med fyra lägenheter i två våningar, totalt två stycken sådana placerade i den västra delen av fastigheten.

Byggnadsarean uppgår till 288 m² per radhus, totalt 576 m². Radhusen uppförs med träpanel i kulörerna varmt vitgrå NCS S1502-Y och mellanljus gulgröngrå NCS S3005-G80Y. För att avskilja uteplatserna så placeras plank som på både fram och baksida. Här byggs samtliga förråd ihop med huvudbyggnaden.

Husmodell D uppförs som ett radhus med tre lägenheter i den nordöstra delen av fastigheten. Byggnadsarean uppgår till 197,5 m². Radhuset kommer att uppföras med träpanel i en mellanljus gulgröngrå kulör NCS S3005-G80Y. Förråden (Hus F) tre stycken kommer att placeras i en fristående komplementbyggnad med en byggnadsarea på 22 m². Förrådet uppförs med träpanel i en mellanljus gulgröngrå kulör NCS S3005-G80Y.

Samtliga hus kommer att uppföras med röda 1-kupiga tegelpannor och samtliga förråd kommer att uppföra med sedumtak.

Inom området ska tre miljöstationer placeras för mat- och restavfall och på en av dem så kommer det också att finnas återvinning.

Enligt ansökan ska 46 stycken parkeringar uppföras till samtliga hus och av dem är sex stycken parkeringar för rörelsehindrade. Till varje entré finns cykelparkeringar. I den norra delen placeras en lekplats.





Yttranden

Remisser har skickats till Gatu-/parkenheten, VA-enheten, Räddningstjänsten och June avfall.

Remissvar Gatu-/parkenheten kom in den 2021-12-17 med följande synpunkter:

-Vid korsningar och utfarter behöver det, ur trafiksäkerhetssynpunkt vara låg höjd på växtlighet och annat som ligger inom sikttriangeln (se nedan) för att sikten inte ska bli skynd. Det innebär att: - Vid garageuppfart/parkeringsplats inom fastigheten ska det vara fri sikt vid utfart mot kommunal gata (Fölungegränd) inom en sikttriangel som är 2,5 meter åt varje håll, se bilden nedan. Plank/mur/växtlighet eller annat som placeras inom sikttriangeln får ha en maximal höjd av 80 cm. Beroende på vilken typ av växtlighet som är planerad att användas kan detta komma påverka vissa träd/buskar i anslutning till parkeringsplatserna utmed Fölungegränd.

-Vid gathörn och hörntomter ska det vara fri sikt inom en sikttriangel som sträcker sig 10 meter från **gata eller gång- och cykelväg** (ej att förväxla med trottoar), se figur nedan. Plank/mur/växtlighet eller annat som placeras inom sikttriangeln får ha en maximal höjd av 80 cm. Beroende på vilken typ av växtlighet som är planerad att användas kan detta komma påverka träd/buske som placeras vid fastighetens utfart eftersom det ansluter en gång- och cykelväg på Fölungegränds norra sida

-Enligt vår karta geosecma kommer den kommunala gatan att sluta vid vändplanen. Om så inte är fallet ifrågasätter gatu-/parkenheten lämpligheten i placeringen av vissa parkeringsplatser väster om vändplatsen på Fölungegränd. Sikten för de fordon som ska lämna åtminstone de två parkeringsplatser som markerats med röd färg i kartan nedan kommer att vara mycket dålig, vilket i sin tur kan innebära en trafiksäkerhetsrisk.

Remissvar VA-enheten kom in den 2022-01-04. VA-enheten lämnar följande information och har följande frågor:

- Planerad byggnation på gata 6 (Fölungegränd) på Lilla Bränninge utgörs av så pass många par och radhus i nära anslutning till varandra att det inte kan läggas en servis per lägenhet. Varje servis betjänar därmed 2-4 lägenheter.

- Planerat hus längst i norr har servis mot Häststigen. Servisen dimensionerades för en villatomt. Vattenservisen behöver därmed



dimensioneras upp för planerat radhus med tre lägenheter.
Uppdimensionering av servisen bekostas av fastighetsägare.

- Habo kommun eftersträvar öppen och trög dagvattenhantering så nära källan som möjligt, t ex genom gröna tak, minskad andel hårdgjord yta, uppsamling av dagvatten för bevattning.

