

Protokoll för byggnadsnämnden

Nr	Ärende	Sida
§ 55	Anmälan om eventuellt jäv	3
§ 56	Planbesked för Bränninge 15:45, Haga Södra.....	4
§ 57	Planuppdrag för Fiskebäckstomt 2:34, Habo camping.....	6
§ 58	Planuppdrag för Brandstorp 1:90 och Brandstorp 1:85.....	7
§ 59	Tidsbegränsat bygglov för ändrad användning från affärs-/kontorsbyggnad till godisbutik, Kärnekulla 1:54	8
§ 60	Förlängning av tidsbegränsat bygglov för ändrad användning från skola till bostäder, Bränninge 2:133	11
§ 61	Tillsyn - olovlig byggnation, X	13
§ 62	Tillsyn - olovlig installation, X.....	16
§ 63	Tillsyn - olovlig installation, Gunnarsbo 1:69.....	18
§ 64	Tillsyn - olovlig installation, X.....	20
§ 65	Tillsyn – strandskydd och olovlig byggnation, X, X, X.....	23
§ 66	Dialog inför budget 2026–2028.....	26
§ 67	Informationsärenden	27
§ 68	Redovisning av delegationsbeslut	28

Plats och tid	Rum Högra kammarsalen, 2025-06-18 klockan 15.00 – 17.45
Beslutande	Niklas Funbrandt (M), ordförande Henrik Gillek (M) Jan Lenhammar (KD) Mats Lerjefors (C) Anders Hellman (S) Anders Andersson (S) ersätter Lenny Lindén (S) § 55–65 Mari Larsson (SD)
Övriga närvarande	Svante Modén, teknisk chef § 61 - 68 Linda Almquist, sekreterare Emilia Svensson, bygglovschef Linda Tubbin, plan- och exploateringschef Lovisa Öqvist, planarkitekt § 55 - 56 Vedran Madura, bygglovsingenjör § 59 - 65 Mose Wendel, bygglovsingenjör § 59 - 65 Josef El Masry, bygglovsingenjör § 59 - 65
Paragrafer	55 - 68
Utses att justera	Jan Lenhammar
Ordförande	
Justerande	
Sekreterare	

Bevis om tillkännagivande av justerat protokoll

Justeringen har tillkännagivits på kommunens anslagstavla.

Beslutande organ	Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum	2025-06-18
Datum då anslaget publiceras	2025-06-24
Datum då anslaget avpubliceras	2025-07-16
Protokollet förvaras på	Tekniska förvaltningen

Underskrift

§ 55 Anmälan om eventuellt jäv

Inget jäv anmäls.

§ 56 Planbesked för Bränninge 15:45, Haga Södra

Diarienummer BN-2025-74

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja ansökan om planbesked enligt 5 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900).

Beslutsunderlag

Underlag för planbesked, handling 4

Avgift

Avgiften för planbeskedet är 13 230 kronor. Projektet bedöms vara en medelstor åtgärd. Avgiften är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa. En faktura på avgiften skickas i separat brev.

Beskrivning av ärendet

Syftet med ärendet är att möjliggöra en utbyggnad av den befintliga byggnaden på fastigheten Bränninge 15:45 för att skapa nya lokaler avsedda för kultur- och föreningsverksamhet. Kommunen planerar att flytta både Kulturskolan och Fritidsgården från deras nuvarande plats i centrum till de nya lokalerna.

Planbeskedet avser den kommunägda fastigheten Bränninge 15:45 i Habo tätort, belägen söder om järnvägen längs Bränningeleden. Fastigheten inrymmer en kyrkobyggnad, tidigare använd av Smyrnaförsamlingen, och huserar idag en förskola samt en parkeringsplats. Ansökan gäller en ändring av gällande detaljplan Parksäter – Bränninge 3:4 m.fl. från 2012, som idag medger markanvändning kvartersmark, centrum. Ändringen syftar till att justera bygggrätten för att möjliggöra en tvåstegsutbyggnad: först en utbyggnad norrut inom befintlig bygggrätt, och därefter en västlig utbyggnad som kräver detaljplaneförändring.

