



Innehållsförteckning

	Ärende	Sida
§ 91	Samråd, Detaljplan Bränninge 2:12 och 2:17	170
§ 92	Antagande, Ändring av detaljplan Stora Fiskebäck Östra delen	171
§ 93	Godkännande, Checklista avseende markanvisningstävling för seniorboende vid Munkvägen	172
§ 94	Förhandsbesked för uppförande av enbostadshus, Ebbarp 1:15.....	174
§ 95	Förhandsbesked för uppförande av enbostadshus och garage, Prästebolet 1:11	177
§ 96	Tillsyn – olovlig byggnation, X.....	178
§ 97	Tillsyn – olovlig byggnation, X.....	184
§ 98	Uppdrag	187
§ 99	Informationsärenden	188
§ 100	Redovisning av delegationsbeslut.....	189



Plats och tid	Lustfyllt Habo, Habo torsdagen den 13 december 2018 kl. 14:15 – 16:00	
Beslutande	Lars Davidsson (KD), ordf. Catharina Bülow (M) Anders Almfors (L) Lars-Åke Johansson (S) Olle Moln Teike (SD)	
Ej tjänstgörande ersättare och övriga närvarande	Leif Bloom (KD) Sven-Anders Nyström (M) Emilia Svenningsson, bygglovschef/sekreterare Linda Tubbin, plan- och exploateringschef Sabina Silver, bygglovshandläggare	
Utses att justera	Lars-Åke Johansson	Paragrafer: 91-100
Ordförande	
Justerande	
Sekreterare	

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2018-12-13		
Datum då anslaget sätts upp	2018-12-20	Datum då anslaget tas ned	2019-01-14
Protokollet förvaras på	Tekniska förvaltningen		
Underskrift		



Dnr BN17/337

§ 91 Samråd, Detaljplan Bränninge 2:12 och 2:17**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. Skicka ut förslag på ny detaljplan för Bränninge 2:12 och 2:17 för samråd till berörda myndigheter och sakägare
2. Att efter genomfört samråd låta förslaget till detaljplan ställas ut för granskning utan att beslut tas om detta i byggnadsnämnden, såvida inga väsentliga synpunkter har inkommit under samrådet.

Ärendebeskrivning

Fursten 20 AB inkom 2017-08-17 med ansökan om planbesked för fastigheterna Bränninge 2:12 och 2:17. Syftet med ansökan är att planlägga marken för bostadsändamål för flerfamiljshus. Sökanden vill specifikt bygga ett sexvåningshus som ska vara utmärkande för Habo centrum. Fastigheterna är idag bebyggda med två villor. Villorna är byggda i början av 1900-talet enligt gällande detaljplan för området. Båda villorna har genomgått ett flertal ombyggnationer och är inte dokumenterade som särskilt värdefulla att bevara. En byggnation innebär att nuvarande bostäder rivs.

Byggnadsnämnden lämnade positivt planbesked 2017-11-09, § 92, men bedömde att en byggnad på sex våningar inte är lämplig med hänsyn till omgivande bebyggelsehöjder och struktur. En byggnad/byggnader bör inte vara högre än 3-4 våningar. För att planområdet ska vara lämpligt för bostadsbyggnation har bebyggelsestrukturen utformats med hänsyn till bullernivåerna för att klara riktvärdena för buller.

Ett förslag på detaljplan har nu tagits fram och kan nu skickas ut för samråd.

Beslutet skickas till:

Sökanden (Fursten 20 AB, Pylongatan 5, 553 24
Jönköping)



Dnr BN16/183

**§ 92 Antagande, Ändring av detaljplan Stora Fiskebäck
Östra delen****Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att anta ändring av detaljplan Stora Fiskebäck Östra delen.

Ärendebeskrivning

I gällande detaljplan för området styrs takbeläggingsmaterial och kulör. Enligt Boverkets nu gällande riktlinjer för detaljplaner ska inte detta styras om det inte finns särskilda skäl, som till exempel hänsyn till kulturmiljö. Byggnadsnämnden beslutade 2016-11-10, § 101, efter önskemål från fastighetsägare i området, att ändra detaljplanen för området, det vill säga att ta bort planbestämmelsen som styr takkulör och takmaterial.