- En servisanmälan ska skickas in till VA-enheten. Servisanmälan finns som e-tjänst på www.habokommun.se. Efter att servisanmälan är gjord skickas meddelande om förbindelsepunkt ut.

- När påbörjas byggnationen?

- Hur många vattenmätare planerar byggherren för bebyggelsen?

Svar på frågor ska lämnas till VA-enheten senast 5 arbetsdagar innan tekniskt samråd.

Remissvar Räddningstjänsten kom in den 2022-02-01. Inget att erinra mot att bygglov lämnas. Räddningstjänsten önskar ta del av brandskyddsbeskrivningen innan startbesked.

Remissvar Juneavfall kom in den 2022-01-25. Ritningen stämmer överens med vad som offererats hos PWS vilket innebär att bygglov kan beviljas.

Bestämmelser och styrande dokument

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område där gällande plan antogs 2015.

I överensstämmelse med PBL 8 kap. 1 § så 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 enlighet med 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.

I enlighet med 9 kap 30 § PBL Bygglov ska 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 avvikelserna 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

Sökt åtgärd överensstämmer med detaljplanen. Åtgärden i fråga bedöms vara lämplig för sitt ändamål, tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga likväl som den anses ha en god form-, färg- och materialverkan.

Bygglov kan därför beviljas.

Kontrollansvarig

I detta ärende godtas Börje Rosell som är certifierad enligt 10 kap 9§ PBL.



Uppllysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för bygglov om 138 849 kr 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. En servisanmälan ska lämnas in vid det tekniska samrådet.

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. Den kontrollansvarige ska vara godkänd av byggnadsnämnden och ha en självständig ställning till den som utför byggnadsarbetet.

Tekniskt samråd

Innan startbesked lämnas ska ett tekniskt samråd hållas, där byggherren och kontrollansvarig ska delta. Under det tekniska samrådet behandlas bland annat arbetets planering och organisation och tekniska frågor.

Startbesked

Detta bygglov ger inte byggherren rätt att påbörja åtgärden förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Startbeskedet lämnas först när byggnadsnämnden anser att åtgärden kan komma att uppfylla de krav som ställs i lagar, regler och förordningar. Om åtgärden påbörjas innan ett startbesked är lämnat, ska byggnadsnämnden påföra sökanden en byggsanktionsavgift enligt plan- och byggförordningen.

Arbetsplatsbesök och slutsamråd

Under byggarbetets gång ska någon representant från byggnadsnämnden träffa byggherren och kontrollansvarig vid 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 plan- och byggförordningen.

Beslutet skickas till
Obos Bostadsutveckling AB

Beslutet kungörs/meddelas
PoIT, berörda sakägare

Bilaga till beslut
Redovisning av avgift
Överklagandeanvisning

Fastställda handlingar
Handlingar nr 14, 24-26, 30-35, 38 och 41

Kopia till
Kontrollansvarig



§ 12 Bygglov för nybyggnad av radhus, anordnande av fem parkeringsplatser samt uppförande av plank mellan uteplatser, Bränninge 1:98

Diarienummer BN 2021-550

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. bevilja bygglov för nybyggnad av radhus, anordnande av fem parkeringsplatser samt uppförande av plank mellan uteplatser
2. i ärendet ta ut en handläggningsavgift om 27 370 kronor.

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

Sökanden

Solhöjden Fastigheter AB

Beskrivning av ärende

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av radhus, anordnande av fem parkeringsplatser samt uppförande av plank mellan uteplatser. Fastigheten ligger cirka 360 meter söder om Bränningeleden. Radhusets totala byggnadsarea (BYA) uppgår till cirka 255 m².

Radhuset ska uppföras med vit träfasad och svarta betongpannor.

Antal våningsplan är ett och antalet lägenheter är tre. Varje lägenhet ska ha tillgång till eget förråd.

Yttranden

Gatu-/parkenheten har fått tillfälle att yttra sig via remiss och har inkommit med remissvar den 2021-12-21. Gatu-/parkenheten har inget att erinra mot att den sökande erhåller bygglov från byggnadsnämnden.

Räddningstjänsten har den 2022-01-04 avgett ett remissvar.

