

## Protokoll för byggnadsnämnden

<b>Nr</b>	<b>Ärende</b>	<b>Sida</b>
§ 46	Anmälan om eventuellt jäv .....	3
§ 47	Ändring av detaljplan för byggnadsplan Furusjö stationssamhälle - antagande .....	4
§ 48	Tillsynsärende – byggsanktionsavgift, X .....	6
§ 49	Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt uppförande av plank, X .....	10
§ 50	Bygglov för nybyggnad av maskinhall för verksamhet, X.....	15
§ 51	Tillsynsärende – byggsanktionsavgift, Fiskebäck 3:99 .....	18
§ 52	Lokal trafikföreskrift - förbud mot trafik, Vätterängen .....	21
§ 53	Lokala trafikföreskrifter – parkeringsvillkor, Vätterängen .....	23
§ 54	Ekonomisk uppföljning – tertial 1 .....	25
§ 55	Yttrande till mark- och miljödomstolen, X .....	26
§ 56	Yttrande till mark- och miljödomstolen, X .....	27
§ 57	Remissvar - skyfallsplan.....	28
§ 58	Informationsärenden .....	30
§ 59	Redovisning av delegationsbeslut .....	31

**Plats och tid** Rum Domsand, 2024-05-21 klockan 8.30 – 10.00

**Beslutande** Niklas Funbrandt, ordförande  
Henrik Gillek (M) § 46 – 54 § 57 - 59  
Jan Lenhammar (KD)  
Mats Lerjefors (C)  
Anders Hellman (S)  
Mari Larsson (SD)

**Övriga närvarande** Emilia Svensson, sekreterare  
Linda Tubbin, plan- och exploateringschef  
Ellinor Odén, planarkitekt § 47  
Mose Wendel, bygglovsingenjör § 48  
Josef El Masry, bygglovsingenjör § 49 - 51  
Fia Wadman, gata- och parkingenjör § 52 - 53

**Paragrafer** 46 - 59

**Utses att justera** Anders Hellman

**Ordförande**

---

**Justerande**

---

**Sekreterare**

---

**Bevis om tillkännagivande av justerat protokoll**

Justeringen har tillkännagivits på kommunens anslagstavla.

<b>Beslutande organ</b>	Byggnadsnämnden
<b>Sammanträdesdatum</b>	2024-05-21
<b>Datum då anslaget publiceras</b>	2024-05-31
<b>Datum då anslaget avpubliceras</b>	2024-06-22
<b>Protokollet förvaras på</b>	Tekniska förvaltningen

**Underskrift**

---

## § 46 Anmälan om eventuellt jäv

Henrik Gillek (M) anmäler jäv för § 55 och 56.

\_\_\_\_\_

## § 47 **Ändring av detaljplan för byggnadsplan Furusjö stationssamhälle - antagande**

Diarienummer BN-2023-96

### **Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att anta ändring av detaljplan för byggnadsplan Furusjö stationssamhälle enligt 5 kap. 27§ plan- och bygglagen (2010:900).

### **Beslutsunderlag**

Plankarta  
Planbeskrivning  
Undersökning av miljöpåverkan  
Granskningsutlåtande

### **Beskrivning av ärendet**

Plan- och exploateringsenheten har tagit fram ett förslag till ändring av detaljplan för byggnadsplan Furusjö stationssamhälle.

Gällande byggnadsplan, 16-HAJ-1369, vann laga kraft 1960 och togs fram för fritidshusbebyggelse, med i förhållande till fastigheternas storlek, små byggrätter. Idag är flertalet bostäder permanentbostäder.

Syftet med ändring av byggnadsplanen är att ge möjlighet till utökad byggrätt genom ändring av egenskapsbestämmelser för utnyttjandegrad, höjd på byggnadsverk för en del av byggnadsplanen och begränsning av markens utnyttjande. Ändringen innebär att byggrätten utökas på fastigheter som redan är bebyggda samt för tillkommande fastigheter för bostadsändamål. Ändringen omfattar också områden som ändrar användning till allmän platsmark, natur respektive park, då detta stämmer mer överens med dagens användning och markens lämplighet. Syftet är också att uppdatera planbestämmelser till gällande lagstiftning utifrån dagens förutsättningar.

Föreslagna ändringar bedöms sammantaget inrymmas inom syftet för gällande byggnadsplan, vilket är användning bostadsändamål och allmän platsmark, park eller plantering (park/natur). Ändringarna är förenliga med gällande översiktsplan, bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och inte heller vara av betydande intresse för allmänheten. Planändringen har därför upprättats med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

Planförslaget var ute på samråd 22 maj – 18 juni 2023. Det inkom 9 stycken yttranden under samrådet. Dessa har samlats och bemötts i ett samrådsyttrande. Efter samrådet gjordes justeringar i planhandlingar för att

tydligare tillämpa tydlighetskravet att det är en ändring av detaljplan. Det får bara finnas en detaljplan på ett geografiskt område, ändringarna utgår därför från den ursprungliga plankartan. Vissa geografiska ytor och planbestämmelser justerades i plankartan för att planen ska stämma överens med platsens förutsättningar som det ser ut idag. Planbeskrivningen kompletterades också med resonemang kring buller och skyfall samt att planbeskrivningen ändrades i sin helhet för att uppfylla kraven i Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning.

Planförslaget ställdes därefter ut på granskning 22 januari – 25 februari 2024. Under granskningstiden inkom 8 stycken yttranden som har samlats och bemötts i ett granskningsutlåtande. Inga större förändringar har skett i planhandlingarna inför antagande. Planbeskrivning har kompletterats med tydligare text om konsekvenser av buller samt kring de gällande planbestämmelserna från den gällande byggnadsplanen. Text har också reviderats om de fastighetsrättsliga frågorna.