En detaljplanebestämmelse som begränsar kulör och material på takbeläggning i ett område ska enligt byggnadsnämndens mening endast användas i undantagsfall. Stora Fiskebäck anses inte vara ett område där val av takbeläggning behöver regleras och bedöms därmed inte längre vara nödvändig.

Plankostnadsavtal som reglerar kostnader för detaljplanearbetet träffades mellan kommunen och fastighetsägare (Fiskebäck 3:57) 2017-03-02.

Byggnadsnämnden beslutade 2018-06-19, § 47, att skicka ut upprättat förslag för samråd. Samrådstiden pågick mellan 2018-06-25 och 2018-08-31. Under samrådet inkom två yttranden, varav inget med erinran mot planförslaget.

Byggnadsnämnden beslutade 2018-09-27, § 73, att skicka ut upprättat förslag för granskning. Granskningstiden pågick mellan den 2018-10-09 och 2018-11-05. Under granskningstiden inkom två yttranden, varav inget med erinran mot planförslaget.

Beslutet skickas till:

Sökanden (Fred Lindberg, Vättervygatan 2, 566 91 Habo)



Dnr BN-2018-511

§ 93 Godkännande, Checklista avseende markanvisningstävling för seniorboende vid Munkvägen**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna checklistan för utvärdering av förslagen till markanvisningstävlingen.

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen i Habo kommun beslutade 2018-05-30, § 81, att uppdra åt tekniska förvaltningen att upprätta ett förslag till markanvisningstävling för seniorboende på området vid korsningen Munkvägen – Kråkerydsvägen.

Bakgrunden till uppdraget var att kommunfullmäktige i Habo kommun beslutade 2015-04-23, § 35, att bifalla en motion om äldreboende i modern tappning från Habo moderata samlingsparti. Beslutet innebar att en arbetsgrupp skulle tillsättas, med uppdraget att ta fram en utredning för om, hur och när ett förverkligande av ett nytt äldreboende med hyresrätter skulle kunna erbjudas för Habos äldre i närheten av vårdcentrum eller på annan centralt belägen plats i Habo tätort.

Arbetsgruppens slutrapport presenterades för kommunstyrelsen 2015-03-15. Kommunfullmäktige beslutade 2015-03-30 att ge kommunstyrelsen i uppdrag att utifrån prioriteringsordningen i rapporten ge förslag till lämplig plats att avsätta mark för byggnation, samt att utifrån förslaget utlysa en markanvisningstävling i syfte att undersöka möjligheterna och intresset för att genomföra projektet. Processen skulle även innehålla någon form av medborgardialog och utställning på biblioteket för att presentera de olika förslagen som inkommer i markanvisningstävlingen.

I slutrapporten framgick inte vilken typ av äldreboende som avsågs vilket behövde klargöras för att kunna definiera kriterierna vid utlysning av en markanvisningstävling. Med begreppet äldreboende avses normalt någon form av särskilt boende vilket innebär att det krävs ett biståndsbeslut för att få tillgång till en bostad. Andra bostadsformer som finns för äldre är till exempel trygghetsboende vilket innebär ordinära lägenheter med gemensamma utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation. De boende ska i ett trygghetsboende även ha möjlighet till stöd av daglig personal eller gemensamma tjänster. Även ett så kallat seniorboende kan utformas på snarlikt sätt som trygghetsboende men ofta med en lägre nivå på stöd till de boende.



forts. § 93

Arbetsutskottet kom 2018-05-07 fram till att det är ett seniorboende som markanvisningstävlingen ska innefatta, och att det även ska finnas med lokaler för allmänt nyttjande eller social samvaro. Inriktningen ska vara att minst 50 % av lägenheterna ska vara hyresrätter alternativt kooperativa hyresrätter.

Tekniska förvaltningen upprättade ett utvärderingsunderlag för de olika lokaliseringalternativen och föreslog ytterligare ett alternativt markområde som bedömdes ha bättre förutsättningar för lokalisering av ett boende jämfört med rapportens förslag. Kommunstyrelsen beslutade 2018-05-30 att uppdra till tekniska förvaltningen att upprätta ett förslag till markanvisning för området vid korsningen Munkvägen-Kråkerydsvägen.