Räddningstjänsten har inget att erinra mot att bygglov lämnas men önskar ta del av brandskyddsbeskrivningen innan startbesked lämnas.

VA-enheten har yttrat sig över ansökan. I remissvar, daterat 2022-01-04 framgår följande information. VA-enheten har fått möjlighet att yttra sig gällande bygglov för nybyggnad av radhus och förråd samt anordnande av p-platser på fastigheten Bränninge 1:98.

VA-enheten lämnar följande information och har följande frågor:



- För den tillkommande bebyggelsen om tre lägenheter på Bränninge 1:98 finns en befintlig servis nummer 2 (se situationsplan). Servisen är dimensionerad för två lägenheter, inte tre, vilket eventuellt kan påverka kapaciteten för vattenleveransen.

- VA-enheten har skriftligen meddelats 2020-04-29 att servisen skulle dimensioneras för två lägenheter. Mot bakgrund av detta får fastighetsägaren själv bekosta en uppdimensionering av servisen vid behov. Förslagsvis utreder och överväger fastighetsägaren en uppdimensionering innan byggnationen.

- Habo kommun eftersträvar öppen och trög dagvattenhantering så nära källan som möjligt, t.ex. genom gröna tak, minskad andel hårdgjord yta, uppsamling av dagvatten för bevattning.

- En servisanmälan ska skickas in till VA-enheten. Servisanmälan finns som e-tjänst på www.habokommun.se.

- Fastighetsägaren har fakturerats för två serviser, två förbindelsepunkter och åtta lägenheter. Om en vattenmätare sätts för den nya byggnationen återstår att fakturera tre lägenhetsavgifter efter att servisanmälan skickats in.

- När påbörjas byggnationen?

- Hur många vattenmätare planerar byggherren för bebyggelsen?

Svar på frågor ska lämnas till VA-enheten senast 5 arbetsdagar innan tekniskt samråd.

Sökanden har den 2022-01-06 besvarat VA-enhetens frågeställningar. Sökanden uppger att det inte behövs ytterligare anslutningar eller vattenmätare enligt rörmokarens (Bränninge Rör AB) beräkningar. Avsikten är att använda den befintliga vattenmätaren som finns på fastigheten.

Även dagvatten och avlopp är förberett till kommande tre lägenheter och även dessa kommer att förbindas (är förbundna) med servis nummer ett. Sökanden bekräftar att servis nummer två inte kommer att användas.

Byggnationen kommer enligt sökanden att påbörjas i maj-juni år 2022.

Bestämmelser och styrande dokument

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område där gällande plan antogs 2012-09-27. Detaljplanen har därefter genomgått samt reviderats. Den detaljplaneändring som togs fram antogs 2016-06-09.



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 överensstämmelse med PBL 8 kap. 1 § så 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 enlighet med 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.

I enlighet med 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

Sökt åtgärd överensstämmer med detaljplanens bestämmelser och byggnadens placering och storlek anses passa väl i området. Åtgärden uppfyller också kraven avseende lämpligheten för sitt ändamål, tillgänglighet samt användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga likväl som byggnaden anses ha en god form-, färg- och materialverkan.

Bygglov kan därför beviljas.

Kontrollansvarig

I detta ärende godtas Göran Lundberg som är certifierad enligt 10 kap. 9 § PBL.

Upplysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för bygglovet om 27 370 kr 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

Byggnadsåtgärden bedöms inte behöva tillstånd från andra myndigheter.

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. Den



kontrollansvarige, i detta fall Göran Lundberg, ska ha en självständig ställning till den som utför byggnadsarbetet.

Tekniskt samråd

Innan startbesked lämnas ska ett tekniskt samråd hållas, där byggherren och kontrollansvarig ska delta. Under det tekniska samrådet behandlas bland annat arbetets planering och organisation och tekniska frågor.

Startbesked

Detta bygglov ger inte byggherren rätt att påbörja åtgärden förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Startbeskedet lämnas först när byggnadsnämnden anser att åtgärden kan komma att uppfylla de krav som ställs i lagar, regler och förordningar. Om åtgärden påbörjas innan ett startbesked är lämnat, ska byggnadsnämnden påföra sökanden en byggsanktionsavgift enligt plan- och byggförordningen (PBF).