---

**Beslutet skickas till**  
Svante Modén (teknisk chef)

**Beslutet meddelas**  
Berörda sakägare

**Bilaga**  
Överklagandeanvisning

## § 48 Tillsynsärende – byggsanktionsavgift, X

Diarienummer BN-2023-499

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att utdöma en byggsanktionsavgift om 35 239 kronor enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (PBL).

X (X) och X (X), ska i egenskap av ägare till fastigheten X betala byggsanktionsavgiften för att ha påbörjat byggnationen innan startbesked.

X och X är solidariskt ansvariga för betalningen. Betalningen ska ske senast två månader efter det att beslutet har vunnit laga kraft.

### Fastställda handlingar som tillhör beslutet

Situationsplan, handling 7

### Avgift

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Habo kommun via faktura som skickas separat.

I de fall byggsanktionsavgift har beslutats men rättelse ändå inte sker ska nya byggsanktionsavgifter tas ut med dubbelt belopp till dess rättelse sker eller de sammanlagda byggsanktionsavgifterna uppgår till högst 50 prisbasbelopp.

### Beskrivning av ärendet

Ett tillsynsärende startades den 29 december 2023 då det vid genomgång av äldre ärenden kom till nämndens kännedom att en byggnad uppförts på fastigheten.

På fastigheten X har fastighetsägarna X och X (hädanefter fastighetsägaren) uppfört en byggnad på 88 m<sup>2</sup>. Byggnaden har uppförts utan bygglov och startbesked.

Byggnadsnämndens tjänstemän gick igenom äldre ärende som inte är avslutade. Vid genomgången uppmärksammades ett bygglov för en ekonomibyggnad som inte var avslutat (BN17/93). Bygglov och startbesked saknas i ärendet. Vid en kontroll av kartan och ortofoton på fastigheten upptäcktes att det uppförts en byggnad på platsen mellan 2021 och 2023. I samband med bygglovsansökan sökte fastighetsägarna också en strandskyddsdispens för en ekonomibyggnad på den aktuella platsen. Denna ansökan avslogs av byggnadsnämnden 2018-06-19 BN17/94, § 57.

2024-01-04 skickades ett meddelande till fastighetsägaren om att ett tillsynsärende startas och fastighetsägaren gavs möjlighet att yttra sig i ärendet.

Byggnadsnämndens tjänstemän Mose Wendel och Emilia Svensson var därefter på platsbesök den 19 januari 2024. På plats var fastighetsägarna samt X och X. Fastighetsägaren berättar att byggnaden är uppförd för cirka ett och halvt år sedan.

Av platsbesöket framgick det att byggnaden används för förvaring av en traktor som används vid plogning och för att bruka skogen, till förvaring av bil för verksamheten och en privat bil.

Bostadshuset, som ligger cirka 30 meter från uppförd byggnad, är uppförd i en våning och har en byggnadsarea på cirka 112 m<sup>2</sup>. Mellan uppförd byggnad och bostadshuset går det en grusväg ner till bostadshuset. Byggnaderna är inte uppförda på samma fastighet. Fastighetsägarna äger båda fastigheterna.

2024-03-01 hade Mose Wendel, Emilia Svensson och fastighetsägarna ett möte. Under mötet diskuterades strandskyddet, tidigare beviljad tomtplatsavgränsning samt bostadsbyggnadens placering (X). Fastighetsägarna informerades också om att en åtalsanmälan skulle göras.

2024-03-07 besöker Mose Wendel från byggnadsnämnden platsen och ser över placeringen av tomtrören samt tänkt nybyggnation vid och i vattnet. På plats var även X. Av platsbesöket framkommer det även att det finns äldre plintar där den för ärendet aktuella byggnaden står idag.

En information om storlek på byggsanktionsavgiften och möjlighet att vidta rättelse innan ärendet tas upp för beslut av byggnadsnämnden skickades ut den 17 april 2024 till fastighetsägarna.

Byggnadsnämndens tjänsteman var ute på plats den 21 maj 2024 och kunde konstatera att rättelse inte vidtagits.

### **Motivering till beslutet**

Byggnadsnämnden bedömer att byggnaden som uppförts efter år 2021 på fastigheten är en nybyggnad som kräver bygglov enligt 9 kap. 2 § punkt 1 PBL. Av utredningen och vid en sammanvägning av vad som framkommit om byggnadens storlek, utformning och placering bedömer byggnadsnämnden att byggnaden inte är en sådan bygglovsbefriad komplementbyggnad som avses i 9 kap. 6 § punkt 2. För att få uppföra en bygglovspliktig byggnad krävs bygglov samt ett beslut om startbesked. Det finns inget bygglov eller startbesked för nybyggnaden.



Begreppet komplementbyggnad definieras i 9 kap. 4 § plan- och bygglagen. Enligt bestämmelsen avses med komplementbyggnad fristående uthus, garage och andra små byggnader som hör till ett en- eller tvåbostadshus. En förutsättning för att en byggnad ska anses utgöra en komplementbyggnad är att det finns en huvudbyggnad som är ett en- eller tvåbostadshus och att komplementbyggnaden är underordnad huvudbyggnaden.