Åtgärden har stöd i översiktsplanen, där kommunen framför behovet av att, i takt med att tätorten växer, ha en beredskap för föreningslokaler för att säkerställa att fritids- och kulturverksamheter kan bedrivas. Målbilden för Habo kommun år 2040 är att det ska finnas ett rikt kultur- och föreningsliv och syftet med detaljplanen bedöms vara i linje med detta långsiktiga mål.

Plan- och exploateringsenheten ser positivt på att möjliggöra en utbyggnad av befintlig byggnad inom fastigheten Bränninge 15:45 och att Kulturskolan och Fritidsgården kan flytta in i lokalerna. Fastighetens lokalisering i ett centralt läge med goda kommunikationsmöjligheter innebär ett tillgängligt läge för många att kunna ta sig till Kulturskolan och Fritidsgården.

Det är däremot viktigt att utreda hur tillkommen utbyggnad förhåller sig till och påverkar existerande bebyggelse i området utifrån flera aspekter. Eftersom den planerade tillbyggnaden gränsar till bostäder, behöver en sol- och skuggstudie tas fram i samband med ett planarbete. Även geotekniska förutsättningar och dagvatten är viktiga frågor att ta vidare i ett planarbete.

Beslutet skickas till
Fastighetsenheten Habo kommun, Nermin Avdic

§ 57 Planuppdrag för Fiskebäckstomt 2:34, Habo camping

Diarienummer BN-2024-239

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar uppdra plan- och exploateringsenheten att påbörja arbetet med detaljplanen för Fiskebäckstomt 2:34, Habo camping.

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden beslutade den 17 oktober 2024 (§103) om att ge positivt planbesked för Fiskebäckstomt 2:34.

Syftet med detaljplanen är att utöka campingen med fler antal stugor, ställplatser och eventuell konferensanläggning. Exploatörerna önskar att campingen ska bli en helårsdestination

Idag består campingen av 12 mindre campingstugor och ca 60 ställplatser för husbil och husvagn. Infart till campingen sker från Domsandsliden. Campingen är en av ett fåtal övernattningsmöjligheter i kommunen.

Åtgärden har stöd i översiktsplanen och genomförandetiden har gått ut för gällande detaljplan. Plan- och exploateringsenheten ser positivt på att campingen får ett lyft och att förutsättningarna finns för att det skulle bli bra.

Trafikverket har utrett avfart till Domsand samt intilliggande hållplats som betydande trafiksäkerhetsbrister på länsväg 195. Av de trafiksäkerhetsåtgärder som blir aktuella att genomföra på väg 195 är det de vid Domsand som anses som viktigast att göra i närtid på grund av tilltänkt exploatering i området.

I detaljplaneprocessen prövas utökningen av campingen med hänsyn till platsens förutsättningar, utredningar och markens lämplighet.

Kopia till
Solidhus i Skrea AB, Anna Nergården

§ 58 Planuppdrag för Brandstorp 1:90 och Brandstorp 1:85

Diarienummer BN-2025-203

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar ställa sig positiv till att påbörja detaljplanearbetet och att lägga till ärendet i kommande planprioritering.

Beskrivning av ärendet

Dialog har förts med företaget på fastigheterna Brandstorp 1:90 och Brandstorp 1:85. Fastigheten Brandstorp 1:90 är uppdelad i två fastigheter som delas genom en gata. Önskemålet är att kunna möjliggöra en utbyggnad av lokalerna för att kunna öka produktionen. För att göra detta krävs att den allmänna gatumarken regleras till kvartersmark för verksamhet/industri.

För området gäller en byggnadsplan från 1987. Den reglerar att på de aktuella fastigheterna får det bedrivas verksamhet/industri. Men byggnadsplanen reglerar också att det ska finnas en allmän gata som går mellan fastigheterna. Gatumarken hör till fastigheten Brandstorp 1:85 som ägs av Habo kommun. Gatan är en återvändsgata och används idag inte av allmänheten utan används av företaget.