Arbetsplatsbesök och slutsamråd

Under byggarbetets gång ska någon representant från byggnadsnämnden träffa byggherren och kontrollansvarig vid minst ett arbetsplatsbesök. Då arbetet är slutfört ska ett slutsamråd hållas. På 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.

Beslutet skickas till
Solhöjden Fastigheter AB

Beslutet kungörs/meddelas
PoIT, berörda sakägare

Fastställda handlingar
Handling nr 13, 14, 18

Kopia till
Kontrollansvarig



§ 13 Yttrande till Mark- och miljödomstolen vid Växjö Tingsrätt

Diarienummer BN 2020-321

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

- skicka yttrandet till Mark- och miljödomstolen vid Växjö tingsrätt.

Byggnadsnämndens yttrande

Byggnadsnämnden i Habo kommun (hädanefter byggnadsnämnden) har genom Mark- och miljödomstolen (Växjö Tingsrätt) fått tillfälle att slutföra sin talan i målet. Byggnadsnämnden vill med anledning av detta komplettera med följande information:

Länsstyrelsen i Jönköpings län har inte kommunicerat med byggnadsnämnden innan de fattat sitt beslut vilket går i strid mot gällande förvaltningslag (2017:900).

Denna omständighet gjorde att byggnadsnämnden överklagade beslutet till Mark- och miljödomstolen. Syftet med överklagandet är att bestrida ett enligt byggnadsnämndens uppfattning felaktigt beslut. Byggnadsnämnden är angelägen om att förtydliga sin rätt att ta ut en handläggningsavgift i ärenden som avslutas utan åtgärd samt i ärenden som återtas på begäran av den sökande. X och X som är motpart i målet har valt att bestrida byggnadsnämndens sätt att avsluta ärendet mot en avgift. Det byggnadsnämnden vill klargöra är att avgifter tas ut i likvärdiga/identiska ärenden. Den vid tillfället gällande taxan utgick från den enskilda handläggarens lön i förhållande till nedlagt arbete. Detta var helt i linje med den vid tillfället gällande plan- och byggtaxan.

Byggnadsnämnden yrkar baserat på denna och tidigare lämnad information att Mark- och miljödomstolen tar ställning till följande:

- Äger byggnadsnämnden rätten att ta ut en handläggningsavgift enligt ovan.
- Var det befogat att ta ut en handläggningsavgift i ärendet.
- Fanns behov att tillämpa förvaltningslagen vid överprövning hos Länsstyrelsen.

Byggnadsnämnden vill förutom det som omnämnts ovan betona betydelsen av föreläggandet om kompletteringar eftersom detta ifrågasätts av Länsstyrelsen såväl som motparten i målet. Ett föreläggande om



kompletteringar syftar till att begära in lämpliga och begripliga handlingar/information. Ett otydligt underlag kan aldrig vara grunden till tydlig information och rättssäkra beslut. Den som tar ställning till kvalitén på inkomna handlingar/information är en handläggare som jobbar på delegation av byggnadsnämnden. Byggnadsnämnden samt delegater tillämpar alltid likställighetsprincipen (2 kap. 3 § kommunallagen) i samtliga ärenden.

Beslutet skickas till
Mark- och miljödomstolen, Växjö tingsrätt

Kopia till
X
X



§ 14 Föreläggande om att undanröja trädäck, betongrör samt återställa vätterbranten på fastigheten X

Diarienummer BN 2021-223

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. förelägga fastighetsägarna att senast fyra månader efter det att beslutet har vunnit laga kraft ta bort trädäcket med tillhörande trappa, betongrör och betongfundament samt förbudsskyltar med stöd av 26 kap. 9, 14 §§ och 7 kap. 15 § miljöbalken (1998:808)
2. förelägga fastighetsägarna senast fyra månader efter det att beslutet har vunnit laga kraft ta bort grusvägen ner till strandlinjen och fylla igen den grop som orsakas av borttagandet av trädäcket med jordmassor, detta med stöd av 2 kap. 3 § och 26 kap. 9 § miljöbalken (1998:808).

Om ovannämnda förelägganden inte följs skall ett vite om 500 000 kronor påföras fastighetsägarna samt ett löpande vite om 50 000 kr. Det löpande vitet skall påföras var tredje månad räknat från ovan angivna tidpunkt som tillrättaläggandet inte har utförts.