Byggnadsnämnden bedömer att nybyggnaden inte är underordnad enbostadshuset och bedöms därför inte vara en bygglovsbefriad komplementbyggnad. Byggnaden räknas inte heller som en ekonomibygnad då den används för förvaring av privata fordon. Byggnaden är uppförd ca 30 meter ifrån bostadshuset och ligger utanför den tomtplats som omfattas av den strandskyddsdispens som finns på fastigheten X.

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Avgiften bedöms stå i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts. Fastighetsägaren har inte varit i kontakt med byggnadsnämnden och frågat om bygglov/startbesked krävts. På Habo kommuns hemsida "Bygglovshjälpen" finns tydliga riktlinjer vad som kan uppföras bygglovsbefriat. Informationen om bygglovsbefriade åtgärder utanför detaljplan och sammanhållen bebyggelse finns också i Habo kommuns översiktsplan. Byggnadsnämnden bedömer att det inte finns möjlighet till nedsättning av byggsanktionsavgiften enligt 11 kap. 53 a § PBL.

Den bygglovspliktiga byggnaden har uppförts och påbörjats utan startbesked. Byggnadsnämnden har underrättat fastighetsägaren om byggsanktionsavgiften, möjligheten att vidta rättelse samt tillfälle att yttra sig inför byggnadsnämndens beslut. Eftersom fastighetsägaren inte har vidtagit någon rättelse ska byggnadsnämnden döma ut en byggsanktionsavgift om 35 239 kronor med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 6 § punkt 2 § PBF. Årets (2024) prisbasbelopp har använts vid beräkningen.

Byggsanktionsavgift ska tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, den som begick överträdelsen eller den som har fått en fördel av överträdelsen.

I detta fall anser byggnadsnämnden att fastighetsägarna är de som uppfört byggnaden på sin egen fastighet och för egen vinning och ska därmed betala byggsanktionsavgiften.

De avgiftsskyldiga har getts tillfälle att yttra sig.

**Byggnadsnämndens behandling**

Jan Lenhammar (KD) yrkar på att avgiften ska sättas ner till 25% av bygglovsenhetens förslag om 35 239 kronor.

Mari Larsson (SD) yrkar på bygglovsenhetens förslag om 35 239 kronor.

Henrik Gillek (M) yrkar på att avgiften ska sättas ner till 50%.

**Beslutsgång**

Ordföranden finner att det finns tre förslag, Jan Lenhammars förslag, Mari Larssons förslag och Henrik Gilleks förslag. Ordföranden ställer proposition på de tre förslagen och finner att byggnadsnämnden beslutar i enlighet med bygglovsenhetens förslag.

---

**Beslutet delges**

X  
X

**Bilagor**

Beräkningsunderlag  
Överklagandeanvisning

## § 49 Bygglöv för tillbyggnad av enbostadshus samt uppförande av plank, X

Diarienummer BN-2024-90

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. bevilja bygglöv för uppförande av plank enligt 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (PBL)
2. avslå bygglöv för tillbyggnad av enbostadshus.

I detta ärende krävs ingen kontrollansvarig eller tekniskt samråd.

### Fastställda handlingar som tillhör beslutet

Planritning, handling 3, 4  
Fasadritning, handling 14, 15, 20  
Situationsplan, handling 8, 21  
Sektionsritning, handling 7

### Avgift

Avgiften för bygglövet är 12 148 kronor. Bygglövsavgiften är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa. En faktura på avgiften skickas i separat brev.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan kom in den 9 mars 2024 och var komplett den 9 april 2024.

Ansökan avser bygglöv för tillbyggnad av enbostadshus samt uppförande av plank, på fastigheten X.

Fastigheten ligger cirka 50 meter öster om väg 195.

Tillbyggnaden består av en balkong. Balkongens byggnadsarea (BYA) blir cirka 60 m<sup>2</sup>. Balkongen kommer att utföras med en golvkonstruktion av trä.

Pelare och balkar kommer att bestå av limträ. Beträffande balkongräcket så kommer detta att bestå av glas.

Vad gäller själva planket så är detta 47,5 meter långt. Planket kommer att uppföras i trä som målas i en vit kulör. Planket är 0,8 meter högt på det lägsta stället. På det högsta stället är planket 2,0 meter högt.

Byggnadsnämnden har i ett tidigt skede kommunicerat med den sökande och framfört att man inte ställer sig positiv till tillbyggnaden.

Att byggnadsnämnden inte ställer sig positiv till tillbyggnaden beror bland annat på tillbyggnadens storlek, volym, inverkan på stads- och landskapsbild samt möjligheten till insyn. Sökanden har trots detta bett om att få sin ansökan prövad. Vad byggnadsnämnden har att ta ställning till är huruvida ett bygglov kan lämnas för tillbyggnaden. Byggnadsnämnden ska även bedöma om planket kan få bygglov utifrån de handlingar som den sökande har inkommit med.

### **Motivering till beslutet**

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område samt inom område för sammanhållen bebyggelse. Fastigheten ligger även inom riksintresse för friluftsområde. Fastigheten är redan avstyckad för bostadsändamål samt bebyggd. De sökta åtgärderna bedöms av dessa anledningar inte medföra en påtaglig skada av det ovannämnda riksintresset.

Beträffande tillbyggnaden anser byggnadsnämnden att denna strider mot kraven om en god stads- och landskapsbild och intresset av en god helhetsverkan. Byggnadsnämnden anser likaså att tillbyggnaden medför en betydande olägenhet på annat sätt enligt vad som regleras i 2 kap. 9 § PBL. Tillbyggnaden anses även strida mot 8 kap. 1 § 2p PBL.