Plan- och exploateringsenheten skickade 2018-09-27 ut en intresseinbjudan till företag som tidigare har varit i kontakt med kommunen och som har varit intresserade av kommunal mark för byggnation av bostäder. En annons i Jönköpingsposten fanns med 2018-10-02. Fyra företag har hört av sig och är intresserade av att vara med i markanvisningstävlingen.

I Riktlinjer för markanvisning som antogs av kommunstyrelsen 2017-10-11, § 146, beskrivs beslutsgången i samband med markanvisning. För markanvisningstävlingar där ny detaljplan ska tas fram heter det:

Markanvisningstävling/intresseförfrågan när detaljplan ska tas fram:

- 1. Kommunstyrelsen beslutar att en markanvisningstävling/intresseförfrågan ska genomföras. Byggnadsnämnden beslutar vilka kriterier som ska tillämpas vid utvärderingen.*
- 2. Byggnadsnämnden utvärderar och föreslår kommunstyrelsen besluta om tilldelning av markanvisningen.*
- 3. Kommunstyrelsen godkänner tilldelningen och markreservationsavtalet med vald byggherre.*

Plan- och exploateringsenheten har nu tagit fram en checklista med de kriterier som ska tillämpas vid utvärderingen.

Beslutet skickas till: kommunstyrelsen



Dnr BN-2018-444

§ 94 Förhandsbesked för uppförande av enbostadshus, Ebbarp 1:5

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. Lämna ett positivt förhandsbesked för uppförande av enbostadshus på fastighet Ebbarp 1:5, med stöd av 9 kap 17 § plan- och bygglagen (PBL, 2010:900)
2. I ärendet ta ut en avgift om 6 598 kronor.

Sökanden

X

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Ebbarp 1:5. Tjänstemän från bygglovsenheten, miljöförvaltningen och plan- och exploateringsenheten var 2018-11-21 på plats för att träffa fastighetsägaren sökanden för att diskutera platsen och hans planer. Sökanden berättade att syftet var att stycka av fastigheten Ebbarp 1:5 till tre olika fastigheter och att den del som ansökan avser ska säljas. Han berättade även att ett husföretag visat intresse för att köpa den del av fastigheten som ansökan om förhandsbesked avser. Berörda grannar har getts möjlighet att yttra sig över ansökan enligt 9 kap 25 § PBL. Inga yttranden från grannar har inkommit.

Yttranden från myndigheter

Miljönämnden har yttrat sig och vill informera om att det finns radon i befintlig brunn på fastigheten. Det finns möjlighet till enskilt avlopp men att det måste ansökas om i samband med bygglov och innan bygglov kan beviljas.

Bestämmelser

Enligt 2 kap 2 § i PBL

Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§



forts. § 94

miljöbalken (MB) ska tillämpas. *Lag (2014:862)*.

Enligt 2 kapitlet 5 § i PBL, ska det i ärenden om förhandsbesked tas hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet. Möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering samt bullerstörningar. Om den som avser vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på platsen enligt kapitel 9 § 17 i PBL. Vidare innebär ett förhandsbesked som medger en åtgärd ett bindande bygglov vid prövningen, om ansökan görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft.

Enligt 3 kap 4 § MB

Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse.

Brukningvärd 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. För att marken på en fastighet ska omfattas av 3 kap 4 § MB krävs att fastigheten är taxerad som jordbruksenhet. Mark och miljö överdomstolen finner mot denna bakgrund att bestämmelsen i 3 kap 4 § MB inte utgör hinder mot sökta åtgärden. (MÖD 2017-P 10815)

Bedömning

Fastigheten ligger utom detaljplanerat område och anses uppfylla bestämmelserna enligt kapitel 2 § 2 i PBL. Den planerade byggnationen ska ske ute på landsbygden dock i omedelbar närhet till bebyggelse. Den bebyggelse som finns i området är av blandad karaktär med gårdsformationer med bostadshus, men också enskilda hus på avgränsade villatomter. På plats görs bedömning att bestämmelserna enligt 2 kap 5 § PBL uppfylls. Området har i dagsläget ett antal byggnader och ett tillkommande enbostadshus bedöms passa in i miljön. Byggnadsnämnden anser att det finns förutsättningar att tillåta byggnation på angiven plats, därmed kan positiv förhandsbesked lämnas med utgång från 9 kap 17 § PBL.

