



Protokoll för byggnadsnämnden

Nr	Ärende	Sida
§ 21	Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus, X	3
§ 22	Ansökan om förhandsbesked för enbostadshus och garage, X	9
§ 23	Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, garage och installation av eldstad, X	15
§ 24	Ansökan om förhandsbesked för enbostadshus, X	19
§ 25	Ansökan om förhandsbesked för enbostadshus och garage, X	25
§ 26	Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, garage och gäststuga samt installation av eldstad i bostadshus, X	31
§ 27	Tillsynsärende - Olovligt uppförd grund med installation av vatten och avlopp, Kärnekulla 1:45	36
§ 28	Informationsärenden	40
§ 29	Redovisning av delegationsbeslut	41



Plats och tid Högra kammarsalen, Habo kommunhus
torsdagen den 24 mars 2022 klockan 15.00 – 17.00

Beslutande Niklas Funbrandt (M), ordförande
Lars-Åke Johansson (S)
Robert Larsson (S)
Henrik Gillek (M) ersätts av Andreas Skiöld (M)
Jan Lenhammar (KD)

Övriga närvarande Linda Almquist, nämndsekreterare
Svante Modén, teknisk chef
Emilia Svenningsson, bygglovschef
Linda Tubbin, plan- och exploateringschef
Josef El Masry, bygglovsingenjör § 21 - 25
Vedran Madura, bygglovsingenjör § 21 - 25
Sabina Silver, bygglovshandläggare § 21 – 27
Ellinor Lundholm, planarkitekt § 21 - 27

Paragrafer § 21 - 29

Utses att justera Jan Lenhammar

Ordförande

Justerande

Sekreterare



Bevis om tillkännagivande av justerat protokoll

Justeringen har tillkännagivits på kommunens anslagstavla.

Beslutande organ	Byggnads- och trafiknämnden
Sammanträdesdatum	2022-03-24
Datum då anslaget publiceras	2022-03-29
Datum då anslaget avpubliceras	2022-04-21
Protokollet förvaras på	Tekniska förvaltningen

Underskrift



§ 21 Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus, X

Diarienummer BN 2021-559

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. bevilja ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus
2. i ärendet ta ut en handlägningsavgift om 15 470 kronor.

Robert Larsson (S) anmäler jäv och deltar inte i beslutet.

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

Sökanden

X

Beskrivning av ärende

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus, på fastigheten X.

Den aktuella platsen ligger cirka 900 meter norr om Nybrodammen och utgörs av skogsmark. I närheten av platsen går väg 1829 som ägs och sköts av Trafikverket.

Sökanden hade primärt sökt förhandsbesked för nybyggnad av fyra enbostadshus (fyra tomter). Byggnadsnämndens tjänstemän har besökt fastigheten samt tagit del av förhållandena på plats. Besöket genomfördes den 25 januari 2022. Det konstaterades att platsen delvis kan vara lämplig för byggnation. Byggnadsnämndens tjänstemän har träffat den sökande men också haft efterföljande kontakt och möten.

Vid ett digitalt möte den 3 februari 2022 diskuterades bland annat lantlig bebyggelsestruktur och stil. I samband med detta möte informerades den sökande om att fyra tomter och en stor vändplan inte är lämpligt. Mötet resulterade i att sökanden tog fram ett nytt förslag. Det nya förslaget innebar tre tomter istället för fyra. Därtill planerar den sökande att sälja mark till fastigheterna X och X.

Efter det att förslaget på tre tomter skickats in till byggnadsnämnden konstaterades det att två av tomterna inte går att möjliggöra. Skälet till



detta är att Trafikverket kommit med ett oväntat besked angående den väganslutning som var tänkt att fungera som in- och utfart till tomterna. Trafikverket meddelade att väganslutningen är olovlig och att de i dagsläget inte kan svara på om den kommer att godkännas i efterhand.

Mot bakgrund av detta har byggnadsnämnden haft ytterligare samtal med sökanden. Sökanden valde efter att ha mottagit Trafikverkets information att revidera ansökan ytterligare en gång. Sökanden har istället ansökt om förhandsbesked för en tomt och uteslutit de tre övriga på grund av skäl som byggnadsnämnden anfört men också på grund av att Trafikverket lämnat synpunkter på den olovliga väganslutningen.

Yttranden

Trafikverket och Miljöförvaltningen har genom remiss inkommit med yttranden. Trafikverket har även inkommit med ett mailsvar. Berörda grannar har fått tillfälle att yttra sig över ansökan.

Yttrande från grannfastigheten X inkom 2022-01-24.

Återigen har jag fått utdrag om byggnationsplaner som angränsar till min fastighet X, tycker att det är lika tråkigt för landskapsutvecklingen i området som vid planerna med förhandsbeskedet på (Dnr BN-2020-493). Denna gång har jag träffat och diskuterat med X, lördagen den 15/1. Delar av kartan är felritad enligt X. Avloppsinfiltration ska ligga i gränsen mellan fastighet 2 och 3, samt att all dagvatten och avloppsvatten får samlas upp inom den egna tomten var och en för sig så att det inte når mina marker och vattendrag. X ansvarar också för ett stort avgränsningsdike utmed hela min fastighetsgräns på hans sida i samråd med mig. 1. Varför står det sida 1 (20). Vad innebär det? 2. Vem mer än jag har fått förhandsbeskedet?

Remissvar från Trafikverket inkom 2022-01-24. Trafikverket har mottagit ärendet för yttrande och har inga synpunkter på att förhandsbesked beviljas.