I flertalet rättsfall, däribland P 7798-15 har frågan om betydande olägenhet prövats. I det ovannämnda rättsfallet konstaterades att en takterrass medförde en påtaglig känsla av insyn samt att den utgjorde en betydande olägenhet.

Tillbyggnaden som redovisas i detta ärendet bedöms med sin placering, volym och storlek ge ökade möjligheter till insyn, på grannfastigheten Fiskebäck 3:98. Byggnadsnämnden bedömer att denna möjligheten till insyn utgör en betydande olägenhet enligt vad som åsyftas i 2 kap. 9 § PBL.

Betydande olägenhet tillsammans med en utformning av tillbyggnaden som ej är överensstämmande med 2 kap. 6 § 1p PBL samt 8 kap. 1 § 2p PBL utgör skäl till att neka bygglov för tillbyggnaden.

Byggnadsnämnden vill utöver vad som nämns ovan understryka att fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område. Till skillnad från ett detaljplanelagt område så finns det större möjligheter att utföra en tillbyggnad på annat sätt så att denna t.ex. inte skapar olägenhet för grannar. Tillbyggnaden kan i detta fallet göras mindre samt placeras på annat sätt för att minska olägenheten för grannen. Möjlighet till utevistelse och soltimmar finns på den redan befintliga altanen. En balkong eller annan tillbyggnad ska alltid vara väl anpassad till

befintlig byggnad vad gäller storlek och volym. Likaså ska hänsyn alltid tas till omgivning, närliggande grannar samt stads- och landskapsbild.

Byggnadsnämnden finner i detta fallet att tillbyggnaden är väldigt stor och omfattande. Även närheten till tomtgränsen är liten enligt byggnadsnämndens uppfattning. Genom att se till området i sin helhet så finns det inga tillbyggnader i detta utförandet eller i denna storleksordningen.

Byggnadsnämnden anser därför att tillbyggnaden också avviker från områdets struktur. Inkomna synpunkter från den sökande föranleder heller ingen annan bedömning.

Byggnadsnämnden bedömer därmed att bygglov för tillbyggnad av enbostadshus kan avslås.

Gällande planket bedöms detta gå i linje med kraven i plan- och bygglagstiftningen. Planket kommer bland annat att bidra med en minskad insyn, bättre integritet, mindre oljud och en tydlig avgränsning mellan X och X. När det kommer till inkomna synpunkter från X bedöms dessa synpunkter inte vara tillräckligt starka för att motivera ett avslag. Brandskyddskrav och dagvattenhantering är frågor som är av teknisk karaktär och som hanteras i ett senare skede, närmare bestämt innan ett startbesked utfärdas.

Sedan vad gäller möjligheterna att sköta och underhålla planket, försämring av trafiksäkerheten och försämrad vätterutsikt så har byggnadsnämnden gjort en bedömning. Byggnadsnämndens bedömning är att dessa sakfrågor inte utgör något hinder för att uppföra ett plank och byggnadsnämnden delar således sökandens uppfattning.

Planket bedöms kunna skötas och underhållas på den egna fastigheten, dock med väldigt små marginaler. Vad gäller trafiksäkerheten har sökanden förelagts att justera plankets utformning ut mot vägen. Plankets nuvarande utformning har granskats i samråd med kommunens gata-/parkenhet.

Utifrån kommunens regler om trafiksäkerhet bedöms nu planket gå i linje med dessa regler och planket bedöms av den anledningen inte kunna bidra med en försämring av trafiksäkerheten.

Vad gäller frågan om vätterutsikt så ser byggnadsnämnden att en förlust av vätterutsikt kommer att ske i detta fall. Byggnadsnämnden bedömer ändå att X på egen hand försämrat sin möjlighet till vätterutsikt, detta genom att uppföra ett garage som delvis skymmer vätterutsikten.

Mot bakgrund av ovanstående kan bygglov beviljas för uppförande av plank.

## Information till sökanden

### Ansvarig

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.

### Startbesked

Detta bygglov ger inte byggherren rätt att påbörja åtgärden förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Startbeskedet lämnas först när byggnadsnämnden anser att åtgärden uppfyller de krav som ställs i lagar, regler och förordningar.

För att startbesked ska kunna utfärdas behöver byggnadsnämnden ta del av följande uppgifter och handlingar:

- Förslag till kontrollplan
- Konstruktionsritningar

Om åtgärden påbörjas innan ett startbesked är lämnat, ska byggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift av sökanden enligt plan- och byggförordningen (PBF).

### Slutbesked

Mer information om vad som krävs för att slutbesked ska kunna lämnas ges i samband med utfärdandet av startbeskedet.

### Giltighetstid

Beviljat bygglov upphör att gälla om inte arbetet har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

### Andra tillstånd

Byggnadsåtgärden bedöms inte behöva tillstånd från andra myndigheter.

\_\_\_\_\_

Beslutet delges

X  
X  
X  
X

Beslutet kungörs

Post- och Inrikes Tidning

**Beslutet meddelas**  
Berörda sakägare

**Bilagor**  
Redovisning av avgift  
Överklagandeanvisning

## § 50 Bygglöv för nybyggnad av maskinhall för verksamhet, X

Diarienummer BN-2024-83

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglöv för nybyggnad av maskinhall för verksamhet enligt 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (PBL).

I detta ärende krävs kontrollansvarig och tekniskt samråd.

Byggnadsnämnden godkänner Fredrik Hyltse som kontrollansvarig enligt 10 kap. 9 § PBL.