För att marken på en fastighet ska omfattas av 3 kap 4 § MB krävs att fastigheten är taxerad som jordbruksenhet. Enligt rättsfallet från mark och miljööverdomstolen framgår att fastigheten ska vara taxerad som jordbruksfastighet för att omfattas av bestämmelserna för brukningvärd jordbruksmark.



forts. § 94

Mark- och miljööverdomstolen finner mot denna bakgrund att bestämmelsen i 3 kap 4 § MB inte utgör hinder mot den sökta åtgärden. (MÖD 2017-P 10815)

Den aktuella fastigheten ligger på brukningsvärd jordbruksmark men fastigheten är taxerad som småhusenhet och utgör därför inte jordbruksmark, därför omfattas den inte av miljöbalkens bestämmelser om brukningsvärd jordbruksmark. Det enskilda intresset av att bebygga fastigheten i enlighet med ansökan får anses väga tyngre än det allmänna intresset.

Möjligheterna till kommunalt VA finns inte just nu, det finns ett föreläggande från länsstyrelsen som säger att det ska finnas i detta område men kommunen ligger inte i fas för detta på ännu 2-3 år. Kommunens förslag till översiktsplan som är ute på samråd har pekat ut området som ett tillväxtområde.

Ytterligare ett enbostadshus anses passa in i miljön. Byggnadsnämnden bedömer att det finns förutsättningar att tillåta byggnation på angiven plats, därmed kan positivt förhandsbesked lämnas med utgång från 9 kap 17 § PBL. Berörda grannar har getts möjlighet att yttra sig över ansökan enligt 9 kap 25 § PBL. Inga yttranden från grannar har inkommit.

Avgift

Avgiften för förhandsbesked om 6 598 kronor är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa och faktureras i separat brev.

Giltighetstid

Förhandsbeskedet gäller om bygglov för åtgärden söks inom två år från det att beslutet vinner laga kraft.

Förhandsbeskedet ger inte sökanden rätt att påbörja byggnadsarbetena. Bygglov måste beviljas för åtgärden och övriga krav enligt PBL uppfyllas innan byggnation får starta.

Hur man överklagar

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

Beslutet skickas till: Sökanden

Beslutet kungörs/meddelas: PoIT, berörda grannar

Fastställd handling: Situationsplan (händelse 2)



Dnr BN-2018-407

§ 95 Förhandsbesked för uppförande av enbostadshus och garage, Prästebolet 1:11

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet för vidare handläggning.

Motivering

Ärendet är inte komplett för handläggning då svar från Trafikverket angående ny utfart inte inkommit ännu.

Ärendebeskrivning

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus har remitterats till olika sakägare varav Trafikverket är en. Innan ärendet kan tas upp för beslut behöver byggnadsnämnden utreda tillfartsväg till bostadshuset. Trafikverket är väghållare och ska därför ha möjlighet att yttra sig över ansökan. En remiss har skickats och svarstiden har inte gått ut ännu.

Beslutet skickas till:

Sökanden



Dnr BN-2018-436

§ 96 Tillsyn – olovlig byggnation, X**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift på 6 768 kronor.

Verksamhetsutövare

X

Motivering

Då åtgärden påbörjats utan startbesked ska en byggsanktionsavgift tas ut. Denna avgift sätts ner till en fjärdedel då överträdelsen inte står i rimlig proportion till överträdelsen.

Ärendebeskrivning

Bygglov för tillbyggnad av industri med ärendenummer BN12/310 beviljades av byggnadsnämnden 2012-10-04 § 91. Verksamheten behövde då ytterligare plats för lagring och sophantering och fastighetsägaren sökte lov för att uppföra två tillbyggnader. Den ena tillbyggnaden, som skulle inrymma förråd med pallhyllor, skulle enligt ansökan placeras mot byggnadens östra del. Den andra tillbyggnaden skulle inrymma sophantering och vagnförråd samt en kallrök, denna tillbyggnad skulle uppföras mot norr. Den sammanlagda tillkommande ytan uppgår till cirka 150 kvadratmeter.

