

## Protokoll för byggnadsnämnden

<b>Nr</b>	<b>Ärende</b>	<b>Sida</b>
§ 75	Redovisning av årsrapport dataskyddsförordningen 2023 (GDPR) .....	3
§ 76	Anmälan om eventuellt jäv .....	4
§ 77	Yttrande till Jönköpings tingsrätt .....	5
§ 78	Yttrande till Kronofogdemyndigheten.....	6
§ 79	Lokal trafikföreskrift – hastighetsbegränsning, Kråkerydsvägen.....	7
§ 80	Tillsynsärende – byggsanktionsavgift, X .....	8
§ 81	Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, garage och installation av eldstad, X.....	10
§ 82	Tillsynsärende – byggsanktionsavgift, X .....	14
§ 83	Tillsynsärende – byggsanktionsavgift, X .....	17
§ 84	Ansökan om utdömmande av vite, X .....	21
§ 85	Förhandsbesked för två enbostadshus med tillhörande garage, X.....	22
§ 86	Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, X.....	25
§ 87	Anmälan till elsäkerhetsverket .....	28
§ 88	Planuppdrag – detaljplan för del av Kyrkeryd 6:2 .....	29
§ 89	Planprioritering augusti 2024 .....	30
§ 90	Budget 2025 - 2027 .....	31
§ 91	Sammanträdesplan 2025 .....	32
§ 92	Informationsärenden .....	33
§ 93	Redovisning av delegationsbeslut .....	34

<b>Plats och tid</b>	Rum Högra kammarsalen, 2024-08-22 klockan 15.00 – 18.30
<b>Beslutande</b>	Niklas Funbrandt, ordförande Fred Lindberg (M) ersätter Henrik Gillek (M) Jan Lenhammar (KD) Anders Hellman (S) Mats Lerjefors (C) ej § 77–78 pga. jäv Lenny Lindén (S) Mari Larsson (SD) Margareta Fick (MP) § 77–78
<b>Övriga närvarande</b>	Svante Modén, teknisk chef Linda Almquist, sekreterare Emilia Svenningsson, bygglovschef Sabina Silver, bygglovshandläggare Margareta Fick (MP) Fia Wadman, gata- och parkingenjör § 79 Mose Wendel, bygglovsingenjör § 75-83 Josef El Masry, bygglovsingenjör § 75-87
<b>Paragrafer</b>	75 - 93
<b>Utses att justera</b>	Lenny Lindén
<b>Ordförande</b>	_____
<b>Justerande</b>	_____
<b>Sekreterare</b>	_____

## **Bevis om tillkännagivande av justerat protokoll**

Justeringen har tillkännagivits på kommunens anslagstavla.

<b>Beslutande organ</b>	Byggnadsnämnden
<b>Sammanträdesdatum</b>	2024-08-22
<b>Datum då anslaget publiceras</b>	2024-08-28
<b>Datum då anslaget avpubliceras</b>	2024-09-19
<b>Protokollet förvaras på</b>	Tekniska förvaltningen

**Underskrift**

---

## § 75 Redovisning av årsrapport dataskyddsförordningen 2023 (GDPR)

Diarienummer BN-2024-199

Frida Wahlund, kansli- och kommunikationschef redovisar årsrapporten för dataskyddsförordningen (GDPR). Årsrapporten utgör en del av dataskyddsombudets lagstadgade uppdrag som innebär att rapportera direkt till personuppgiftsansvariges högsta ledning. Det är respektive nämnd som formellt sett ansvarar för att dess förvaltningsorganisation följer relevant dataskyddslagstiftning.

Syftet med årsrapporten är att på ett sammanfattande sätt dokumentera och visa

- vilka åtgärder som den ansvarige vidtagit under året
- utifrån statistik hur nämndens dataskyddsarbete har påverkat hantering av personuppgiftsincidenter och förfrågningar från registrerade om deras rättigheter
- vad som i övrigt genomförts för att stärka dataskyddsarbetet samt
- rekommendationer avseende nämndernas fortsatta dataskyddsarbete

Dataskyddsombudets sammanfattning är att kommunen har en bra grund för sitt dataskyddsarbete med både en organisation och i många delar upprättade och kända styrdokument på plats. Samtliga nämnder rekommenderas att lägga upp en plan för det fortsatta arbetet med riskanalyser och vid behov även konsekvensbedömningar.

Ordföranden tackar för informationen.

\_\_\_\_\_

## § 76 Anmälan om eventuellt jäv

Mats Lerjefors (C) anmäler jäv för § 77 och 78.

---

## § 77 Yttrande till Jönköpings tingsrätt

Diarienummer BN-2021-352

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att lämna följande yttrande i målnummer Ä 1827-24 till Jönköpings tingsrätt.

Till stöd för yttrandet bifogas bygglovsenhetens tjänsteskrivelse.

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Mats Lerjefors (C) anmäler jäv och deltar inte i beslutet.

### Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden i Habo kommun har blivit ombedda av Jönköpings tingsrätt att yttra sig. Särskilt avseende den klagandes begäran om sammanträde och syn. Ärendet gäller verkställighet av föreläggande och borttagande av poolanläggning på fastigheten X.

Byggnadsnämnden menar att ett sammanträde och syn inte behövs.

Inför beslut om föreläggande och verkställighet har både Mark- och miljödomstolen i Växjö och Kronofogdemyndigheten haft syn på X innan beslut fattats.