Yttrande från grannfastigheten X inkom 2022-01-25. Vägen som ser ut att vara planerad till tomt nr 4 ser ut att gå längs med tomtgränsen mellan X och X. Det ligger förstärkt infiltration samt två trekammarbrunnar längs med den gränsen, så vägen behöver gå längre in på tomt 2:26 för att det ska fungera. Allra bäst ur vår synvinkel är att lägga vägen längs med yttersta gränsen på tomt 2:26, vilket vi också diskuterat med tomtägaren till 2:26. I övrigt har vi inga synpunkter.

Remissvar från miljönämnden inkom 2022-01-31. Miljönämnden har fått ärende från byggnadsnämnden för yttrande gällande fastigheten X, Habo kommun.



Enskilt avlopp

Miljönämnden har inget att erinra mot att den sökande 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 anlägga en gemensam avloppsanläggning för husen. Om varje hus ska ha en egen enskild avloppsanläggning kan det finnas stora svårigheter att hålla ett tillräckligt långt skyddsavstånd till de befintliga och kommande vattentäkterna. Då flera hus redan finns i området måste även hänsyn tas till deras vattentäkter och avloppsanläggningar vid planerandet. Det kan därför även komma bli aktuellt att se över möjligheten att ha gemensam vattentäkt för de kommande husen, förutom en gemensam avloppsanläggning.

Den sökande ombeds att ta kontakt med miljöförvaltningen angående avloppsfrågan snarast. Miljönämnden vill också uppmärksamma byggnadsnämnden om att tillstånd för avloppsanläggningen/avloppsanläggningarna måste vara beslutat innan ett bygglov ges.

Mailsvar från Trafikverket inkom 2022-03-11. Ingen från Trafikverket har pratat med grannen som varit i kontakt med er. Vi har dock upptäckt att anslutningen som benämns som befintlig väg är olovlig. Vägen är byggd någon gång efter år 2019. Trafikverket har skapat ett ärende på detta. Huruvida tillstånd kan ges i efterhand eller inte är inte möjligt att säga ännu. Troligen krävs det ett platsbesök innan beslut kan tas.

Mellan fastigheterna X och X finns en anslutning. Denna anslutning har tillstånd. Den ritning som sökanden har gjort kan tolkas som att det finns önskemål om att dra en parallellväg mellan anslutningen österut till den östra fasthetsgränsen på fastigheten X. Det kommer vi inte att acceptera.

Direkt öster om fastigheten X finns en så kallad ägoväg. Den skulle kunna användas som anslutning under förutsättning att ett ändringstillstånd söks. Trafikverket kommer inte att acceptera ytterligare anslutningar inom fastigheterna X och X. Möjligen kan sökanden ansöka om att flytta befintlig anslutning, dock inte närmare 50 meter från befintlig anslutning (andra krav kan tillkomma).

Bestämmelser och styrande dokument

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och inom sammanhållen bebyggelse. Enligt plan- och bygglagen (PBL) 2 kap. 1 § ska vid prövningen av frågor enligt denna lag hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. 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 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 3 kap. 2 § ska översiktsplanen ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Planen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Enligt Miljöbalken (MB, 1998:808) 3 kap. 1 § ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Enligt Miljöbalken (MB, 1998:808) 3 kap. 4 § är jord- och skogsbruk 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.

Bedömning

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

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

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

Villkor

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



Upplysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för förhandsbeskedet om 15 470 kronor är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa och faktureras i separat brev.

Giltighetstid

Beslutet upphör att gälla om inte ansökan om bygglov skickas in till byggnadsnämnden inom två år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Andra tillstånd

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

Beslutet skickas till

X

Beslutet delges

X

X

Beslutet kungörs/meddelas

PoIT, berörda sakägare

Bilaga till beslut

Redovisning av avgift

Överklagandeanvisning

Fastställda handlingar

Handling nr. 18



§ 22 Ansökan om förhandsbesked för enbostadshus och garage, X

Diarienummer BN 2021-490

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. bevilja positivt förhandsbesked för enbostadshus och garage på skogsmark
2. i ärendet ta ut en handlägningsavgift om 15 470 kronor.

Sökanden

X

Beskrivning av ärende

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten X. Platsen ligger cirka 1,3 kilometer sydost om Habo kyrka. Den tilltänkta tomten är placerad på bruksningsvärd jordbruksmark som togs ur bruk 1998. Sökandens förslag på tomtstorlek är cirka 3600 m². Tillfartsvägen är tänkt från länsväg 678. Man kommer troligtvis behöva ta ner träd för att få bättre sikt vid utfart. Byggnadsnämndens tjänstemän var ute på plats 28 september 2021 för att skapa sig en uppfattning om placeringen.



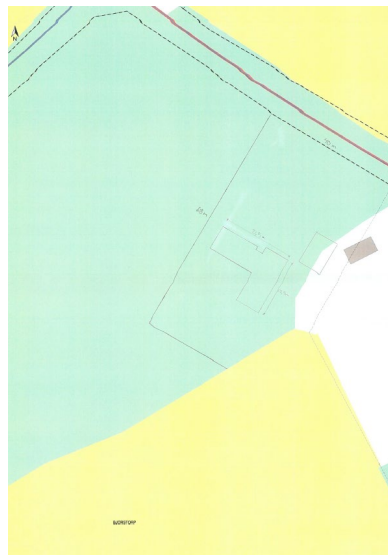
Vy mot väst

Byggnadsnämnden begärde in en alternativ placering eftersom den första placeringen ligger på bruksningsvärd jordbruksmark. Alternativ placering



inkom 31 januari 2022. Den alternativa placeringen är på skogsmark som totalt har en yta på cirka 13000 m². Av ovannämnda 13000 m² ska 2600 m² användas för bostadsändamål.

Skogsmarken har använts som betesmark för hästar. Våren 2021 avverkades de sista barrträden och det finns nu endast lövträd på denna plats. Marken har gjorts iordning till en naturhage. Naturhagen har medfört bättre tillväxt på gräs och naturligt skydd för hästarna, detta enligt fastighetsägarens utsagor.