Byggnadsnämnden kallade därefter till ett tekniskt samråd som skulle hållas 2012-10-25. Enligt en av verksamhetsutövarna, X (nedan kallad sökanden), så ställde kommunen in det mötet och kallade aldrig till något nytt.

2014-09-02 skickades ett meddelande om att ärendet upphör att gälla om byggnation inte har påbörjats, då åtgärderna ska påbörjas inom två år från det att lov beviljats. På detta meddelande svarade sökanden att byggnationen påbörjats men inte slutförts än.

2017-09-04 skickades ytterligare ett meddelande som informerade sökanden om att lovet snart kommer att upphöra att gälla, då ett lov ska slutföras inom fem år, och att en kontakt med kommunen ska tas för att slutbesked ska kunna utfärdas.

2018-09-18 inkom ansökan om slutbesked. En kontrollplan som inte fastställts i något beslut redovisades i samband men ansökan om



forts. § 96

slutbesked.

2018-09-27 hörde bygglovschef Emilia Svenningsson (bygglovschef) av sig till sökanden där hon informerade om att hon upptäckt att det inte fanns något startbesked utfärdat, det fanns heller inga registrerade handlingar för tekniskt samråd eller arbetsplatsbesök. Vid samtalet framkom att förra bygglovschefen Mikael Peterson varit i kontakt med sökanden han hade lovat att återkoppla men inte gjort det. Sökanden berättar också att de inte nyttjat hela bygglovets utan bara den del som avser det mindre förrådet. Vidare berättar sökanden att anledningen till att de byggde till var krav ställda från miljönämnden. Bygglovschef informerar om att ett tillsynsärende kommer att startas och att information om sanktionsavgift kommer att skickas ut för yttrande innan beslut i byggnadsnämnden i november månad.

Därefter hörde sökanden av sig och informerade om att de kommer att ta hjälp av en advokat i ärendet.

2018-10-29 meddelade advokat Maria Lindström att hon kommer att föra X talan och begärde i samband med det anstånd med sitt yttrande. Anstånd beviljades och ett yttrande inkom sedan ifrån Maria Lindström 2018-11-28.

I yttrandet yrkar advokaten på i första hand att byggsanktionsavgift inte ska utgå och i andra hand att avgiften ska sättas ned till en fjärdedel i enlighet med 11 kap 53a plan- och bygglagen (PBL, 2010:900).

Som grund till att sätta ner avgiften anförs att det av lagens förarbeten framgår att en grund för avgiftsbefrielse kan vara att byggsanktionsavgiften föranletts av en myndighets passivitet. Att kommunen inte har kallat till ett nytt tekniskt samråd efter att ha ställt in det första och därigenom inte uppfyllt sina skyldigheter enligt 10 kap 14 § PBL och inte heller handlagt ärendet inom rimlig tid.

Vidare har den sökande inte haft skäl till att misstänka att den aktuella byggnationen inte fick påbörjas då kommunen förhållit sig passiv i samband med de utskick som gjorts om bygglovets aktualitet varken i september 2014 eller i september 2017. Kommunen har en skyldighet att lämna råd och upplysningar i frågor som rör dess verksamhet enligt 12 kap 2§ PBL vilket man inte anser att kommunen har uppfyllt.

Den aktuella tillbyggnaden föranleddes av att miljönämnden ställt krav på ett kylt soprum med hänvisning till att kommunen inte kunde tillhandahålla sophämtning oftare än två gånger per månad.



forts. § 96

Därav var det angeläget för den sökande att kunna påbörja byggnationen.

Bestämmelser

Plan- och bygglag (2010:900) 11 kap 53 §

53 § En byggsanktionsavgift ska 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.

53a § En byggsanktionsavgift får 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. Lag (2013:307).

Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 5,6,18,23,24 §§

5 § Byggherren ska se till att varje bygg-, rivnings- och markåtgärd som byggherren utför eller låter utföra genomförs i enlighet med de krav som gäller för åtgärden enligt denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Om åtgärden är lov- eller anmälningspliktig, ska byggherren se till att den kontrolleras enligt den kontrollplan som byggnadsnämnden fastställer i startbeskedet.