---

**Beslutet skickas till**  
Jönköpings tingsrätt (e-tjänst)

**Bilagor**  
Tjänsteskrivelse daterad 2024-07-03

## § 78 Yttrande till Kronofogdemyndigheten

Diarienummer BN-2021-352

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att lämna följande yttrande i målnummer U-500054-23/1310 till Kronofogdemyndigheten.

Till stöd för yttrandet bifogas bygglovsenhetens tjänsteskrivelse.

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Mats Lerjefors (C) anmäler jäv och deltar inte i beslutet.

### Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden i Habo kommun har blivit ombedda av Kronofogdemyndigheten att yttra sig. Den klagande har gjort gällande att sökt verkställighet inte omfattar avlägsnade av häck och betongfundament som finns mot fastigheten X.

Ärendet gäller verkställighet av föreläggande och borttagande av poolanläggning på fastigheten X.

### Byggnadsnämndens behandling

Niklas Funghrandt (M) yrkar på att häcken som angränsar mot fastigheten X ska få vara kvar.

Jan Lenhammar (KD) yrkar på att häcken och betongfundamentet som angränsar mot fastigheten X ska få vara kvar.

### Beslutsgång

Ordföranden finner att det finns två förslag, dels hans eget förslag och dels Jans förslag.

Ordföranden ställer proposition på de båda förslagen och finner att byggnadsnämnden beslutar i enlighet med ordförandens förslag.

\_\_\_\_\_

Beslutet skickas till  
Kronofogdemyndigheten (kontakt@kronofogden.se)

Bilagor  
Tjänsteskrivelse daterad 2024-08-07

## § 79 Lokal trafikföreskrift – hastighetsbegränsning, Kråkerydsvägen

Diarienummer BN-2024-251

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar om ny lokal trafikföreskrift för att korta ner sträckan för hastighetsbegränsningen på Kråkerydsvägen. Och i samband med att den nya föreskriften träder i kraft kommer den tidigare att upphöra (INF 0643 2017:25).

### Beskrivning av ärendet

Habo kommun utför trafiksäkerhetshöjande åtgärder på Kråkerydsvägen, mellan Munkaskogsvägen och Bagaregatan. Arbetena innebär att samtliga passager för oskyddade trafikanter utmed sträckan byggs om. Dessutom flyttas de busshållplatser som idag ligger norr om Lundgatan upp till att efter ombyggnationen ligga närmare Alléskolan.

Kråkerydsvägen har en ordinarie hastighetsbegränsning på 60 km/h. På sträckan strax norr om infarten till Alléskolan till och med söder om Lundgatan, är det idag hastighetsbegränsning till 30 km/h på vardagar mellan kl. 7.00–17.00 under perioden augusti till och med juni årligen. Övrig tid är hastighetsbegränsningen 60 km/h.

### Motivering till beslutet

Den hastighetsbegränsande sträckan ska inte vara längre än nödvändigt för att skapa acceptans hos bilisterna. Då sträckan med passager och refuger nu kortas ner anser byggnadsnämnden att även den hastighetsbegränsande sträckan behöver kortas ner. Mellan 65 meter norr om infarten till Alléskolan och 90 meter söder om infarten till Alléskolan, får fordon inte föras med högre hastighet än 30 kilometer i timmen.

Avseende hastighetsbegränsningen ska detta gälla under helgfri måndag - fredag mellan kl. 7.00 -17.00 under perioden augusti till och med juni årligen.

---

Bilaga  
Föreskrift INF 2024:14



## § 80 Tillsynsärende – byggsanktionsavgift, X

Diarienummer BN-2024-132

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att utdöma en byggsanktionsavgift om 9 454 kronor enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (PBL).

X som har fått fördel av överträdelsen som skett på fastigheten X, ska betala byggsanktionsavgiften för att ha uppfört ett plank innan startbesked getts.

Betalningen ska ske senast två månader efter det att beslutet har vunnit laga kraft.

### Avgift

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

### Beskrivning av ärendet

Den 16 april 2024 öppnade byggnadsnämnden ett tillsynsärende. Det gjordes efter att det vid handläggning och utredning av ett annat tillsynsärende BN-2023-334 på fastigheten X framkommit att fastighetsägaren (ägare till X) byggt ett plank utan bygglov.

Byggnadsnämndens tjänstemän har haft flera möten med fastighetsägaren under årens lopp för att ge råd och stöd kring vad som kräver lov och inte. I bygglovsärende BN-2023-453 har man sökt bygglov för planket i efterhand. Bygglov för planket har hanterats och beviljades i efterhand den 18 april 2024.

Eftersom planket är uppfört utan bygglov på fastigheten X mellan åren 2021 - 2023 så måste byggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift.

En information om storlek på sanktionsavgiften och möjlighet att vidta rättelse innan ärendet tas upp för beslut av byggnadsnämnden skickades ut till fastighetsägaren den 25 juli 2024.

Byggnadsnämndens tjänsteman var ute på plats den 22 augusti 2024 och kunde konstatera att rättelse inte vidtagits.

Fastighetsägaren har fått möjlighet att yttrat sig inför byggnadsnämndens sammanträde. Den 14 augusti 2024 inkom ett yttrande från fastighetsägaren.

**Motivering till beslutet**

Enligt bilder som fastighetsägaren har tagit och vid tidigare platsbesök som gjorts på fastigheten X har vi konstaterat att planket som är placerat på grannfastigheten X uppförts innan ett startbesked har getts.