Föreläggandet ska gälla med solidariskt betalningsansvar för de båda fastighetsägarna.

Om föreläggandet inte följs kan byggnadsnämnden begära handräckning från kronofogdemyndigheten om att rättelse ska ske på fastighetsägarnas bekostnad.

Fastighetsägare

X
X

Motivering

Marken har tagits i anspråk på ett olagligt sätt. Det finns inga särskilda skäl som skulle kunna ligga till grund för en strandskyddsdispens enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken.

Byggnadsnämnden är den myndighet som ska bedriva tillsyn enligt strandskyddslagstiftningen.

Fastighetsägaren är ytterst ansvarig att lagar och regler efterlevs. I en tidig dialog med fastighetsägaren har byggnadsnämndens tjänstemän informerat



om att åtgärderna kräver strandskyddsdispens men att det saknas särskilda skäl för att bevilja en dispens.

Marken har olovligen tagits i anspråk och privatiserats i strid mot strandskyddslagstiftningen. Byggnadsnämnden bedömer att det är angeläget att återställa platsen på grund av risken för ras och erosion.

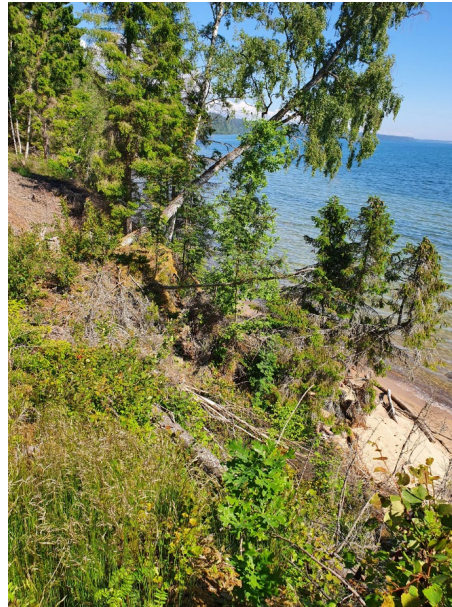
Mot bakgrund av ovanstående yrkas det på att fastighetsägaren vidtar rättelse i enlighet med ovannämnda punkter (punkt 1 och 2).





Beskrivning av ärende

Representanter från bygglovsenheten och miljöförvaltningen gjorde ett platsbesök på fastighetsägarens begäran 2020-06-18 på fastigheten X. Fastighetsägaren informerade om att han har för avsikt att bygga ett båthus, ett trädäck på land samt väg ner till Vättern för att kunna sjösätta sin båt. Men även förstärka skogsvägen som leder ner till vätterbranten från tyngre skogsmaskiner och kulverterat vätterbäcken i norr för att göra en övergång till nästa skogsskifte.



*Vy mot norr i slänten mot Vättern
stockar*



*Vy mot norr – bef. uppställningsplats för
stockar*

2021-04-12 får bygglovsenheten in en bild som visar att fastighetsägaren har påbörjat med schaktning och skalat av hela vätterbranten samt anlagt väg ner mot vätterkanten.





Representanter från miljöförvaltningen åkte på ett platsbesök 2021-04-22 för att inspektera ett troligt strandskyddsbrutt. Alla vägar ner till platsen var igenbommade och det gick inte att köra ner med bil. Vid platsbesöket kunde det noteras att man gjort överträdelser gällande strandskyddet, Natura2000-område, Vätterns vattenskyddsområde, samt vattenverksamhet.



Schaktad slänt vy mot norr



Schaktad slänt med betongrör som fundament i slänt, vy mot söder



Schaktad anlagd väg i slänt ner till stranden, vy mot norr



Schaktning av anlagd skogsbilväg med vändplan ner till Vättern, vy mot väster



Igenfyllnad av bäckravin samt kulvertering av bäck, vandringshinder för vattenlevande organismer och fisk vid norra delen av schaktningen, vy mot norr



Begynnande erosion av släntfot, vy mot söder



Igenfyllnad av bäckravin och kulverterad bäck, vy mot söder

2021-04-27 startar byggnadsnämnden ett tillsynsärende och skickar ut meddelande till fastighetsägaren om att man öppnat ett tillsynsärende gällande strandskydd.