Vy mot norr

Yttranden

Berörda grannar, fastighetsägare, miljöförvaltningen och trafikverket har fått tillfälle att yttra sig över den föreslagna åtgärden.

Berörda grannar har inga synpunkter över ansökan.

Yttrande från fastighetsägarna 2022-01-31. Jordbruksmarken har inte brukats sedan 1998 och man har ingen tanke på att bruka den heller, utan den har enbart används som betesmark. Skogspartiet har används som hage och betesmark för hästar. Våren 2021 avverkade man de sista barrträden ifrån skogshagen där det nu bara finns lövträd kvar. Detta gjordes för att iordningställa hagen till en naturhage. Fastighetsägarna anser att husets bästa placering är på jordbruksmarken, både markmässigt och placeringsmässigt. Då kan de använda skogshagen till betesmark för hästarna. Enligt information från fastighetsägarna finns det gott om vanlig betesvall även om man styckar av jordbruksmarken. Det är däremot svårare att skapa ett nytt bete som det i skogshagen.



Yttrande från granne och lantbrukare X inkom 2022-02-17. Jag som granne och aktiv lantbrukare har efter samtal med X fått veta att det är bekymmer med förhandsbeskedet i hästhagen på X. Jag vill bara förklara att den lilla plätt med väldigt dålig jordart och liten i storlek är av minimalt intresse för traktens lantbrukare. Däremot byggnation på prima åker på t.ex. Tumbäck, Kärnekulla, Bränninge m.fl. är otroligt sorgligt. Vill bara förtydliga att vikten av att skydda denna jordplätt mot byggnation är av minimalt värde.

Remissvar från Trafikverket inkom 2021-12-17.

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.

Väganslutning

En ansökan om anslutning till sökt bostadshus har inkommit till Trafikverket. Något beslut har ännu inte tagits.

Remissvar från miljöförvaltningen inkom 2021-12-20. 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 ta kontakt med miljöförvaltningen angående avloppsfrågan så snart som möjligt.

Bestämmelser och styrande dokument

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och ligger utanför sammanhållen bebyggelse.

Platsen är inte utpekad i Habo kommuns översiktsplan 2040 däremot finns riktlinjer för byggnation på landsbygden vilka ska beaktas i förhandsbeskedet.

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 2 kap. 1 § ska vid prövningen av frågor enligt denna lag hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

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 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.

I överensstämmelse med PBL 3 kap. 2 § ska översiktsplanen ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Planen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

I enlighet med PBL 9 kap. 17 § gäller att om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Enligt Miljöbalken (MB, 1998:808) 3 kap. 1 § ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Miljöbalken 3 kap. 4 § Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse.

Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om de 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.

Bedömning

Platsen som ansökan avser är belägen utanför detaljplanerat område och ligger utanför sammanhållen bebyggelse.

Kommunen är positiv till byggnation på landsbygden. 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. Vid enskilda avstyckningar eftersträvas en tomtyta om minst 2 000 m². Vid varje enskilt fall görs en sammanvägd bedömning av riktlinjerna.

Byggnadsnämnden bedömer att placeringen på brukningsvärd jordbruksmark inte är lämplig. Att placeringen inte är lämplig beror på att den strider mot Miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning av jordbruksmark. Vidare bedöms marken inte vara ändamålsenlig för byggnation med anledning av att marken tagits ur bruk i relativ närtid. Jordbruksmarken togs ur bruk år 1998 enligt fastighetsägaren. Byggnadsnämnden tycker att brukningsvärdet ska beaktas oberoende av hur länge marken har legat i träda. Byggnadsnämnden har dessutom i uppdrag att bevaka allmänna och enskilda intressen. I det här fallet är ett enbostadshus inte ett väsentligt samhällsintresse. Mot bakgrund av detta måste den sökandes enskilda samhällsintresse stå tillbaka för det allmänna.

Byggnadsnämnden bedömer att den alternativa placeringen är bättre samt mer lämplig att bebygga med utgångspunkt i människors hälsa och säkerhet, möjligheterna att anordna avfallshantering, vattenförsörjning, avlopp m.m. i överensstämmelse med PBL 2 kap. 5 §. Därtill bedöms den valda placeringen vara lämplig att bebygga då den avhåller sig ifrån jordbruksmark som är av nationell betydelse enligt Miljöbalken. Platsen är också lämplig sett till stads- och landskapsbilden. Mot bakgrund av ovanstående kan positivt förhandsbesked ges för nybyggnad av enbostadshus och garage på den alternativa placeringen på skogsmarken.

Byggnadsnämndens behandling

Robert Larsson (S) yrkar på den sökandes tilltänka förslag att bygga på jordbruksmark. Jan Lenhammar (KD) yrkar bifall till Roberts förslag.

Niklas Funbrandt (M) föreslår att besluta enligt bygglovsenhetens förslag att bygga på skogsmark.

Beslutsgång

Ordförande Niklas Funbrandt finner att det finns två förslag, dels Robert Larssons förslag och dels hans eget förslag.

Ordförande ställer proposition på de båda förslagen och finner att byggnadsnämnden beslutar i enlighet med Niklas Funbrandts förslag.



Upplysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för förhandsbeskedet om 15 470 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

Beslutet upphör att gälla om inte ansökan om bygglov skickas in till byggnadsnämnden inom två år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Andra tillstånd

En komplett avloppsansökan ska skickas in till miljönämnden om hur den sökande tänker lösa vatten och avloppsfrågan.

Det krävs även ett tillstånd från Trafikverket för att kunna göra en tillfartsväg till den tilltänkta fastigheten.