Enligt plan- och bygglagen är det byggherrens ansvar att se till att alla krav som gäller för åtgärden är uppfyllda enligt lovet, kontrollplanen och startbeskedet.

Byggnadsnämnden gör bedömningen att fastighetsägaren trotsat förbudet i 10 kap 3 § PBL och påbörjat byggnationen utan att ett startbesked har utfärdats. Eftersom åtgärden kräver startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL och den avgiftsskyldige inte har vidtagit rättelse ska en byggsanktionsavgift tas ut.

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 X är den som begick överträdelsen och som ska betala byggsanktionsavgiften.

Fastighetsägaren har fått information om att de kan vidta rättelse genom att ta bort planket och återställa till sitt ursprung. Rättelse har inte vidtagits.

Fastighetsägare har yttrat sig inför sammanträdet. Yttrandet förändrar inte byggnadsnämndens bedömning.

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. Byggnadsnämnden bedömer att det inte finns möjlighet till nedsättning av byggsanktionsavgiften enligt 11 kap. 53 a § PBL.

---

Beslutet delges  
X

Bilagor  
Beräkningsunderlag  
Överklagandeanvisning

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

Diarienummer BN-2024-246

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus innehållande garage samt installation av eldstad enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (PBL).

I detta ärende krävs kontrollansvarig och tekniskt samråd.

Byggnadsnämnden godkänner Göran Lundberg som kontrollansvarig enligt PBL 10 kap 9 §.

### Fastställda handlingar som tillhör beslutet

Planritning, handling 21  
Fasadritning, handling 22, 23  
Situationsplan, handling 25  
Sektionsritning, handling 26, 27

### Avgift

Avgiften för bygglovet är 35 813 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 26 juni 2024 och var komplett den 18 juli 2024.

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus innehållande garage samt installation av eldstad.

Förhandsbesked för nybyggnad av två stycken enbostadshus beviljades 2019-06-27 samt 2021-11-18. Huset öster om aktuell fastighet uppfördes år 2022. En ansökan inkom år 2023 för nybyggnad av enbostadshus på aktuell plats, detta bygglov beviljades. Utformningen på huset ändrades och ett nytt bygglov söktes. Förhandsbeskedets giltighetstid har gått ut. Detta bygglov ersätter det tidigare bygglovet (Db L-23-70).

Enbostadshuset får en järnvitriol träfasad och ett svart plåttak. Byggnadsarean blir cirka 216 m<sup>2</sup>.

Platsen ligger cirka 500 meter öster om Habo kyrka. Marken har tidigare bestått av en mindre yta jordbruksmark. Numera är det en avstyckad fastighet på 1 374 m<sup>2</sup> som inte brukas. Till öster och väster om aktuell fastighet är det bebyggelse. Norr om fastigheten är det en asfalterad länsväg, söder om fastigheten är det skog. Marken delvis kuperad. Bebyggelsen i området består främst av ljus träpanel, ett hus har tegelfasad, i närområdet är taken av skiftande kulörer och material. Fastigheten styckades av 2020 för bostadsändamål.

### **Motivering till beslutet**

Sökt åtgärd överensstämmer med områdesbestämmelserna och byggnadens utformning och placering anses passa väl i området. Bostadshuset anses ha en god form-, färg- och materialverkan.

Enligt 3 kap. 4§ MB får brukningsvärd jordbruksmark 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. Med brukningsvärd jordbruksmark avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion (jfr prop. 1985/86:3 sid. 158).

På den aktuella platsen omges fastigheten av väg, bebyggelse och skog. Marken är dessutom kuperad. Marken med en mindre yta på 1 374 m<sup>2</sup> är således avskild från övrig jordbruksmark. Byggnadsnämnden bedömer att marken med hänsyn till dess läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar inte är lämpad för jordbruksproduktion. Marken bedöms därför inte vara brukningsvärd jordbruksmark. I detta fall utgör det planerade bostadshuset en komplettering av den befintliga bebyggelsen längs vägen. Bestämmelsen i 3 kap. 4 § miljöbalken utgör därför i detta fall inte hinder mot att bygglovet beviljas.

Av Habo kommuns översiktsplan framgår det att en yta på 2000 m<sup>2</sup> ska eftersträvas vid enskilda avstyckningar. I det aktuella fallet är fastigheten redan avstyckad för bostadsändamål.

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, till sin hjälp ska byggherren 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 byggnaden 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 byggnaden 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

Tillstånd från trafikverket behövs.

\_\_\_\_\_

Beslutet skickas till  
 X

**Beslutet delges**  
X

**Beslutet kungörs**  
Post- och Inrikes Tidning

**Beslutet meddelas**  
Berörda sakägare

**Kopia till**  
Göran Lundberg

**Bilagor**  
Redovisning av avgift  
Överklagandeanvisning

## § 82 Tillsynsärende – byggsanktionsavgift, X

Diarienummer BN-2024-147

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att utdöma en byggsanktionsavgift om 5 558 kronor enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (PBL).

X och X, ska i egenskap av ägare till fastigheten X betala byggsanktionsavgiften för att ha påbörjat ett bygglovspliktigt takbyte innan startbesked.

Betalningen ska ske senast två månader efter det att beslutet har vunnit laga kraft.

### Avgift

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

En ny avgift för överträdelsen ska tas ut om en byggsanktionsavgift har beslutats och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp, 9 kap. 2 § plan- och byggförordningen PBF.

### Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden uppmärksammade ett bygglovspliktigt takbyte, från rött/brunt till svart tak, på fastigheten X. Ett tillsynsärende startades därmed den 23 april 2024 och ett meddelande om att ett tillsynsärende startas skickades till fastighetsägarna. Där gavs även fastighetsägaren möjlighet att yttra sig i ärendet.

2024-05-17 var byggnadsnämndens tjänstemän Mose Wendel och Josef El Masry på plats och träffade fastighetsägaren X. Ägaren har bytt taket då det läckte in vatten. Innan takbytet pratade ägaren med två olika snickare som angav att lov inte krävdes. Kåporna på huset är svarta och därför byttes taket till svart. Tjänstemän förklarade att åtgärden var bygglovspliktig och att det kan beslutas om byggsanktionsavgift och förelägganden. På plats konstaterades det att taket var bytt till svart och utfört utan startbesked eller bygglov.

2024-07-02 skickades ett meddelande till fastighetsägarna om att en byggsanktionsavgift kommer tas upp för beslut den 22 augusti 2024. I meddelandet gavs ägaren möjlighet till att yttra sig inför beslut samt information om möjlighet till att vidta rättelse.

Byggnadsnämndens tjänsteman var ute på plats den 22 augusti 2024 och kunde konstatera att rättelse inte vidtagits.

### **Motivering till beslutet**

Vid tillsynsbesök på fastigheten konstaterades att det bygglovspliktiga takbytet påbörjats innan bygglov eller startbesked getts. Åtgärden är utförd efter 2021 enligt ortofoto. Av Google streetview är taket rött även juli år 2022.

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

Takbytet från rött/brunt till svart bedöms enligt byggnadsnämnden att vara en väsentlig ändring av byggnadens karaktär.

I detta fall anser byggnadsnämnden att fastighetsägarna X och X är de som begick överträdelsen och som ska därför betala byggsanktionsavgiften.

Fastighetsägaren har getts möjlighet att yttra sig samt vidta rättelse innan sammanträdet äger rum.

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet. Byggnadsnämnden bedömer att det finns möjlighet till nedsättning av byggsanktionsavgiften enligt 11 kap. 53 a § PBL. Byggsanktionsavgiften bedöms inte 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 göras utan bygglov. Där står bland annat att du inte behöver bygglov om det nya taket är av samma material och kulör som det ursprungliga.

Det bygglovspliktiga takbytet har utförts 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 5 558 kronor med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 10 § punkt 1 § PBF. Årets (2024) prisbasbelopp har använts vid beräkningen.

### **Byggnadsnämndens behandling**

Niklas Fungbrandt (M) yrkar på att sänka avgiften med 50% från bygglovsenhetens förslag om 11 116 kronor. Med motiveringen att byggsanktionsavgiften inte står i rimlig proportion till överträdelsen.



Jan Lenhammar (KD) yrkar på att överträdelserna inte är bygglovspliktiga och därmed undanröja byggsanktionsavgiften.

### **Beslutsgång**

Ordföranden finner att det finns två förslag, dels hans eget förslag och dels Jans förslag.

Ordföranden ställer proposition på de båda förslagen och finner att byggnadsnämnden beslutar i enlighet med ordförandens förslag.

---

**Beslutet delges**

X

X

**Bilagor**

Beräkningsunderlag

Överklagandeanvisning

## § 83 Tillsynsärende – byggsanktionsavgift, X

Diarienummer BN-2024-146

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att utdöma en byggsanktionsavgift om 6 018 kronor enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (PBL).

X och X, ska i egenskap av ägare till fastigheten X betala byggsanktionsavgiften för att ha påbörjat ett bygglovspliktigt takbyte innan bygglov och startbesked har getts.

Betalningen ska ske senast två månader efter det att beslutet har vunnit laga kraft.

### Avgift

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

En ny avgift för överträdelsen ska tas ut om en byggsanktionsavgift har beslutats och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp, 9 kap. 2 § plan- och byggförordningen (PBF).

### Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden uppmärksammade ett bygglovspliktigt takbyte, från rött/brunt till grått tak, på fastigheten X. Ett tillsynsärende startades med anledning av detta den 23 april 2024.

Den 17 maj 2024 var byggnadsnämndens tjänstemän Josef El Masry och Mose Wendel på plats och träffade fastighetsägarna X och X. I samband med platsbesöket fördes tjänsteanteckningar. Takets kulör och utformning dokumenterades även genom fotografier. Kort sammanfattat genomfördes takbytet med anledning av att det gamla taket var slitet samt på grund av att det läckte in vatten. Att kulören inte blev likt det gamla taket beror på att de gamla takpannorna inte fanns att hitta på marknaden vid den tidpunkten varvid nya med grå kulör beställdes för att åtgärda taket fortast möjligt. Josef och Mose förklarade bland annat att takbytet bedöms vara en bygglovspliktig åtgärd och att det kan beslutas om byggsanktionsavgift och lov- eller rättelseförelägganden.

Den 30 april 2024 skickades ett meddelande till fastighetsägarna om att ett tillsynsärende har startats. Fastighetsägarna gavs möjlighet att yttra sig i ärendet.

Den 28 juni 2024 fick fastighetsägarna ta del av tjänsteanteckningen från platsbesöket den 17 maj 2024. Fastighetsägarna har kommenterat tjänsteanteckningen och ställt frågor som tjänsteman besvarat skriftligen via epost.

Den 3 juli 2024 skickades ett meddelande till fastighetsägarna om att en byggsanktionsavgift kommer att tas upp för beslut av byggnadsnämnden den 22 augusti 2024. I meddelandet gavs fastighetsägarna möjlighet till att yttra sig inför beslut. Information har även överlämnats kring möjligheterna att vidta rättelse.