### Fastställda handlingar som tillhör beslutet

Planritning, handling 21  
Fasadritning, handling 22  
Situationsplan, handling 20  
Sektionsritning, handling 23

### Avgift

Avgiften för bygglovet är 71 510 kronor. Bygglovsavgiften är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa. En faktura på avgiften skickas i separat brev.

Kostnad för utsättning eller lägeskontroll tillkommer. Om det visar sig att ärendet kräver mer åtgärder har byggnadsnämnden rätt att ta ut ytterligare avgift.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan kom in den 7 mars 2024 och var komplett den 14 maj 2024.

Ansökan avser bygglöv för nybyggnad av maskinhall, på fastigheten X.

Maskinhallen har en byggnadsarea (BYA) om 924 m<sup>2</sup>. Bruttoarean (BTA) för samma byggnad uppgår till 858 m<sup>2</sup>. Maskinhallen kommer att uppföras med röd träfasad och svart plåttak.

Maskinhallen är bland annat tänkt att nyttjas som uppställningsplats för maskiner och träprodukter. På sikt är maskinhallen även tänkt att nyttjas för att lagra trä- och smidesgrupper. Även konst för park och trädgård i betong/smide kommer att lagras i maskinhallen och det kommer att finnas tillgängligt för försäljning online.

Platsen ligger norr om Holmen, cirka 1 kilometer norr om Hökesjön.



## Motivering till beslutet

Byggnadsåtgärden bedöms som lämplig eftersom den inte strider mot gällande bygglagstiftning. Sökanden har också visat att kraven på tillgänglighet, lämplighet, användbarhet, form-, färg- och materialverkan uppfylls.

Bygglov kan därför beviljas.

## 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.

### 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 uppfyller de krav som ställs i lagar, regler och förordningar. Om åtgärden påbörjas innan ett startbesked är lämnat, ska byggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift av sökanden enligt plan- och byggförordningen (PBF).

### Arbetsplatsbesök och slutsamråd

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

### Slutbesked

Innan maskinhallen får börja användas 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 maskinhallen börjar användas innan slutbesked lämnats, ska byggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift av sökanden enligt PBF.

**Giltighetstid**

Beviljat bygglov upphör att gälla om inte arbetet har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

**Andra tillstånd**

Byggnadsåtgärden bedöms inte behöva tillstånd från andra myndigheter.

---

**Beslutet skickas till**

X

**Beslutet kungörs**

Post- och Inrikes Tidning

**Beslutet meddelas**

Berörda sakägare

**Kopia till**

Fredrik Hyltse

**Bilagor**

Redovisning av avgift  
Överklagandeanvisning

## § 51 Tillsynsärende – byggsanktionsavgift, Fiskebäck 3:99

Diarienummer BN-2023-266

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (PBL) samt 9 kap. 10 § plan- och byggförordningen (PBF) att utdöma en byggsanktionsavgift om 57 300 kronor.

Bostadsrättsföreningen Fiskebäck Sjöstad 1 ska betala byggsanktionsavgiften till Byggnadsnämnden i Habo kommun senast två månader efter det att beslutet har vunnit laga kraft.

### Avgift

Bostadsrättsföreningen Fiskebäck Sjöstad 1 ska betala byggsanktionsavgiften om 57 300 kronor via faktura som skickas ut separat.

### Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden startade den 26 juni 2023 ett tillsynsärende beträffande olovlig fasadändring. Tillsynsärendet gäller fastigheten Fiskebäck 3:99. Fastigheten är totalt sett 3 828 m<sup>2</sup> stor. Den byggnad som är aktuell för tillsyn är en av tre radhuslängor på den ovannämnda fastigheten.

Den olovliga åtgärden avser närmare bestämt en utökning av altandäck. Altandäcken var 3 meter djupa från början och efter utökningen har de blivit 4,7 meter djupa. Bygglov har sökts i efterhand och det beviljades den 28 februari 2024 (BN-2023-257, Db L-24-23). Åtgärden har ännu inget startbesked.

Vid tidpunkten som tillsynsärendet upprättades var den olovliga åtgärden nästan slutförd. Detta har bland annat konstaterats genom flera samtal och mailkontakt med bostadsrättsföreningens styrelseledamöter samt en arkitekt som arbetar på uppdrag av Mjögårds Entreprenad.

Byggnadsnämnden har med hjälp av dessa uppgifter kunnat konstatera att en överträdelse har skett.

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde. Eftersom det är frågan om en bygglovspliktig åtgärd så har byggnadsnämnden hanterat tillsynsärendet enligt PBL och PBF.

## Motivering till beslutet

En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Detta gäller om åtgärden kräver bygglov, marklov eller rivningslov, eller en anmälan.

Byggnadsnämnden har efter att ha fått kännedom om överträdelsen upplyst bostadsrättsföreningen, arkitekt och Mjögäcks Entreprenad om att bygglov krävs för utökning av altanerna. Enligt en föregående ordförande i bostadsrättsföreningen har byggnationen påbörjats eftersom byggnadsnämnden lämnat besked om att åtgärden inte är bygglovspliktig. Efter mycket samtal och mailkorrespondens så visar det sig att byggnadsnämnden i förfrågningsstadiet fått ta del av skisser som illustrerar en utökning av altanerna som inte motsvarar det som är byggt.

Allt underlag som byggnadsnämnden tagit del av via e-post har granskats och diskuterats med chef och övriga tjänstemän, detta för att ha en samsyn och för att kunna lämna enhetliga svar. Utifrån det underlag som inkommit har arkitekt och bostadsrättsförening fått besked om vad som gäller. Att utförandet på altanerna ändrats i ett senare skede och utan byggnadsnämndens vetande är det som enligt byggnadsnämndens mening lett till och orsakat ett tillsynsärende.