Representanter från bygglovsenheten, miljöförvaltningen samt Länsstyrelsen träffade fastighetsägaren på plats 2021-06-02. Arbetet hade redan påbörjats genom att man monterat golvreglar för ett trädäck som vilade på fyra betongrör som grävts ner i marken i anslutning till slänten. Kulverterat vätterbäcken med plaströr där mynningen var cirka 1,5 meter över Vätterns vattennivå vilket gör det omöjligt för fisk att passera.

Fastighetsägaren saknar tillstånd för vattenverksamhet, har ej sökt dispens för strandskydd och har ej anmält arbete inom Vätterns vattenskyddsområde.



Tillsynsärende gällande vattenverksamhet hanteras utav Jönköpings Länsstyrelse i ärende med nummer 535-4687-2021.

Fastighetsägaren vidhåller att han bara gjort bra åtgärder för miljön och att de utförda åtgärderna skulle underlätta för allmänheten att komma nära Vättern. Samtliga myndigheter påpekar att allt han har gjort strider mot gällande lagstiftning och uppmanas att inte göra ytterligare åtgärder.



Påbörjat arbete på trädäcket



Begynnande erosion av släntfot, vy mot söder

Representanter från bygglovsenheten och miljöförvaltningen gjorde ett platsbesök 2021-09-20 för att få en aktuell bild av vilka åtgärder som utförts sedan det gemensamma tillsynsbesöket den 2 juni.

Trädäcket hade monterats på regelstommen, en trappa hade anlagts från däcket ner mot Vättern. Dikesanvisningar för avrinning från tillfartsvägen har anlagts och leds nu ner till den anlagda dammen. Grillplats har iordningställt på en höjd intill dammen. Ytterligare material har lagts på vägarna för att få en avrinning till dikesanvisningarna så att ytvattnet inte leds ner mot trädäckets grundkonstruktion som redan har utsatts för en omfattande erosion.

Slänten ner mot Vättern har eroderat kraftigt från vågerosion och ytvattenerosion. Erosionshöjden är ställvis mellan fyra till fem meter. Skyltar har satts upp vid trädäcket med texten ”obehöriga äga ej tillträde”



samt en skylt strax innan vändplanen med texten och symbolen ”camping förbjuden”. Vid alla vägar in på gastighetsägarens mark har bommar satts upp och är låsta.



Trädäcket med trappa, vy mot norr



Trädäck, vy mot öster



Skylt vid trädäck



Ytvattenerosion vid grundkonstruktion för trädäcket, vy mot söder



Ytvattenerosion vid grundkonstruktion för trädäcket, vy mot väster



Ytvattenerosion



Ytvattenerosion betongfundament



Ytvattenerosion



Trappa, vy mot nordväst



Ytvattenerosion, vy mot öster



Avskärande dike ner till damm samt upplagda massor ovan trädäck, vy mot sydost



Grillplats på anlagd kulle, vy mot söder



Anlagd grillplats



Anlagd damm med utloppsror till slänt i söder, vy mot väster



Skylt camping förbjuden



Vägtrumma med utlopp i slänt från anlagd damm, vy mot norr



Väg ner till Vätterstranden, vy mot norr



Kulveterad bäck, vy mot söder



Väg samt slänt i strandlinjen, vy mot söder



Våg- och vattenerosion av släntfot, erosionshöjd cirka 4-5 meter, vy mot söder



Erosion i anslutning till anlagd trumma vid kulvertering av bäck i norra delen av området, vy mot väster



Schaktområde, vy mot sydväst



Slänt mot Vättern söder om schaktområdet, vy mot söder

Fastighetsägarna har inkommit med ett yttrande daterat den 2022-02-21.

Bestämmelser och styrande dokument

Platsen omfattas av ett utökat strandskydd på 300 meter från strandlinjen, mot sjön Vättern.

I enlighet med 2 kap. 3 § miljöbalken ska alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

I överensstämmelse med 7 kap. 14 § miljöbalken omfattar strandskyddet land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde).

Länsstyrelsen får i det enskilda fallet besluta att utvidga strandskyddsområdet till högst 300 meter från strandlinjen, om det behövs för att säkerställa något av strandskyddets syften.

Ett beslut om att utvidga strandskyddsområdet ska gälla omedelbart även om det överklagas. *Lag (2009:532)*.