Beslutet skickas till

X

Beslutet kungörs/meddelas

PoIT, berörda sakägare

Bilaga till beslut

Redovisning av avgift

Överklagandeanvisning

Fastställda handlingar

Handling nr. 23



§ 23 Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, garage och installation av eldstad, X

Diarienummer BN 2021-479

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus, garage och installation av eldstad
2. i ärendet ta ut en handlägningsavgift om 31 757 kronor.

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

Ärendet var komplett för handläggning 5 februari 2022.

Sökanden

X

Beskrivning av ärende

Ansökan avser bygglov nybyggnad av enbostadshus, garage och installation av eldstad på fastigheten X.

Fastigheten X ligger cirka 150 meter väster om länsväg 195. Fastigheten avstyckades 1989 och innehar en areal på 2869 m². Ansökan omfattar ett enbostadshus med vidbyggt garage och installation av eldstad.

Byggnadsarean (BYA) på bostadshus och garage är 226 m². Huset kommer att utföras med vit träfasad samt grå betongpannor på taket.

Byggnadsnämndens tjänstemän var ute på plats 26 oktober 2021 för att skapa sig en uppfattning om omgivningen och den berörda fastigheten.

Yttranden

Berörda grannar har fått tillfälle att yttra sig över den föreslagna åtgärden. Berörda grannar har inga synpunkter över ansökan. Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig via remiss.

Miljöförvaltningen meddelar i sitt remissvar att ett beslut om tillstånd för en avloppsanläggning krävs innan bygglov kan beviljas.

Bestämmelser och styrande dokument

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område men ligger inom område för sammanhållen bebyggelse. 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 enbostadshus innehållande garage. Byggnadsnämnden anser att åtgärden passar in på platsen då enbostadshusets storlek och placering inte dominerar över annan bebyggelse i området. Enbostadshusets utformning utgör ett tillskott i ett område där storlek, färg och form på omgivande byggnation varierar. Enbostadshuset kommer enligt byggnadsnämndens bedömning inte ha någon negativ inverkan på området.

Byggnadsnämndens tjänstemän har också varit på platsen och funnit att den kan vara lämplig för byggnation. Ett beslut om godkänd avloppsanläggning inkom till byggnadsnämnden 5 februari 2022. Ansökan uppfyller kraven enligt 9 kap. 31 § PBL. Med stöd av ovanstående kan bygglov beviljas.

Kontrollansvarig

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

Upplysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för bygglovet om 31 757 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. 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 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 sanktionsavgift enligt plan- och byggförordningen.

Beslutet skickas till

X



Beslutet kungörs/meddelas
PoIT, berörda sakägare

Bilaga till beslut
Redovisning av avgift
Överklagandeanvisning

Fastställda handlingar
Handlingar nr. 3 - 5

Kopia till
Kontrollansvarig



§ 24 Ansökan om förhandsbesked för enbostadshus, X

Diarienummer BN 2022-17

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. bevilja ansökan om förhandsbesked för enbostadshus och garage
2. i ärendet ta ut en handläggningsavgift om 15 456 kronor.

Ärendet var komplett för handläggning 7 februari 2022.

Sökanden

X

Beskrivning av ärende

Ansökan avser förhandsbesked för enbostadshus och garage på en tomt, som enligt ansökan har en yta på ca 4 200 m². På den vill man placera ett ½-plans hus med vit träfasad och rött tak med tillhörande garage.

Byggnadsnämndens tjänstemän var ute på plats den 25 januari 2022 för att skapa sig en uppfattning om platsen. På platsen träffade de sökande X och fastighetsägaren X. Sökandes intention är att göra 1000 m² gräsyta inom hemfridszonen och resterande mark på fastigheten ska vara naturmark. Man diskuterade buller då den tänkta platsen ligger ca 100 meter från länsväg 1819.

Sökande kom in med en ny placering 7 februari 2022 eftersom diskussionen om buller uppkommit under förra besöket. Den sökande valde att flytta huset 200 meter öster ut på samma tillfartsväg för att öka avståndet till länsväg 1819 och därmed minska bullret.

Byggnadsnämnden tjänstemän var ute på plats 22 februari 2022 för att skapa sig en uppfattning om den nya platsen. Landskapet är mestadels svagt till måttlig kuperat med främst skog som består av gran, tall och även inslag av björk och asp. Markskiktet består mest av blåbärsris. Fram till platsen finns en tillfartsväg.

Yttranden

Remiss har skickats till miljönämnden samt länsstyrelsen då registrerade fornlämningar finns i området. Grannar har fått möjlighet att yttra sig i ärendet.



Yttrande från X fastighetsägare till X inkom 2022-02-18. Jag har varit i kontakt med två stycken på lantmäteriet och det finns inga servitut på vägen som X ämnar använda för framförandet in till sina planerade tomter. Vägen är min och i mitt förfogande.

Det finns dock en liten kil som är outhärdad ut åt väst, men det är min mark runt omkring så det spelar ingen roll. Den gamla Mullsjövägen hade annan sträckning förr och samfälligheten på den lilla kilen kan ligga kvar efter den tidigare vägsträckan. Vid intresse av ägandeförhållande för den lilla kilen får X ta kontakt med lantmäteriet, men det kan bli kostsamt och dessutom ganska ointressant.

Om X vill utreda ägande förhållanden på den lilla kilen går det naturligtvis bra, men jag tänker inte betala det då det ej har någon betydelse för mig. Enligt lantmäteriet finns det för övrigt inga servitut på vägen utan jag har som markägaren fullt förfogande och det är ju det som är det intressanta.

Ytterligare ett yttrande från X inkom 2022-03-10. Som du ser på kartan har han även denna gång ritat in en del av min mark på sin planerade tomt. Jag har inte lust att efterskänka mark till honom. Vägen är min och det finns inga servitut på den vägen enligt lantmäteriet.