Enligt bostadsrättsföreningens mening har situationen uppstått på grund av ett missförstånd mellan byggnadsnämnd och arkitekt.

Bostadsrättsföreningen anser att det är rimligt att påföra Mjögäcks Entreprenad byggsanktionsavgiften eftersom dem själva inte har fört dialog med byggnadsnämnden om utökningen av altanerna. Utökningen av altanerna skulle enligt bostadsrättsföreningen bli en kompenserande åtgärd från Mjögäcks Entreprenad. Åtgärden skulle bli kompenserande på grund av storleken på trädgårdsytor som inte går i linje med vad bostadsrättsköparna hade förväntat sig. Bostadsrättsföreningen anser nu utifrån de rådande omständigheterna att byggsanktionsavgiften belastar dem och slår hårt på deras ekonomi.

Från Bostadsrättsföreningen menar man att tanken var att göra rätt från början men att det har skett ett missförstånd trots att de har fått hjälp av en yrkeskunnig och känd aktör på marknaden. Byggnadsnämnden delar uppfattningen om att det rör sig om ett missförstånd men måste utifrån PBL och PBF döma ut en byggsanktionsavgift.

Bostadsrättsföreningen Fiskebäck Sjöstad 1 har getts tillfälle att yttra sig rörande byggsanktionsavgiften och har inkommit med ett yttrande den 5 maj 2024.

Vid beräkningen av byggsanktionsavgiftens storlek har prisbasbeloppet för år 2024 som är 57 300 kronor använts.

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha gjort en utökning av altandäcken bestäms enligt 9 kap. 10 § PBF. Byggsanktionsavgiften beräknas till 114 600 kronor.

Byggnadsnämnden gör bedömningen att byggsanktionsavgiften om 114 600 kronor fördelat på 8 hushåll inte står i rimlig proportion till överträdelsen.

Vid tillsynsbesök på fastigheten den 20 juli 2023 konstaterades att åtgärden (utökningen av altanerna) genomförts innan startbesked/slutbesked lämnats.

Eftersom åtgärden kräver startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL och den avgiftsskyldige ännu inte har vidtagit rättelse ska en byggsanktionsavgift tas ut.

En byggsanktionsavgift ska bland annat tas ut av den som fått fördel av överträdelsen samt av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser.

Byggnadsnämnden bedömer att Bostadsrättsföreningen Fiskebäck Sjöstad 1 fått fördel av överträdelsen samt att bostadsrättsföreningen stod som ägare till fastigheten när överträdelsen begicks. Byggsanktionsavgiften ska därför tillfalla den ovannämnda bostadsrättsföreningen.

### **Byggnadsnämndens behandling**

Mari Larsson (SD) yrkar på att sänka avgiften med 50% från bygglovsenhetens förslag om 114 600 kronor. Med motiveringen att överträdelsen inte skett uppsåtligt och att avgiften inte står i rimlig proportion till överträdelsen.

Niklas Funbrandt (M), Jan Lenhammar (KD) och Mats Lerjefors (C) bifaller Maris yrkande.

---

#### **Beslutet delges**

Bostadsrättsföreningen Fiskebäck Sjöstad 1

#### **Bilagor**

Beräkningsunderlag

Överklagandeanvisning

## § 52 Lokal trafikföreskrift - förbud mot trafik, Vätterängen

Diarienummer BN-2024-151

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar om ny lokal trafikföreskrift om förbud mot trafik med fordon på gatan Vätterängen i området Fiskebäck.

### Beskrivning av ärendet

Gatan Vätterängen i bostadsområdet Fiskebäck sjöstad är byggd som en oval rundslinga.

I anslutning till den södra kortändan av slingan låg tidigare en rastplats tillhörande Trafikverket. Den rastplatsen upphörde år 2016 och vägvisningen på väg 195 till rastplatsen täcktes över. Kommunstyrelsen beslutade samma år att rastplatsen ska finnas kvar då den är viktig för Habo.

Under 2023 har en helt ny, kommunal, rastplats byggts upp där den tidigare rastplatsen låg. Eftersom rastplatsen nu är kommunal finns den inte med på Trafikverkets lista över rastplatser. Habo kommuns tanke med den nuvarande rastplatsen är inte att man ska övernatta där, eftersom rastplatsen är belägen i direkt anslutning till bostadsområdet Fiskebäck sjöstad och gatan Vätterängen. På grund av närheten till bostadsområdet är rastplatsen inte heller avsedd för lastbilar. Tanken med rastplatsen är istället att inbjuda till en trevlig miljö att kunna ta en paus på under resan, och kanske fika eller äta sin matsäck, innan man åker vidare på sin resa. På den nuvarande rastplatsen finns tio parkeringsplatser plus ytterligare en parkeringsplats som är markerad som reserverad för rörelsehindrade.

Boende på Vätterängen har dock upplevt problem med övernattande lastbilschaufförer på Vätterängens nordvästra sida under året som gått sedan rastplatsen färdigställdes. Det stora problemet är inte att de övernattar, utan att de gör sina behov på marken utanför lastbilen i samband med övernattningen. Boende på Vätterängens sydöstra sida tycker det är väldigtäckligt och har klagat till gata- och parkenheten på Habo kommun.