6 § Byggherren ska se till att det finns en plan för kontrollen av en bygg- eller rivningsåtgärd som avses i 3 § (kontrollplan) med uppgifter om

1. vilka kontroller som ska göras och vad kontrollerna ska avse,
2. vem som ska göra kontrollerna,
3. vilka anmälningar som ska göras till byggnadsnämnden,
4. vilka arbetsplatsbesök som byggnadsnämnden bör göra och när besöken bör ske,
5. vilket farligt avfall som rivningsåtgärder kan ge upphov till, och
6. hur farligt avfall och annat avfall ska tas om hand.

18 § Byggherren ska senast vid det tekniska samrådet till byggnadsnämnden lämna



1. ett förslag till en sådan kontrollplan som krävs enligt 6 §, samt
2. de tekniska handlingar som, utöver ansökningshandlingarna enligt 9

forts. § 96

kap. 21 §, krävs för att byggnadsnämnden ska kunna pröva frågan om startbesked.

Första stycket 1 gäller inte rivningsåtgärder, om byggnadsnämnden i det enskilda fallet har beslutat att det inte behövs någon kontrollplan.

23 § Byggnadsnämnden ska med ett startbesked godkänna att en åtgärd som avses i 3 § får påbörjas, om

1. åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen,
2. ett bevis om att det finns ett färdigställandeskydd som avses i 16 § har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant skydd,
3. ett bevis om besked om skyddsrum har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant besked enligt 3 kap. 4 § lagen (2006:545) om skyddsrum,
4. en redovisning av alternativa energiförsörjningssystem har visats upp för nämnden, om en sådan redovisning krävs enligt 23 § lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader, och
5. de villkor som har uppställts enligt 4 kap. 14 § eller 9 kap. 37 a § är uppfyllda.

Vid anmälan som avser åtgärder enligt 9 kap. 4 a-4 c §§ ska byggnadsnämndens bedömning enligt första stycket endast omfatta det som anges i första stycket 1. Lag (2015:668).

24 § I startbeskedet ska byggnadsnämnden

1. fastställa den kontrollplan som ska gälla för åtgärderna enligt byggherrens förslag och det som kommit fram i det tekniska samrådet eller annars i handläggningen av ärendet, med uppgift om vem eller vilka som är sakkunniga eller kontrollansvariga,
2. bestämma villkor för att få påbörja åtgärderna, om sådana villkor behövs,
3. bestämma villkor och ungefärlig tidpunkt för utstakning, om utstakning behövs,
4. bestämma vilka handlingar som ska lämnas till nämnden inför beslut om slutbesked, och
5. ge upplysningar om krav enligt annan lagstiftning, i den mån sådana upplysningar behövs.

Enligt 9 kap 7§ 4 punkt PBF (plan- och byggförordningen) så ska en sanktionsavgift tas ut om en åtgärd påbörjats innan startbesked, enligt beräkningsmodellen: 1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

I detta ärende blir det $45\ 500 + (0,01 * 19 * 45\ 500) = 54\ 145$ kr.

Då det fanns bygglov för åtgärden ska avgiften sättas ner till hälften enligt



9 kap 3 a§ 1 punkt. Vilket förändrar sanktionsavgiften till 54 145/2 = 27 072 kr.

forts. § 96

Bedömning

En kallelse till tekniskt samråd har skickats ut till sökanden för ett möte 2012-10-25 men anledningen till att det ställdes in framgår inte av handlingarna.

I beslutet 2012-10-04 § 91 framgår att det krävs ett tekniskt samråd och ett startbesked innan arbetet får påbörjas. I kallelsen till det tekniska samrådet finns information om att ett förslag till kontrollplan, teknisk beskrivning och konstruktionsritningar ska tas fram av sökanden och presenteras vid det mötet som inte blev av.

Om inte den del som avsåg det förråd med pallhyllor som enligt ansökan skulle placeras mot byggnadens östra del skulle uppföras fanns det ingen anledning att hålla ett tekniskt samråd för den mindre förrådsdelen. Men det framgår inte av några handlingar i ärendet att bara den ena tillbyggnaden skulle uppföras.