Låsbara vägbommar är beställda och kommer upp så snart tjälen gått ut marken. Jag har internerat honom om detta men han vill ej verkan vara med att dela kostnad på dessa/ eller svara mig så jag antar att han planerar att dra en ny väg till tomterna/ alt/ anlägga en helikopterplatta.

Remissvar från miljönämnden inkom 2022-02-01

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 ta kontakt med miljöförvaltningen angående avloppsfrågan så snart som möjligt.

Avlopp i garage

I ett garage bör det helst inte finnas något avlopp alls, så länge det inte endast rör sig om t.ex. handfat och wc som går till ett godkänt enskilt avlopp. Det får dock inte spolas ner några kemikalier i det då avloppsanläggningen inte klarar av att rena det.

Remissvar från Länsstyrelsen inkom 2022-03-04.

Ni har i remiss till länsstyrelsen begärt ett yttrande angående förhandsbesked för ett enbostadshus och garage inom rubricerad fastighet



enligt bifogade handlingar. Närmaste lämning enligt Kulturmiljöregistret finns omkring 110 meter sydväst om den planerade platsen för byggnation och består av L1971:4010, som är en övrig kulturhistorisk lämning i form av ett område med skogsbrukslämningar. Lämningarna består av två kolbottnar efter resmilor och två husgrunder (kolarkojor).

Länsstyrelsen bedömer ur fornlämnings synpunkt att den planerade åtgärden kan utföras utan arkeologiska åtgärder och att inget tillstånd enligt Kulturmiljölagen (KML) krävs inför det planerade arbetsföretaget. Avståndet till nämnda lämningar är tillräckligt stort och lämningarna är inte skyddade av Kulturmiljölagen.

Länsstyrelsen påminner likväl om arbetsföretagarens skyldighet enligt 2 kap. 10 § andra stycket KML att omedelbart avbryta arbetet och anmäla till Länsstyrelsens kulturmiljöenhet om sedan tidigare okänd fornlämning eller fornfynd ändå skulle påträffas under arbetet.

Yttrande från Juneavfall

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

Bestämmelser och styrande dokument

Platsen ligger utanför sammanhållen bebyggelse.

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) 2 kap. 1 § ska vid prövningen av frågor enligt denna lag hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

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 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.

I överensstämmelse med PBL 3 kap. 2 § ska översiktsplanen ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Planen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

I enlighet med PBL 9 kap. 17 § gäller att om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Enligt Miljöbalken (MB, 1998:808) 3 kap. 1 § ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Översiktsplan 2040

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 m². Vid varje enskilt fall görs en sammanvägd bedömning av riktlinjerna.

Bedömning

Platsen är belägen utanför detaljplanerat område och ligger utanför sammanhållen bebyggelse.

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 m². Vid varje enskilt fall görs en sammanvägd bedömning av riktlinjerna.

Buller

Byggnadsnämnden gör bedömningen att avståndet på ca 200 meter från hus till länsväg 1819 är fullt tillräckligt samt att bullret enbart uppstår vid några få tider på dygnet. Sökande har valt att flytta huset längre norrut på tomten från förra förslaget för att få till ett bra avstånd från länsväg 1819.

Det finns en befintlig skogsväg fram till tomten. Ägandeförhållandet och eventuella servitut och nyttjanderättsavtal för vägen kommer inte att utredas i detta beslut. Byggnadsnämnden ska pröva markens lämplighet utifrån plan- och bygglagen. Det fastighetsägaren till X framför behöver utredas i samband med en eventuell avstyckning och är av civilrättslig karaktär.

Byggnadsnämnden har inte funnit några höga naturvärden och anser att platsen är lämplig att bebygga med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, möjligheterna att anordna avfallshantering, vattenförsörjning, avlopp m.m. i överensstämmelse med 2 kap. 5 § plan och bygglagen.

Därtill bedöms den valda platsen vara lämplig att bebygga då den avhåller sig ifrån jordbruksmark som är av nationell betydelse enligt miljöbalken. Platsen anses lämplig sett till stads- och landskapsbilden. Mot bakgrund av ovanstående kan positivt förhandsbesked ges för nybyggnad av ett bostadshus och garage.

Villkor

Lantlig byggnadstradition så som sadeltak, valmattak, mansardtak, träfasad, rött tegel, frontespis, inglasad veranda eller liknande.

Upplysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för förhandsbeskedet om 15 456 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

För detta förhandsbesked



- gäller om bygglov för åtgärden söks inom två år från det att beslutet om förhandsbesked vinner laga kraft.
- ger inte sökanden rätt att påbörja byggnadsåtgärden.

Andra tillstånd

En komplett avloppsansökan ska skickas in till miljönämnden om hur den sökande tänker lösa vatten och avloppsfrågan.

Beslutet skickas till

X

Beslutet delges

X

Beslutet kungörs/meddelas

PoIT, berörda sakägare

Bilaga till beslut

Redovisning av avgift

Överklagandeanvisning

Fastställda handlingar

Handlingar nr. 20 - 22



§ 25 Ansökan om förhandsbesked för enbostadshus och garage, X

Diarienummer BN 2022-48

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. bevilja ansökan om förhandsbesked för enbostadshus och garage
2. i ärendet ta ut en handläggningsavgift om 12 800 kronor.

Ärendet var komplett för handläggning 3 februari 2022.

Sökanden

X

Beskrivning av ärende

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på en tomt som enligt ansökan har en yta på ca 4500 m². På den önskar man placera ett sammanbyggt enbostadshus med garage och ett Attefallshus i den norra delen av tomten.

Byggnadsnämnden tjänstemän var ute på plats 22 februari 2022 för att skapa sig en uppfattning om platsen. Landskapet är mestadels svagt till måttlig kuperat med främst skog som består av gran, tall och även inslag av björk och asp. Markskiktet består mest av blåbärsris. Fram till platsen finns en tillfartsväg.