Vid slutbesiktningen av gatorna i november 2023 blev entreprenaden inte godkänd och Habo kommun har därmed ännu inte tagit över Vätterängen. Nytt datum för slutbesiktning av gatan är 22 maj 2024. I väntan på att slutbesiktningen skulle godkännas togs ett tidsbegränsat beslut om reglering av tillåten parkeringstid på den nordvästra delen av Vätterängen till högst 4 timmar, på grund av de olägenheter som uppstått. Den tidsbegränsade regleringen gäller under perioden 2024-01-25 till och med 2024-06-01. Trots

den begränsade tillåtna parkeringstiden förekommer det fortfarande att lastbilschaufförer övernattar där.

Vätterängen är ingen genomfartsgata, annat än för den trafik som ska till Vätterbranten, som är den enda gata som tillsammans med Vätterängen ligger vid Fiskebäck på östra sidan av väg 195.

### **Motivering till beslutet**

Eftersom parkeringsplatserna utmed Vätterängen egentligen är tänkta som gästparkeringar för de radhus som uppförs i etapp 2, vill Habo kommun inte permanent begränsa parkeringstiden på dessa platser. Trots begränsad tillåten parkeringstid förekommer det dessutom fortfarande att lastbilschaufförer övernattar på Vätterängen.

Byggnadsnämnden bedömer därför att ett lämpligare alternativ är att istället förbjuda lastbilstrafik på Vätterängen och Vätterbranten. Transporter till och från fastigheter ska undantas från förbudet.

### **Information**

Föreskriftens nummer är ett tillfälligt nummer, så kallat införande-id, INF + en nummerserie. Föreskriften får sitt slutliga föreskriftsnummer först vid publiceringen på Transportstyrelsens hemsida.

---

#### **Bilaga**

Föreskrift INF 0643 2024:8

## § 53 Lokala trafikföreskrifter – parkeringsvillkor, Vätterängen

Diarienummer BN-2023-423

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar om nya lokala trafikföreskrifter för parkeringsvillkor på rastplatsen Vätterängen i området Fiskebäck.

### Beskrivning av ärendet

Gatan Vätterängen i bostadsområdet Fiskebäck sjöstad är byggd som en oval rundslinga. I anslutning till den södra kortändan av slingan har den tidigare rastplatsytan rivits då Trafikverkets rastplats upphörde 2016. Nu har en helt ny rastplats byggts upp på samma plats där den tidigare rastplatsen låg. Rastplatsen är kommunal, och finns därmed inte med på Trafikverkets lista över rastplatser.

På rastplatsen finns 10 stycken parkeringsplatser samt ytterligare 1 parkeringsplats som är markerad som reserverad för rörelsehindrade.

Habo kommuns tanke med rastplatsen är inte att man ska övernatta där, eftersom rastplatsen är belägen i direkt anslutning till bostadsområdet Fiskebäck sjöstad och gatan Vätterängen. Tanken med rastplatsen är istället att inbjuda till en trevlig miljö att kunna ta en paus på under resan, och kanske fika eller äta sin matsäck, innan man åker vidare på sin resa.

### Motivering till beslutet

Eftersom rastplatsen inte är avsedd för övernattningar bedömer byggnadsnämnden att det är lämpligt att parkeringsplatserna vid rastplatsen tidsbegränsas till tillåten parkering under högst 4 timmar i följd.

En av parkeringsplatserna reserveras för rörelsehindrade med sådant parkeringstillstånd. Även den parkeringsplatsen får en tidsbegränsad tillåten parkering under högst 4 timmar i följd.

### Information

Föreskriftens nummer är ett tillfälligt nummer, så kallat införande-id, INF + en nummerserie. Föreskriften får sitt slutliga föreskriftsnummer först vid publiceringen på Transportstyrelsens hemsida.

\_\_\_\_\_



**Bilagor**

Föreskrift INF 0643 2024:10

Föreskrift INF 0643 2024:9

## § 54 Ekonomisk uppföljning – tertial 1

Diarienummer BN-2024-179

### Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av den ekonomiska uppföljningen för tertial 1. Redovisningen läggs till handlingarna.

### Beskrivning av ärendet

En prognos för helåret, som är baserad på utfallet för årets fyra första månader, presenteras vid nämndens sammanträde.

#### Bygglovsenheten

Resultatet för perioden är i nivå med budget. Intäkterna är 200 1kr lägre än budgeterat vilket till stor del vägs upp av lägre lönekostnader.

#### Plan- och exploateringsenheten

Utfallet för perioden är bättre än budget på grund av 305 1kr i högre intäkter och lägre lönekostnader än budgeterat.

---

**Beslutet skickas till**  
Ekonomienheten

**Bilaga**  
Tertialrapport jan-apr 2024

## § 55 Yttrande till mark- och miljödomstolen, X

Diarienummer BN-2022-377

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att lämna följande yttrande i mål nr. P 1693–23 till Mark- och miljödomstolen vid Växjö tingsrätt.

Sammantaget ser inte byggnadsnämnden att det finns möjligheter till mindre ingripande åtgärder beroende av byggnadens konstruktion och användning. Vad fastighetsägaren anför ändrar inte nämndens bedömning.

Till stöd för yttrandet bifogas bygglovsenhetens tjänsteskrivelse.

Henrik Gillek (M) anmäler jäv och deltar inte i beslutet.

### Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden har fattat ett beslut om föreläggande att ta bort olovligt uppförd byggnad med mera på fastigheten X. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Jönköpings län som i sin tur fattade beslut den 7 mars 2023. Detta beslut överklagades vidare till mark- och miljödomstolen som nu har begärt att byggnadsnämnden ska yttra sig över de kompletterande handlingar som lämnats in i ärendet. I yttrandet ska det även närmare framgå hur nämnden ser på eventuella möjligheter till mindre ingripande åtgärder beroende av byggnadens konstruktion och användning.