Byggnadsnämndens tjänstemän borde dock ha uppmärksammat att byggnationen hade påbörjats utan startbesked och startat ett tillsynsärende redan 2014, då sökanden informerat om att byggnationen påbörjats men inte avslutats. Att ytterligare ett meddelande skickats ut om att ärendet behövt slutbesked är uppenbart en brist i rutinerna.

Att ingen ytterligare information utöver beslutet kommit sökanden till del fråntar inte byggherrens ansvar att invänta startbesked. Inte heller att återkoppla angående tekniskt samråd, kontrollplan och slutligen ansöka om slutbesked då byggnaden inte får tas i bruk innan slutbesked utfärdats.

Att byggnadsnämnden ska påföra en byggsanktionsavgift om byggnaden tas i bruk innan slutbesked lämnats informeras om i bygglovsbeslutet.

Enligt PBL är det byggherrens ansvar att se till åtgärden inte påbörjas förrän lov och startbesked finns. Byggherren i detta ärende är X. Byggherren är också ansvarig för att ta fram en kontrollplan och lämna in den till byggnadsnämnden senast vid det tekniska samrådet, att åtgärden kontrolleras enligt den fastställda kontrollplanen och att åtgärden inte tas i bruk innan slutbesked finns. I detta ärende har inte byggherren fullgjort sina skyldigheter enligt PBL 10 kap 5,6,18,23,24 §§.

Byggnadsnämnden skulle ha varit mer vaksam och kallat till ett nytt samråd eller utfärdat startbesked om man ansett att åtgärden inte krävt tekniskt samråd. Då ingen kontakt tagits med sökanden under tiden kan det ha antagits av sökanden att allt var i sin ordning.



forts. § 96

Med hänsyn till ovan görs bedömningen att byggsanktionsavgiften på 27 072 kronor inte står i rimlig proportion till överträdelsen och att avgiften kan sättas ner till en fjärdedel enligt PBL 11 kap 53 § a.

Avgift

Byggsanktionsavgiften fastställs till 6 768 kronor. Enligt 11 kap 61§ PBL ska en byggsanktionsavgift betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften delgetts den avgiftsskyldige enligt 11 kap 59§ PBL.

Hur man överklagar

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

Beslutet delges:

Verksamhetsutövaren X



Dnr BN-2018-507

§ 97 Tillsyn – olovlig byggnation, X**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift på 910 kronor.

Fastighetsägare

X

Motivering

Då åtgärden påbörjats utan startbesked eller lov ska en byggsanktionsavgift tas ut. Denna avgift sätts ner till en fjärdedel då överträdelsen inte står i rimlig proportion till överträdelsen.

Ärendebeskrivning

X, nedan kallad sökanden, hörde av sig till bygglovschef Emilia Svenningsson 2018-08-30 för att klargöra om han utfört några åtgärder som krävt bygglov utan att sökt lov. Åtgärderna det rörde det sig om var byte av fasadmateriäl, (utfördes 2011), en cykelparkering på ca 10 m² (uppfördes 2010) samt en lekstuga/koja på cirka 9 m² (uppfördes 2013). I den mejlkonversation som följde mellan sökanden och bygglovschefen konstaterades att det redan sökts och beviljats lov för fasadändring och att lekstugan kunde antas vara en bygglovsbefriad åtgärd, en så kallad friggebod.

Tillsynen avser den tillbyggnad som gjorts på komplementbyggnaden som utgörs av ett cykelgarage. Denna söks också lov för i efterhand och behandlas i ärende BN-2018-391.

Ett meddelande där fastighetsägarna har möjlighet att yttra sig över sanktionsavgiften enligt Plan- och bygglag (2010:900) (PBL) 11 kap 58 § har skickats till båda fastighetsägarna var för sig.

Bygglovschef Emilia Svenningsson har varit i kontakt med sökanden 2018-11-29 angående kort yttrandetid för det meddelande över sanktionsavgift som skickats till båda fastighetsägarna. Av det samtalet framgick att inget yttrande kommer att inlämnas.