Byggnadsnämndens tjänsteman, Josef El Masry, var ute på plats den 22 augusti 2024 och kunde konstatera att rättelse inte vidtagits.

### **Motivering till beslutet**

Byggnadsnämnden har via besöket den 17 maj 2024 fastställt att takbytet gjorts utan beviljat bygglov och startbesked. Enligt uppgifter från fastighetsägarna påbörjades projekteringen år 2022 och färdigställandet blev i början av år 2023.

Med hjälp av bland annat flygfoton går det att nästintill bekräfta att den ovannämnda informationen stämmer.

Eftersom takbytet bedöms kräva startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL och de avgiftsskyldiga inte har vidtagit rättelse ska en byggsanktionsavgift tas ut.

Takbytet från rött/brunt till grått bedöms enligt byggnadsnämnden att vara en väsentlig ändring av byggnadens karaktär. Byggnaden är också av kulturhistoriskt intresse vilket redovisas i en kulturhistorisk inventering som utförts under året 2021.

I detta fall bedömer byggnadsnämnden att fastighetsägarna X och X är de som begick överträdelsen. X och X bedöms med anledning av ovan svara för inbetalning av byggsanktionsavgiften och ansvaret är solidariskt enligt gällande plan- och bygglagstiftning.

Fastighetsägarna har getts möjlighet att yttra sig samt vidta rättelse innan byggnadsnämndens sammanträde äger rum. Yttranden har inkommit och sammanfattningsvis anser fastighetsägarna att ändringen inte är av väsentlig karaktär, särskilt om jämförelse sker med andra fastigheter i närområdet.

Fastighetsägarna visste heller inget om husets kulturhistoriska värden. Med facit i hand tycker fastighetsägarna att en kontakt borde ha tagits med byggnadsnämnden innan takbytet påbörjades. Den akuta situationen tvingade dock fastighetsägarna till att agera skyndsamt enligt deras utsago.

Byggnadsnämndens ställningstagande är att åtgärden kräver bygglov och startbesked. En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Vidare bedömer byggnadsnämnden att det finns möjlighet till nedsättning av byggsanktionsavgiften enligt 11 kap. 53 a § PBL. Avgiften bedöms inte stå i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts.

Fastighetsägarna har inte varit i kontakt med byggnadsnämnden och frågat om bygglov och startbesked behövs. På Habo kommuns hemsida finns tydlig information och riktlinjer vad som kan göras utan bygglov. Där står bland annat att du inte behöver bygglov om det nya taket är av samma material och kulör som det ursprungliga.

Takbytet har utförts och påbörjats utan bygglov och startbesked. Byggnadsnämnden har underrättat fastighetsägarna om byggsanktionsavgiften, möjligheterna att vidta rättelse samt tillfälle att yttra sig inför byggnadsnämndens beslut. Eftersom fastighetsägarna inte har vidtagit någon rättelse ska byggnadsnämnden döma ut en byggsanktionsavgift om 6 018 kronor med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 10 § punkt 1 § PBF. Årets prisbasbelopp (2024) har använts vid beräkningen.

### **Byggnadsnämndens behandling**

Niklas Funbrandt (M) yrkar på att sänka avgiften med 50% från bygglovsenhetens förslag om 12 035 kronor. Med motiveringen att byggsanktionsavgiften inte står i rimlig proportion till överträdelsen.

Jan Lenhammar (KD) yrkar på att överträdelsen inte är bygglovspliktig och därmed undanröja byggsanktionsavgiften.

### **Beslutsgång**

Ordföranden finner att det finns två förslag, dels hans eget förslag och dels Jans förslag.

Ordföranden ställer proposition på de båda förslagen och finner att byggnadsnämnden beslutar i enlighet med ordförandens förslag.

\_\_\_\_\_

**Beslutet delges**

X

X

**Bilagor**

Beräkningsunderlag

Överklagandeanvisning

## § 84 Ansökan om utdömande av vite, X

Diarienummer BN-2022-286

### Beslut

Byggnadsnämnden ansöker härmed hos mark- och miljödomstolen om att det förelagda vitet utdöms. Det förelagda vitet framkommer av byggnadsnämndens beslut (BN § 69, 2023-08-24). Det finns inga skäl att vitesbeloppet jämkas.

### Beskrivning av ärendet

2023-08-24 beslutade byggnadsnämnden om föreläggande om vite, § 69. Föreläggandet bedöms ha fått laga kraft under april år 2024.

Byggnadsnämnden har varit på plats vid flera tillfällen, senast 2024-08-22 och konstaterat att rättelsen inte är utförd.

### Motivering till beslutet

Föreläggandet har inte följts, därför ska det fasta vitet om 200 000 kronor dömas ut enligt 11 kap. 37 § PBL.

---

**Skickas till**  
Mark- och miljödomstolen (e-tjänst)

**Bilagor**  
Byggnadsnämndens beslut § 69, 2023-08-24  
Bevis om delgivning, handling nummer 24

## § 85 Förhandsbesked för två enbostadshus med tillhörande garage, X

Diarienummer BN-2024-255

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ge positivt förhandsbesked för två enbostadshus med tillhörande garage på fastigheten X enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL).

### Fastställda handlingar som tillhör beslutet

Situationsplan, handling 8

### Villkor

Enligt riktlinjer för byggnation på landsbygden, antagna av byggnadsnämnden 2022-12-21 ska en byggnad ges ett utseende som passar väl med platsens byggnadstradition.