I överensstämmelse med 7 kap. 15 § miljöbalken gäller att inom ett strandskyddsområde får inte



1. nya byggnader uppföras,
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller
4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter. *Lag (2009:532)*.

Enligt 26 kap. 9 § miljöbalken får en tillsynsmyndighet i det enskilda fallet besluta om de förelägganden och förbud som behövs för att denna balk samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken ska följas. Mer ingripande åtgärder än vad som behövs i det enskilda fallet får inte tillgripas.

Enligt 26 kap. 14 § miljöbalken får beslut om förelägganden eller förbud förenas med vite.

Enligt 26 kap. 15 § miljöbalken skall gälla att om en tillsynsmyndighet meddelar ett föreläggande eller förbud mot någon i egenskap av ägare till en fastighet, tomträtthavare eller ägare till en byggnad, anläggning eller anordning på mark som tillhör någon annan, får tillsynsmyndigheten sända beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Är föreläggandet förenat med löpande vite, skall även detta antecknas. Den som senast sökt lagfart eller inskrivning av förvärv av tomträtt skall, om den sökande inte är föreläggandets eller förbudets adressat, av inskrivningsmyndigheten genast i rekommenderat brev underrättas om anteckningen.

Har anteckning gjorts, gäller föreläggandet eller förbudet mot ny ägare av egendomen. Har den nya ägaren förvärvat egendomen genom köp, byte eller gåva och utgör egendomen fastighet eller tomträtt, gäller även löpande vite mot den nya ägaren räknat från tidpunkten för äganderättsövergången.

Annat vite gäller inte mot en ny ägare av egendomen, men tillsynsmyndigheten får sätta ut nytt vite för den ägaren. Löpande vite som avser en viss period får tas ut endast av den som var ägare vid periodens början.

Har ett antecknat föreläggande eller förbud upphävts genom ett beslut som vunnit laga kraft eller har den åtgärd som avses med föreläggandet vidtagits eller har ändamålet med föreläggandet eller förbudet förlorat sin



betydelse, skall tillsynsmyndigheten så snart den fått vetskap om förhållandet anmäla detta till inskrivningsmyndigheten för borttagande av anteckningen Lag (2000:228).

Enligt 26 kap. 18 § miljöbalken skall gälla att istället för att begära verkställighet enligt 17 § får tillsynsmyndigheten besluta att rättelse skall vidtas på den felandes bekostnad.

Beslut om rättelse på den felandes bekostnad får meddelas utan föregående föreläggande eller förbud, om tillsynsmyndigheten med hänsyn till risken för allvarliga skador finner att rättelse bör göras genast eller det finns andra särskilda skäl.

Enligt 2 § viteslagen skall ett vitesföreläggande vara riktat till en eller flera namngivna fysiska eller juridiska personer (adressater). Om föreläggandet innebär en skyldighet för adressaten att vidta en viss åtgärd, skall det av föreläggandet framgå vid vilken tidpunkt eller inom vilken tidsfrist åtgärden skall vidtas. Vite får inte föreläggas, om adressaten kan antas sakna faktisk eller rättslig möjlighet att följa föreläggandet. När vite har förelagts, får nytt vite mot adressaten i samma sak inte föreläggas förrän det tidigare föreläggandet har vunnit laga kraft. Ett vitesföreläggande skall delges adressaten.

Enligt 3 § viteslagen gäller att när vite föreläggs skall det fastställas till ett belopp som med hänsyn till vad som är känt om adressatens ekonomiska förhållanden och till omständigheterna i övrigt kan antas förmå honom att följa det föreläggande som är förenat med vitet. Vitet skall fastställas till ett bestämt belopp, om annat inte följer av 4 §. Om vite föreläggs flera personer gemensamt, skall ett särskilt belopp fastställas för var och en av dem.

Enligt 4 § viteslagen får om det är lämpligt med hänsyn till omständigheterna, vite föreläggas som löpande vite. Vitet bestäms då till ett visst belopp för varje tidsperiod av viss längd under vilken föreläggandet inte har följts eller, om föreläggandet avser en återkommande förpliktelse, för varje gång adressaten underlåter att fullgöra denna.