Yttranden

Remiss har skickats till miljönämnden samt länsstyrelsen då registrerade fornlämningar finns i området. Grannar har fått möjlighet att yttra sig i ärendet.

Yttrande från X fastighetsägare till X inkom 2022-02-17. Även för denna tomt har jag samma åsikt som för förra tomten X och tilltänkta köpare önskade förhandsbesked för.(Jag har även lämnat grannyttrande i ärende BN-2022-17 och åsikterna som framfördes där gäller även i detta fallet) Eftersom vägen fortsatt är på mina ägor och hans tankar inte stämmer överens med mina, ställer jag mig negativ till hans planer. Hans planer gynnar inte på något vis mig och för det första måste han kontakta lantmäteriet och få gränsen satt. Han får själv stå för de kostnaderna naturligtvis. Vägen kommer i hans planer få en helt annan exploatering och slitage än den nu skogsväg som den är. Hans önskan om breddning ställer



jag mig tveksam till då vägen i nuvarande skick är fullt duglig till skogsskötsel.

En utbyggnad av väg gynnar ej mig på något vis. Frågor finns även vem som ska stå för tjälskador och underhåll av väg i framtiden då jag ej önskar lägga ekonomiska resurser på vägunderhåll till hans tomter. Frågan är kanske ej inte bara de närmaste åren utan hur han tänkt att det ska skötas om 10 år och framåt. Jag kan inte tänka mig att X är villig att sköta vägunderhållet när tomterna är sålda. X har så mycket skog så han borde kunna sälja tomter på annan plats där han själv kan sörja för vägunderhåll och slitage. För mig är detta område en skogsfastighet, där mitt mål är att förvalta och sköta skogen för framtida generationer. Med vänlig hälsning X

Yttrande från X inkom 2022-02-18. Jag har varit i kontakt med två stycken på lantmäteriet och det finns inga servitut på vägen som X ämnar använda för framförandet in till sina planerade tomter. Vägen är min och i mitt förfogande. Det finns dock en liten kil som är outredd ut åt väst, men det är min mark runt omkring så det spelar ingen roll. Den gamla Mullsjövägen hade annan sträckning förr och samfälligheten på den lilla kilen kan ligga kvar efter den tidigare vägsträckan. Vid intresse av ägandeförhållande för den lilla kilen får X ta kontakt med lantmäteriet, men det kan bli kostsamt och dessutom ganska ointressant. Om X vill utreda ägande förhållanden på den lilla kilen går det naturligtvis bra, men jag tänker inte betala det då det ej har någon betydelse för mig. Enligt lantmäteriet finns det för övrigt inga servitut på vägen utan jag har som markägaren har fullt förfogande och det är ju det som är det intressanta.

Yttrande från X inkom 2022-03-10. Som du ser på kartan har han även denna gång ritat in en del av min mark på sin planerade tomt. Jag har inte lust att efterskänka mark till honom. Vägen är min och det finns inga servitut på den vägen enligt lantmäteriet. Låsbara vägbommar är beställda och kommer upp så snart tjälen gått ut marken. Jag har internerat honom om detta men han vill ej verkan vara med att dela kostnad på dessa/ eller svara mig så jag antar att han planerar att dra en ny väg till tomterna/ alt/ anlägga en helikopterplatta.

Remissvar från miljönämnden inkom 2022-02-25.

Enskilt avlopp

Miljönämnden har inget att erinra mot att den sökande 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 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 startbesked ges.

Remissvar från länsstyrelsen inkom 2022-03-04.

Ni har i remiss till Länsstyrelsen begärt ett yttrande angående förhandsbesked för ett enbostadshus och garage inom rubricerad fastighet enligt bifogade handlingar. Närmaste lämning enligt Kulturmiljöregistret finns omkring 60 meter öster om den planerade tomten för byggnation och består av L1971:4911, som är en övrig kulturhistorisk lämning i form av en kolningsanläggning av typen kolbotten efter en resmila. Ytterligare liknande lämningar finns österut om lämningen.

Länsstyrelsen bedömer ur fornlämningssynpunkt att den planerade åtgärden kan utföras utan arkeologiska åtgärder och att inget tillstånd enligt Kulturmiljölagen (KML) krävs inför det planerade arbetsföretaget. Avståndet till nämnd lämning är tillräckligt stort och lämningen är inte skyddad av Kulturmiljölagen.

Länsstyrelsen påminner likväl om arbetsföretagarens skyldighet enligt 2 kap. 10 § andra stycket KML att omedelbart avbryta arbetet och anmäla till Länsstyrelsens kulturmiljöenhet om sedan tidigare okänd fornlämning eller fornfynd ändå skulle påträffas under arbetet.

Yttrande från Juneavfall

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

Bestämmelser och styrande dokument

Fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) 2 kap. 1 § ska vid prövningen av frågor enligt denna lag hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. 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 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.

I överensstämmelse med PBL 3 kap. 2 § ska översiktsplanen ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Planen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

I enlighet med PBL 9 kap. 17 § gäller att om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Enligt Miljöbalken (MB, 1998:808) 3 kap. 1 § ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företrädare ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Översiktsplan 2040

Kommunen är positiv till byggnation på landsbygden, både för bostäder och verksamheter. Bebyggelse ska styras till traditionella byar, till sammanhållna 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 m². Vid varje enskilt fall görs en sammanvägd bedömning av riktlinjerna.

Bedömning

Platsen som avses i ansökan är belägen utanför detaljplanerat område och ligger utanför sammanhållna bebyggelse.



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 m². Vid varje enskilt fall görs en sammanvägd bedömning av riktlinjerna.