### Avgift

Avgiften för beslutet är 26 645 kronor. Avgiften är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa. En faktura på avgiften skickas i separat brev.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan kom in den 28 juni 2024 och var komplett den 2 juli 2024.

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus med tillhörande garage på fastigheten X. Fastighetsägaren avser att stycka av två tomter till sina barn som önskar bygga varsitt enplanshus med tillhörande garage. Fastigheterna beräknas till ca 2500 m<sup>2</sup> styck och byggnadsarean ca 200 m<sup>2</sup> per fastighet.

X är en jordbruksfastighet med lite inslag av skog på runt 197 hektar och en av flera gårdar som fastighetsägaren brukar. Tänkt avstyckning förläggs i kanten av ett skogsparti med direkt anslutning och utsikt över en åker. Det finns några få bostadshus längs den landsväg som infartsvägen dras ifrån området bedöms inte vara sammanhållenbebyggelse. Vägen som ska försörja infarten till båda fastigheterna kommer att förläggas i åkerns ytterkant och dras längs med grannens bostadsfastighet.

2024-07-03 träffade bygglovschef Emilia Svensson och bygglovsingenjör Josef El Masry sökanden X och fastighetsägaren X på plats.

Fastigheterna kommer att placeras i ett område med ungskog i direkt anslutning till brukningsvärd jordbruksmark. Där odlas det säd idag. En mindre del av fältets ytterkant kommer att tas i anspråk för att kunna anlägga en tillfartsväg. Vägen kommer att ligga på stamfastigheten med ett servitut eller nyttjanderättsavtal för fastigheterna.

Vi pratade om det finns några kända fornlämningar eller om fastighetsägaren känner till något om stenrösen etc. Enligt sökanden finns inget utpekad i den skogsbruksplan som finns för området. Det fanns ett torp i närheten men det är inget som påverkar den tänkta avstyckningen.

Vi gick igenom att tillfartsvägen kräver ett godkännande ifrån ordförande eller dylikt för den vägsamfällighet som vägen ska dras ifrån. Ett sådant intyg har därefter lämnats in.

Det finns ett mindre hus i ganska nära anslutning till området. Där finns ett elskåp, men det är oklart om det kommer att räcka till för denna etablering. Det finns fiber nedgrävt i väggkanten. Bebyggelsen runt omkring är av blandad i storlek och utformning men har lantlig karaktär.

### **Motivering till beslutet**

Ett förhandsbesked är ett sätt för att tidigt få reda på om marken är lämplig för det ändamål som ansökan avser.

Platsen ligger i en odlingsbygd med stora inslag av skog. Landskapet är flackt till måttligt kuperat med större åkerfält avbrutna av skogspartier.

Bebyggelselägena är gamla men bebyggelsen har en varierande stil och ålder. Nämnden har under senare år beviljat förhandsbesked och bygglov för några tillkommande enbostadshus i området. Landskapsrummen är stora där vägen går genom odlade områden med skogspartier i fonden där tillkommande byggnation anses passa väl in i landskapet.

Av kommunens översiktsplan, antagen 26 mars 2020 framgår att tillkommande bebyggelse ska styras till traditionella byar, till sammanhållen bebyggelse eller bebyggelsestråk. En ny fastighet bör vara på minst 2000 m<sup>2</sup>.

Kommunen är i regel positiv till byggnation på landsbygden. Den aktuella platsen bedöms ha en bra placering och en god koppling till bebyggelsen i området och uppfyller riktlinjerna för storlek på fastighet.

Platsen ligger knappt fem km från både Habo tätort och Bankeryd fågelvägen. Där finns tillgång till all den service som tätorten erbjuder. För att ta sig till platsen behöver man tillskapa en ny infart på en enskild väg. Ett tillstånd från ordföranden i vägföreningen har lämnats. Byggnadsnämnden bedömer att det finns goda förutsättningar att lösa vatten- och avlopp, avfallshantering och



elektronisk kommunikation. Av miljönämndens yttrande framgår att de gärna ser en gemensam lösning för vatten- och avlopp för de båda fastigheterna. En diskussion om detta fördes på platsbesöket. Men då en av familjerna är mer angelägen att komma igång och de inte vet om det kommer att vara samma ägare för dessa fastigheter för all framtid önskar de hellre varsina anläggningar. Detta är något som kommer att utredas mer i det tillstånd som söks hos miljönämnden.

Det finns en vandringsled ca 150 meter från platsen. Inga kända fornlämningar eller höga naturvärden är registrerade i närheten.

Byggnadsnämnden bedömer sammantaget att den sökta platsen uppfyller de förutsättningar som ryms i kommunens översiktsplan, i PBL och i MB samt att byggnationen kompletterar befintlig bebyggelse och inte gör någon påtaglig skada på naturvärden. Med stöd av ovanstående ska positivt förhandsbesked meddelas för nybyggnad av två enbostadshus och garage, på fastigheten X.

## Information till sökanden

### Giltighetstid

Förhandsbeskedet är bindande vid prövning av ansökan om bygglov under giltighetstiden. Beslutet gäller i två år från den dag då beslutet vann laga kraft.

### Andra tillstånd

Förhandsbeskedet ger inte rätten att börja bygga. För det krävs bygglov och startbesked.

Innan bygglov kan beviljas ska det finnas ett beslut om godkännande från miljöförvaltningen om enskilt avlopp.