Om vitesföreläggandet innefattar ett förbud eller någon liknande föreskrift eller det annars är lämpligt, kan i stället bestämmas att vitet skall betalas för varje gång föreskriften överträds.

Löpande vite får inte tillämpas om det av någon särskild föreskrift följer att vitet inte får överstiga ett visst högsta belopp.



Beslutet skickas till
Inskrivningsmyndigheten

Beslutet delges
X
X

Bilaga till beslut
Flygfoto år 2017-2020



§ 15 Planprioritering februari 2022

Diarienummer BN 2022-69

Beslut

Byggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsen besluta att

- ställa sig positiv till föreslagen prioritering av detaljplaner.

Beskrivning av ärende

Plan- och exploateringsenheten arbetar med att ta fram detaljplaner utifrån antagna och positiva planbesked. För närvarande arbetar enheten aktivt med sju detaljplaner, se bilaga. Ytterligare en detaljplan har påbörjats men är vilande beroende på ändrade förutsättningar. Under året kommer ett par detaljplaner att antas och vinna laga kraft.

När detaljplaner blir vilande eller när de antas kan nya påbörjas. Enheten för en lista över pågående och kommande detaljplaner. Enheten föreslår att byggnadsnämnden godkänner förslag till vilka detaljplaner som ska prioriteras när det finns resurser att påbörja nya. Byggnadsnämnden har tidigare beslutat att ta upp prioritering av detaljplaner för beslut två gånger om året, eller då behov uppstår.

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen

Bilaga till beslut
Pågående och kommande detaljplaner



§ 16 Utse nytt dataskyddsbud

Diarienummer BN 2022-13

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

- utse Niclas Nordström till nytt dataskyddsbud för Byggnadsnämnden i Habo kommun från och med den 16 februari 2022.

Beskrivning av ärende

Alla myndigheter som behandlar personuppgifter måste utse ett dataskyddsbud. Ombudets roll är att kontrollera att myndigheten följer dataskyddsförordningen genom att exempelvis utföra kontroller och informationsinsatser. Dataskyddsbudet ska utses på grundval av yrkesmässiga kvalifikationer och, särskilt, sakkunskap om lagstiftning och praxis avseende dataskydd samt förmågan att fullgöra sina uppgifter. Ombudet ska kunna agera självständigt och oberoende i organisationen och ska rapportera till organisationens ledning.

Habo kommun har ett samverkansavtal med Jönköpings kommun när det gäller dataskyddsbud.

Jönköpings kommun har rekryterat ett nytt dataskyddsbud, vilket innebär att Byggnadsnämnden i Habo kommun behöver utse ett nytt dataskyddsbud.

Beslutet skickas till
Integritetsskyddsmyndigheten i Jönköpings kommun



§ 17 Uppföljning och utvärdering av byggnadsnämndens tillsynsarbete 2021

Diarienummer BN 2022-67

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

- godkänna uppföljning och utvärdering av nämndens tillsynsarbete 2021.

Beskrivning av ärende

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

Bilaga till beslut

Uppföljning och utvärdering av byggnadsnämndens tillsyn år 2021



§ 18 Enkät - Redovisning av byggnadsnämndens kundundersökning åren 2020 - 2021

Diarienummer BN 2022-70

Beslut

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

Beskrivning av ärende

En kundundersökning skickas ut till alla som fått ett startbesked. Sammanställningen avser både 2020 och 2021 års ärenden då samma länk skickats ut. För att se hur resultatet skiljer sig för året kan den jämföras med redovisningen för år 2020.

Bilaga till beslut
Redovisning av enkätsvar



§ 19 Informationsärenden

- Länsstyrelsen i Jönköpings län meddelar i beslut att överpröva kommunal strandskyddsdispens.
- Länsstyrelsen i Jönköpings län meddelar i beslut att inte överpröva kommunal strandskyddsdispens.
- En redovisning från länsstyrelsen av upphävda strandskydd i området Källebäcken/Ringborg har mottagits.
- Länsstyrelsen i Jönköpings län meddelar i beslut att upphäva kommunal strandskyddsdispens.



§ 20 Redovisning av delegationsbeslut

Beslut

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

Redovisning

- Delegationsbeslut fattade under januari 2022 (diarieförda i Vision)
- Delegationsbeslut fattade under januari 2022 (diarieförda i W3D3)