Buller

Efter att vi tittat på en bullerutredning som gjorts i området så gör byggnadsnämnden bedömningen att avståndet på ca 200 meter från hus till länsväg 1819 är fullt tillräckligt samt att bullret enbart uppstår vid några få tider på dygnet. Det finns en befintlig skogsväg fram till tomten. Ägandeförhållandet och eventuella servitut och nyttjanderättsavtal för vägen kommer inte att utredas i detta beslut.

Byggnadsnämnden ska pröva markens lämplighet utifrån plan och bygglagen. Det fastighetsägaren till X framför behöver utredas i samband med en eventuell avstyckning och är av civilrättslig karaktär.

Byggnadsnämnden har inte funnit några höga naturvärden och anser 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. Därtill bedöms den valda platsen vara lämplig att bebygga då den avhåller sig ifrån jordbruksmark som är av nationell betydelse enligt miljöbalken. Platsen är lämplig sett till stads- och landskapsbilden. Mot bakgrund av ovanstående kan positivt förhandsbesked ges för nybyggnad av ett bostadshus och garage.

Villkor

Lantlig byggnadstradition så som sadeltak, valmattak, mansardtak, träfasad, rött tegel, frontespis, inglasad veranda eller liknande.

Upplysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för förhandsbeskedet om 12 800 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

Detta förhandsbesked

- gäller om bygglov för åtgärden söks inom två år från det att beslutet om förhandsbesked vinner laga kraft.
- ger inte sökanden rätt att påbörja byggnadsåtgärden.

Andra tillstånd

En komplett avloppsansökan ska skickas in till miljönämnden om hur den sökande tänker lösa vatten och avloppsfrågan.

Beslutet skickas till

X

Beslutet delges

X

Beslutet kungörs/meddelas

PoIT, berörda sakägare

Bilaga till beslut

Redovisning av avgift

Överklagandeanvisning

Fastställda handlingar

Handlingar nr. 7 - 8



§ 26 Bygglöv för nybyggnad av enbostadshus, garage och gäststuga samt installation av eldstad i bostadshus, X

Diarienummer BN 2022-23

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. bevilja bygglöv för nybyggnad av enbostadshus, garage och gäststuga samt installation av eldstad i bostadshus
2. i ärendet ta ut en handläggningsavgift om 41 200 kronor.

Ärendet var komplett för handläggning 27 januari 2022.

Sökanden

X

Beskrivning av ärende

Ansökan avser bygglöv för nybyggnad av enbostadshus, garage och gäststuga samt installation av eldstad i bostadshus. Enligt ansökan så vill den sökande placera ett enbostadshus garage och en gäststuga på totalt 313 m² Bruttoarea (BTA) varav enbostadshuset är 213 m², garaget 69 m² och gäststugan är på 31 m². En infartsväg kommer att anläggas i åkerskanten med en vändplan utanför garaget. Den sökande vill uppföra husen med grå träfasad (järnvitrol) och svarta betongpannor.

Sökanden har sökt ett förhandsbesked BN-2020-383 och fick det beviljat 28 december 2020 och i det ställdes villkor på att rött tak.

I samband med bygglovsansökan har sökanden lämnat in en anmälan om installation av braskamin.

Yttranden

Remiss har skickats till Habo kraft men inget remissvar har inkommit. Även miljönämnden har tilldelats en remiss. Sökande får själv ta kontakt med Habo kraft angående ledningsgatan som går över tomten, enligt uppgifter från sökande ska den grävas ner. Grannar har fått tillfälle att yttra sig.

Yttrande från sökanden inkom 2022-01-31. Vi önskar att bygga i lantlig stil på ett sätt som gör att husen smälter in i den omgivande naturen. Det tror vi kan uppnås genom att bygga i ladhustil med svart tak och träpanel som behandlas med järnvitriol eller liknande.



Yttrande från granne inkom 2022-02-15. Vi godkänner placering av garage, bostadshus och gäststuga. Vi vill dock försäkra oss om att den stora björken bredvid gäststugan kommer att stå kvar och inte bli kompromissad. Vi vill inte att husen ska ha rött tak utan smälta in i den vackra omgivningen.

Remissvar från miljönämnden inkom 2022-02-21.

Enskilt avlopp

Miljönämnden har inget att erinra mot att den sökande erhåller bygglov från byggnadsnämnden. Sedan tidigare finns ett tillstånd för avloppsanläggningen för den tomt som avses i bygglovet. Av tillståndet framgår det att avloppet dimensionerats för 5 pe (personekvivalenter), men om gäststugan gör att belastningen ökar ytterligare så måste avloppet dimensioneras större.

Bestämmelser och styrande dokument

Fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse. Ett positivt förhandsbesked finns, med villkor på rött tak.

2 kap 5 § Plan- och bygglagen (PBL) Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska 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).

9 kap 2 § PBL Det krävs 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.

9 kap 31 § plan och bygglagen Bygglov ska 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

Sökande får själv ta kontakt med Habo kraft angående ledningsgatan som går över tomten, enligt uppgifter från sökande ska den grävas ner.

Byggnadsnämnden gör bedömningen att sökt bygglov anses passa väl in i området. Byggnadsnämnden gör bedömningen att en hel del av husen i området har röda tak och att angivna hus ska ha rött tak för att uppfylla kravet på god form -, färg- och materialverkan och att passa in i omgivningen. För att uppfylla villkoret som är bindande och som ställts i förhandsbeskedet skall byggnaderna förses med röda betongpannor.

Villkor

Rött tak.

Kontrollansvarig

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

Byggnadsnämndens behandling

Jan Lenhammar (KD) yrkar på svart tak enligt sökandens önskemål. Niklas Funbrandt (M) föreslår att besluta enligt bygglovsenhetens förslag om rött tak.