---

Beslutet skickas till

X

Beslutet kungörs

Post- och Inrikes Tidning

Beslutet meddelas

Berörda sakägare

Bilagor

Redovisning av avgift

Överklagandeanvisning

## § 86 Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, X

Diarienummer BN-2024-193

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ge positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, på fastigheten X enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL).

### Fastställda handlingar som tillhör beslutet

Situationsplan, handling 5

### Villkor

Enligt riktlinjer för byggnation på landsbygden, antagna av byggnadsnämnden 2022-12-21 ska en byggnad ges ett utseende som passar väl med platsens byggnadstradition.

### Avgift

Avgiften för beslutet är 18 623 kronor. Avgiften är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa. En faktura på avgiften skickas i separat brev.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan kom in den 16 maj 2024 och var komplett den 7 juli 2024.

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, på fastigheten X. Sökanden önskar att stycka av en tomt om cirka 3,5 hektar för bostadsändamål. Platsen ligger ungefär 200 meter norr om länsväg 26.

Platsen består av tomtmark och skogsmark och det finns inga riksintressen på platsen. På platsen finns bland annat ett bostadshus. Bostadshuset är i dåligt skick och eftersatt. Sökanden avser att riva huset för att istället uppföra ett nytt.

Byggnadsnämndens tjänstemän närmare bestämt Josef El Masry och Mari Helene Opdal har varit ute på plats den 4 juni 2024 och träffat den sökande, X.

I samband med besöket diskuterades infart, vatten och avlopp, elförsörjning med mera. X berättade att planen är att bygga ett enplanshus om cirka 200 m<sup>2</sup>. Enligt X ska enplanshuset anpassas och ges material och färger som smälter in i befintlig miljö och omgivning. X informeras om bygglovsprocessen och får bland annat information om att storlek på byggnad, höjd med mera inte hanteras i ett förhandsbesked utan att det istället hanteras i samband med inlämnandet av en bygglovsansökan. X ska inkomma med bättre underlag (situationsplan) innan byggnadsnämndens sammanträde den 22 augusti 2024.

## Motivering till beslutet

Platsen som ansökan avser ligger utanför detaljplanerat område och utanför sammanhållen bebyggelse. Kommunen är i regel positiv till byggnation på landsbygden, både för bostäder men också för verksamheter. Enligt Habo kommuns översiktsplan, antagen 26 mars 2020 ska bland annat bebyggelse styras till traditionella byar, till sammanhållen bebyggelse eller bebyggelsestråk. Den aktuella platsen bedöms ha en bra placering och en god koppling till en redan befintlig bebyggelse i området. Vidare uppges det i Habo kommuns översiktsplan att avstyckningar/tomter ska eftersträva en yta om minst 2 000 m<sup>2</sup>. Även denna förutsättning bedöms vara uppfylld.

Vad gäller möjligheter till avfallshantering, elektronisk kommunikation och andra nödvändigheter bedöms dessa kunna möjliggöras. Goda färdmöjligheter finns till Habo såväl som Mullsjö. Detta innebär också god närhet till matbutiker, restauranger, postombud med mera.

Platsen bedöms vara lämplig att bebygga sett till människors hälsa och säkerhet samt stads- och landskapsbild. Platsen avhåller sig även från värdefull jordbruksmark.

En kontroll har gjorts gällande fornlämningar och växt- och djurliv på platsen. Den valda platsen bedöms inte ha en negativ påverkan på fornlämningar eller växt- och djurliv.

Byggnadsnämnden bedömer sammantaget att den sökta platsen uppfyller de förutsättningar som ryms i kommunens översiktsplan, i PBL och i MB samt att byggnationen kompletterar befintlig bebyggelse och inte gör någon påtaglig skada på naturvärden.

Med stöd av ovanstående ska positivt förhandsbesked meddelas för nybyggnad av enbostadshus, på fastigheten X.

## Information till sökanden

### Giltighetstid

Förhandsbeskedet är bindande vid prövning av ansökan om bygglov under giltighetstiden. Beslutet gäller i två år från den dag då beslutet vann laga kraft.

### Andra tillstånd

Förhandsbeskedet ger inte rätten att börja bygga. För det krävs bygglov och startbesked. Innan bygglov kan beviljas ska det finnas ett beslut om godkännande från miljönämnden om enskilt avlopp.

\_\_\_\_\_

**Beslutet skickas till**  
X

**Beslutet kungörs**  
Post- och Inrikes Tidning

**Beslutet meddelas**  
Berörda sakägare

**Bilagor**  
Redovisning av avgift  
Överklagandeanvisning

## § 87 Anmälan till elsäkerhetsverket

Diarienummer BN-2024-256

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att skicka en anmälan till elsäkerhetsverket och ge delegation till bygglovschef att företräda nämnden i ärende BN-2024-256 med fastighetsbeteckning X.

### Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden har öppnat ett tillsynsärende på fastigheten X. Ärendet har startats delvis med anledning av att byggnadsnämnden fått ta del av handlingar över genomförd garantibesiktning. Av handlingarna som rör garantibesiktningen framgår det bland annat fel och anmärkningar som strider mot gällande plan- och bygglagstiftning.

Enligt plan- och bygglagen (PBL) är byggnadsnämnden som tillsynsmyndighet skyldig att utreda detta.

I tidigare ärenden kopplat till fastigheten har det framkommit att det finns dokumentation som är oriktig eller innehåller oriktiga uppgifter. Ett konkret exempel är elintyget. I elintyget lämnas exempelvis en försäkran och överensstämmelse från en person som inte är behörig.