---

#### Beslutet skickas till

Mark- och miljödomstolen vid Växjö tingsrätt (e-tjänsten inlämningstjänst för myndigheter)

#### Bilaga

Tjänsteskrivelse daterad 2024-05-13

## § 56 Yttrande till mark- och miljödomstolen, X

Diarienummer BN-2022-168

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att lämna följande yttrande i mål nr. P 1695–23 till Mark- och miljödomstolen vid Växjö tingsrätt.

Till stöd för yttrandet bifogas bygglovsenhetens tjänsteskrivelse.

Henrik Gillek (M) anmäler jäv och deltar inte i beslutet.

### Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden har fattat ett beslut om byggsanktionsavgift på fastigheten X. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Jönköpings län. Länsstyrelsen bifaller överklagandet delvis och ändrar byggnadsnämndens beslut från den 22 juni 2022, § 51, på så sätt att byggsanktionsavgiften bestäms till 685 051 kronor. Överklagandet avslås i övrigt.

Detta beslut överklagades vidare till mark- och miljödomstolen som nu har begärt att byggnadsnämnden ska yttra sig över de kompletterande handlingar som lämnats in i ärendet. Av yttrandet ska det framgå om nämnden går med på eller motsätter sig det som begärs i handlingarna.

---

#### Beslutet skickas till

Mark- och miljödomstolen vid Växjö tingsrätt (e-tjänsten inlämningstjänst för myndigheter)

#### Bilaga

Tjänsteskrivelse daterad 2024-05-13

Länsstyrelsen beslut i ärende 403-9150-2022

## § 57 Remissvar - skyfallsplan

Diarienummer BN-2024-64

### Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av skyfallsplanen och har inget att erinra.

### Beskrivning av ärende

En skyfallsplan har tagits fram för Habo kommun. Skyfallsplanen har skickats på remiss till byggnadsnämnden och miljönämnden.

Habo kommuns skyfallsplan behandlar regn som inte kan hanteras i dagvattensystemet och som innebär risker för liv och hälsa, störningar på samhällsviktig verksamhet, materiella skador samt skador i miljön i Habo tätort. Skyfallsplanen fördjupar sig i problematiken som finns i Habo tätort. På sikt avses att även ta fram skyfallsplaner för övriga orter i kommunen. Den täta bebyggelsen och tätortens geografiska läge leder till att risken för översvämningar från skyfall är betydligt större i Habo tätort än i övriga delar av kommunen.

Skyfallsplanens syfte är att skapa förutsättningar för ett långsiktigt arbete för skyfallshantering med fokus på förebyggande åtgärder inom Habo tätort. Planen ska tydliggöra ansvarsroller och utgöra ett tydligt planerings- och beslutsunderlag för att effektivisera arbetet med skyfallsfrågor.

Målet är att Habo tätort ska ha en skyfallsplanering som minskar risken för översvämning i områden med befintlig och planerad bebyggelse. Skyfallsplaneringen ska möjliggöra utveckling och expansion i ett framtida klimat samt bidra till god livskvalitet och ett mer attraktivt Habo.

I skyfallsplanens bilaga finns en handlingsplan för prioriterade samhällsviktiga verksamheter med kommunal rådighet. För att minska riskerna för materiella personella skador samt minimera störningar för samhället vid skyfall arbetar kommunen med skyfallsplanering. Ambitionen är att kommunens skyfallsplanering ska öka motståndskraften mot de negativa effekterna av skyfall.

Skyfallsplanen är ett viktigt dokument för handläggarna att använda som underlag vid bedömning i ärenden. Det gäller både vid om-, till- och nybyggnation i befintliga miljöer men också vid planläggning av områden där markanvändningen ska förändras. Fem olika mål har tagits fram i skyfallsplanen som handlar om att sprida kunskap, tydliggöra ansvarsroller, klimatanpassa kända och särskilt utsatta platser, skyfallsplanering ska genomsyra arbetet från projektidé till genomförande och det sista målet handlar

om att tjänstepersoner ska använda skyfallsplanen och skyfallskarteringar som underlag.

Det har även tagits fram fem olika strategier, där strategi nummer tre berör byggnadsnämnden. ”Skyfallsproblematiken beaktas i översiktlig planering, detaljplanering och bygglov samt kommunens egna byggprojekt.”

Skyfallsplanen redovisar även strategiska ställningstagande när det gäller hantering av skyfall och översvänningsproblematik, både när ny bebyggelse planeras och hur hantering av områden med befintlig bebyggelse ska hanteras. Länsstyrelsen i Jönköpings län har beslutat om en klimatfaktor på 1,4, vid beräkning och simulering av flöden som beror på framtida skyfall.

## **Bedömning**

Skyfallsplanen tillsammans med de skyfallskarteringar som har gjorts är viktiga underlag vid handläggning av ärenden inom byggnadsnämndens ansvarsområde. Byggnadsnämnden har tagit del av dokumentet och inga justeringar föreslås.

---

**Beslutet skickas till**  
Kommunstyrelsen Habo kommun

## § 58 Informationsärenden

- Beslut från Integritetsskyddsmyndigheten (IMY) redovisas för nämnden. IMY vidtar för närvarande inga åtgärder med anledning av anmälan.

\_\_\_\_\_

## § 59 Redovisning av delegationsbeslut

### **Beslut**

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

### **Redovisning**

- Delegationsbeslut fattade under april 2024 (diarieförda i Vision)
- Delegationsbeslut fattade under april 2024 (diarieförda i W3D3)