Beslutsgång

Ordförande Niklas Funbrandt finner att det finns två förslag, dels Jan Lenhammars förslag och dels hans eget förslag.



Ordförande ställer proposition på de båda förslagen och finner att byggnadsnämnden beslutar i enlighet med Niklas Funbrandts förslag.

Upplysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för bygglov om 41 200 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. 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

X

Beslutet delges

X

X

Beslutet kungörs/meddelas

PoIT, berörda sakägare

Bilaga till beslut

Redovisning av avgift

Överklagandeanvisning

Fastställda handlingar

Handlingar nr. 6 och 11 – 16

Kopia till

Kontrollansvarig



§ 27 Tillsynsärende - Olovligt uppförd grund med installation av vatten och avlopp, Kärnekulla 1:45

Diarienummer BN 2022-59

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift om 15 697 kronor.

Sökanden

Tosito Kärnekulla Gård AB

Motivering

Då åtgärden påbörjats utan startbesked ska en byggsanktionsavgift tas ut.

Beskrivning av ärende

På fastigheten Kärnekulla 1:45 har det beviljats bygglov för två radhuslängor med ärende nummer BN-2021-28 den 22 april 2021. Till ett av husen i trevåningslängan ville man göra en anmälan om ett Attefallshus på 30 m².

En anmälan för en bygglovsbefriad attefallsåtgärd kan göras först när ett slutbesked har utfärdats. Tositos representant X kallade bygglovshandläggare Sabina Silver till ett platsbesök på Kärnekulla gård den 3 februari 2022 för att diskutera Attefallshuset. På platsen visade det sig att plattan till Attefallshuset var gjuten samt att man gjort samtliga genomföringar i plattan till vvs. X förklarade att det blivit ett missförstånd mellan honom och Jonssons Bygg AB som Tosito anlitat för byggnationen av fastigheten. Plattan har gjutits i samband med gjutning av radhuslängan i öster med tre våningar.

På plats informerade byggnadsnämndens tjänsteman om att byggnadsnämnden behöver öppna ett tillsynsärende för att de påbörjat arbetet innan startbesked har utfärdats. Byggnadsnämndens tjänsteman informerade om att det kommer att behöva tas ut en byggsanktionsavgift. Den 8 februari 2022 skickades en underrättelse enligt 11 kap 58 § plan- och bygglagen ut till fastighetsägaren för bemötande. Tosito är införstådda med detta och kommer inte att vidta rättelse.

Yttranden

X vill informera om att huvudsyftet med mötet var att påvisa att plattan gjutits av misstag.



Bestämmelser och styrande dokument

Enligt plan- och byggförordningen (PBF) 6 kap. 5 § punkten 9 då krävs det en anmälan för att uppföra eller tillbyggnad av ett sådant komplementbostadshus som avses i 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen.

Enligt PBL 10 kap. 3 § får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver

1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller
2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.

Enligt PBL 10 kap. 4 § får ett byggnadsverk inte tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked för byggåtgärder förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutar annat.

I överensstämmelse med PBL 11 kap. 51 § skall gälla att om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §.

I överensstämmelse med PBL 11 kap. 53 § ska en byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

I överensstämmelse med PBL 11 kap. 53 a § får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel.

Vid prövningen enligt första stycket ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.



I överensstämmelse med PBL 11 kap. 54 § ska en byggsanktionsavgift inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

I enlighet med PBL 11 kap. 57 § ska en byggsanktionsavgift tas ut av

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
2. den som begick överträdelsen, eller
3. den som har fått en fördel av överträdelsen.

I enlighet med PBL 11 kap. 58 § skall gälla att innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig. En byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.

Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 6 § 2 p Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 eller 8 § första stycket 2 a, 3 eller 4 plan- och bygglagen eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9 eller 10 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

2. för en komplementbyggnad, ett komplementbostadshus eller en annan liten byggnad, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Bedömning

Enligt plan- och bygglagen är det byggherrens ansvar att se till åtgärden inte påbörjas förrän lov och startbesked finns. Byggherren i detta ärende är fastighetsägaren. Byggnadsnämnden gör bedömningen att fastighetsägaren trotsat förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) genom att påbörja en sådan nybyggnad som kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9 eller 10 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked och därmed brutit mot gällande lagstiftning. Fastighetsägaren påförs därför en byggsanktionsavgift i enlighet med 11 kap. 51 § plan- och bygglagen.



Uppllysningar

Byggsanktionsavgift

Byggsanktionsavgiften om 15 697 kronor är uträknad enligt 9 kap. 6 § 2 p PBF. Enligt 11 kap 61 § PBL ska en byggsanktionsavgift betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige enligt 11 kap 59 § PBL.

Beslutet delges
Tosito Kärnekulla Gård AB

Bilaga till beslut
Redovisning av avgift
Överklagandeanvisning

Fastställda handlingar
Handling nr. 2



§ 28 Informationsärenden

- Länsstyrelsen i Jönköpings län meddelar i beslut att de bifaller ett överklagande delvis och sätter ned bygglovsavgiften till 6 083 kronor från 8 568 kronor. I övrigt avslår överklagandet.
- Länsstyrelsen i Jönköpings län meddelar i beslut att de avslår överklagandet av ett förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus.
- Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet på fastigheten och återförvisar ärendet till Byggnadsnämnden i Habo kommun för fortsatt handläggning.
- Mark- och miljödomstolen undanröjer länsstyrelsens beslut och fastställer Byggnadsnämnden i Habo kommuns avgiftsbeslut den 1 oktober 2020.
- Plan- och exploateringschefen presenterar nuläget för planprogrammet för Habo centrum.



§ 29 Redovisning av delegationsbeslut

Beslut

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

Redovisning

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