---

**Beslutet skickas till**  
Elsäkerhetsverket (e-tjänst)

**Bilaga**  
Garantibesiktning  
Elintyg

## § 88 Planuppdrag – detaljplan för del av Kyrkeryd 6:2

Diarienummer BN-2024-277

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar uppdra plan- och exploateringsenheten att påbörja arbetet med detaljplan för del av Kyrkeryd 6:2.

### Beskrivning av ärendet

Ett önskemål om att upprätta ny detaljplan för del av Kyrkeryd 6:2 har inkommit till byggnadsnämnden. Då detaljplan för Munkvägen upphävts av länsstyrelsen och överprövas i högre instans, kvarstår behovet av att bygga lägenheter enligt det koncept som föreslås i dp för Munkvägen.

Det är samma aktör som kommunen markanvisade området intill Munkvägen som vill genomföra byggnation på del av Kyrkeryd 6:2. Den gällande detaljplanen för del av Kyrkeryd 6:2, från 1992, går inte att genomföra eftersom ett skrivfel innebär att tomten enbart kan bebyggas med 650 m<sup>2</sup>.

Plan- och exploateringsenheten har tagit fram ett underlag där bedömningen görs att det fortsatt är lämpligt med bostäder inom det aktuella markområdet. Hänsyn ska tas till grönstråk och anslutning av gång- och cykelvägar.

---

**Kopia skickas till**  
Cederfors Utveckling AB

**Bilaga**  
Underlag för planuppdrag

## § 89 Planprioritering augusti 2024

Diarienummer BN-2024-278

### Beslut

Byggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsen besluta att ställa sig positiv till föreslagen prioritering av detaljplaner.

### Beskrivning av ärendet

Plan- och exploateringsenheten arbetar med att ta fram detaljplaner utifrån antagna och positiva planbesked samt planuppdrag. Förnärvarande arbetar enheten aktivt med 4 detaljplaner. Under året har och kommer ett par detaljplaner att antas och vinna laga kraft. Enheten för en lista över pågående och kommande detaljplaner. Enheten förslår att byggnadsnämnden godkänner förslag till vilka detaljplaner som ska prioriteras när detaljplaner vunnit laga kraft och/eller det finns resurser att påbörja nya. Byggnadsnämnden har tidigare beslutat att ta upp prioritering av detaljplaner för beslut två gånger om året, eller då behov uppstår.

Sedan senaste planprioriteringen som gjordes i februari 2024 har ytterligare ett planbesked inkommit, utbyggnad av Habo camping. Önskemål om planuppdrag har lämnats in för byggnation av bostäder på del av Kyrkeryd 6:2. Behov har uppstått för att både utföra planändringar och ta fram nya detaljplaner som tidigare inte funnits med i listan.

Plan- och exploateringsenheten föreslår att detaljplan för del av Kyrkeryd 6:2 (bostäder), del av Bränninge 8:8 (stationsområdet), del av Mölekullens bostadsområde (utökade byggrätter), del av Bränninge 1:2 (Solhöjden, bostäder och cirkulationsplats) och del av Furusjö 2:1 (förskola/skola) prioriteras när det finns resurser att påbörja nya.

---

**Beslutet skickas till**  
Kommunstyrelsen

**Bilagor**  
Kartbilaga, prioritering augusti 2024  
Lista, prioritering augusti 2024

## § 90 Budget 2025 - 2027

Diarienummer BN-2024-233

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna budgetförslag för åren 2025–2027 med tillhörande taxa och överlämna förslaget till ekonomienheten för fortsatt behandling i budgetberedningen.

### Beskrivning av ärendet

Bygglovsenheten och plan- och exploateringsenheten har sammanställt ett underlag till budget för kommande år.

---

Beslutet skickas till  
Ekonomienheten

Bilagor  
Plan- och bygglovstaxa med mät- och karttaxa  
Budget 2025-2027



## § 91 Sammanträdesplan 2025

Diarienummer BN-2024-244

### Beslut

Byggnadsnämnden godkänner sammanträdesplan för år 2025.

### Beskrivning av ärendet

Ett förslag till sammanträdesplan för byggnadsnämnden har utarbetats enligt nedanstående:

Beredning	Nämndsammanträde
ti 14 jan	to 23 jan
ti 11 feb	to 20 feb
ti 11 mars	to 20 mars
ti 15 april	on 23 april
ti 13 maj	to 22 maj
ti 10 juni	on 18 juni
ti 12 aug	to 21 aug
ti 16 sep	on 24 sep
ti 14 okt	to 23 okt
ti 11 nov	to 20 nov
ti 9 dec	on 17 dec

\_\_\_\_\_

Beslutet skickas till  
Kansli- och kommunikationsenheten

## § 92 Informationsärenden

- Överklagade ärenden som inkommit under juni och juli redovisas för nämnden.
  - Ny planarkitekt har anställts på plan- och exploatering.
  - ÄDP för Kämparp 1:13 och 1:23, skrymmande handel har vunnit laga kraft.
  - ÄDP för del av Furusjö 2:1 m.fl., utökade byggrätter har vunnit laga kraft.
-

## § 93 Redovisning av delegationsbeslut

### Beslut

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

### Redovisning

- Delegationsbeslut fattade under juni och juli 2024 (diarieförda i Vision)
- Delegationsbeslut fattade under juni och juli 2024 (diarieförda i W3D3)