Avgiften kommer att ställas ut till sökanden men de båda fastighetsägarna är solidariskt ansvariga för betalningen. Det innebär att byggnadsnämnden kan kräva ut hela avgiften från vem som helst av de som är avgiftsskyldiga, detta enligt 11 kap 60 § PBL.



forts. § 97

Bestämmelser

Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 7 § 2 p

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 2 eller 8 § första stycket 3 eller 4 plan- och bygglagen eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9, 10, 12 eller 13 innan

byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

1. för en komplementbyggnad, ett komplementbostadshus eller en annan liten byggnad, 0,08 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

Plan- och bygglag (2010:900) 11 kap 53 §

53 § En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Bedömning

Diskussioner har förts med sökanden om han önskar att denna tillbyggnad ska ses som en bygglovsbefriad tillbyggnad om max 15 kvadratmeter enligt 9 kap 4 b § PBL. Sökanden vill dock kunna använda möjligheten att vid ett senare tillfälle kunna bygga till sitt hus genom en lovbeFriad åtgärd och har därför ansökt om bygglov i efterhand för denna tillbyggnad.

Enligt PBL är det byggherrens ansvar att se till åtgärden inte påbörjas förrän lov och startbesked finns. Byggherren i detta ärende är sökanden. Byggherren är också ansvarig för att ta fram en kontrollplan och lämna in den till byggnadsnämnden senast vid det tekniska samrådet, att åtgärden kontrolleras enligt den fastställda kontrollplanen och att åtgärden inte tas i bruk innan slutbesked finns. I detta ärende har inte byggherren fullgjort sina skyldigheter enligt PBL 10 kap 5,6,18,23,24 §§ och byggnadsnämnden är enligt PBL 11 kap 53 § skyldig att ta ut en byggsanktionsavgift.

Hur byggsanktionsavgiften är beräknad och tillämplig lagstiftning finns i bilaga 1.



forts. § 97

Byggnadsnämndens behandling

Det förslag som bygglovsenheten redovisar för byggnadsnämnden innebär en byggsanktionsavgift på 3 640 kronor då fastighetsägaren har påbörjat en bygglovspliktig åtgärd utan lov och startbesked. Lars Davidsson (KD) yrkar på att byggsanktionsavgiften sänks till en fjärdedel vilket innebär en byggsanktionsavgift på 910 kronor.

Ordförande finner att byggnadsnämnden beslutar att byggsanktionsavgiften sätts ner till en fjärdedel.

Avgift

Byggsanktionsavgiften fastställs till 910 kronor. Enligt 11 kap 61§ PBL ska en byggsanktionsavgift betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften delgetts den avgiftsskyldige enligt 11 kap 59§ PBL.

Hur man överklagar

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

Beslutet delges: fastighetsägarna X
Bilaga: Beräkning av byggsanktionsavgift och tillämplig lagstiftning



§ 98 Uppdrag

Beslut

Byggnadsnämnden ger tjänstemännen i uppdrag att utreda om ärenden som gäller permanenta åtgärder som rör hastighetsbegränsande hinder ska beslutas av nämnden.

Byggnadsnämndens behandling

Olle Moln Teike (SD) kom med ett förslag som rör byggnadsnämnden/trafiknämndens hantering av farthinder i trafiken. Då dessa ärenden kan påverka många kommunmedlemmar och för att tjänstemännen inte ska behöva fatta dessa beslut själva på delegation bör det utredas om beslut ska fattas av nämnden istället.

Ordförande föreslår att ge tjänstemännen i uppdrag att utreda frågan vidare vilket övriga ledamöter ställer sig bakom.



§ 99 Informationsärenden

- Granskning av ansvarsutövande, BN-2018-499



§ 100 Redovisning av delegationsbeslut

- Delegationsbeslut – beslut fattade under november 2018 (avser de ärenden som är diarieförda i systemet Vision)
- Delegationsbeslut – startbeskedsbeslut som är fattade under oktober - november 2018 (avser de ärenden som är diarieförda systemet W3D3)
- Delegationsbeslut – slutbeskedsbeslut/slutbevisbeslut som är fattade under november 2018 (avser de ärenden som är diarieförda i systemet W3D3)
- Delegationsbeslut – lovbeslut som är fattade under november 2018 (avser de ärenden som är diarieförda systemet W3D3)