För att möjliggöra en utbyggnad av den befintliga byggnaden behöver den gällande byggnadsplanen ändras. Allmän platsmark, i detta fall gata, kan inte inom den gällande byggnadsplanen överföras till kvartersmark.

Övriga förutsättningar att ta hänsyn till är de vatten- och avloppsledningar som ligger i gatumarken, dessa tillhör kommunen. En byggnation av nya lokaler kommer att kräva en flytt av dessa ledningar. Kostnad för detta tillfaller företaget.

Byggnadsnämnden ser positivt på att en ny detaljplan tas fram som kan möjliggöra en utbyggnad av företaget på platsen.

Kopia till
ALPAB, Christer Isaksson
Herenco AB, Rickard Andersson

§ 59 Tidsbegränsat bygglov för ändrad användning från affärs-/kontorsbyggnad till godisbutik, Kärnekulla 1:54

Diarienummer BN-2025-131

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja ansökan om tidsbegränsat bygglov till 2030-07-19 för ändrad användning från affärs-/kontorsbyggnad till godisbutik på fastigheten Kärnekulla 1:54 enligt 9 kap. 33 § plan- och bygglagen (PBL).

Fastställda handlingar som tillhör beslutet

Situationsplan, handling 3

Fasadritning, handling 12

Planritning, handling 4

Avgift

Avgiften för beslutet är 20 821 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 16 april 2025 och var komplett den 26 maj 2025.

Ansökan avser tidsbegränsat bygglov i fem år för ändrad användning från affärs- och kontorsbyggnad till godisbutik på fastigheten Kärnekulla 1:54.

Lokalen byggs om då personalutrymmet minskas samt att man bygger ett lager på 36 m². RWC, entrén samt teknik/städ förblir oförändrat. Hela lokalen inklusive lager, personal samt teknik/städ är 320 m². Inlastning av varor är tänkt ska ske från norr som är baksidan på byggnaden.

Enligt ansökan uppskattar sökandanden att det kommer vara ett 50-tal besökare per dag, men troligtvis fler på helgerna. Det finns cirka 15 stycken befintliga parkeringsplatser att nyttja inom området och två stycken parkeringar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Motivering till beslutet

Åtgärden innebär en avvikelse från gällande detaljplan då planen medger handel med skrymmande varor, ej livsmedel.

Genomförandetiden för detaljplanen har löpt ut, vilket innebär att större vikt kan fästas vid planens syfte snarare än dess exakta bestämmelser.

Detaljplanens syfte är att etablera en ny stadsdel med bostäder, skola och handel inom delar av Kärnekulla 1:4 och den sökta användningen ligger i linje med detta. Etableringen av en godisbutik bedöms vidare inte påverka omgivningen negativt ur stadsbilda- eller trafikperspektiv, och lokalens användning för handel bedöms som lämplig i det aktuella sammanhanget.

Mot bakgrund av ovanstående, samt det faktum att åtgärden är av tillfällig karaktär, bedömer byggnadsnämnden att det finns skäl att bevilja ett tidsbegränsat bygglov enligt 9 kap. 33 § plan- och bygglagen (PBL). En tidsbegränsad etablering möjliggör en prövning av användningen utan att binda upp markanvändningen långsiktigt i strid med gällande planbestämmelser.

Information till sökanden

Ansvarig, kontrollplan och startbesked

Byggherren, i detta fall Tosito Kärnekulla Harven AB (Kristofer Snarberg) är själv ansvarig för byggnadsarbetenas utförande och slutresultat. I det startbesked som skickas med detta beslut, bifogas en kontrollplan vilken byggherren ska fylla i och skicka in direkt efter att byggnationen är slutförd.

Slutbesked

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

För att få ett slutbesked ska punkterna i kontrollplanen vara kontrollerade och tillhörande intyg skickas in.

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. Det tidsbegränsade bygglovet upphör att gälla 2030-07-19.

Andra tillstånd

Åtgärden bedöms behöva tillstånd från andra myndigheter.
Kontakta miljöförvaltningen i Habo, miljo@habokommun.se.

Byggnadsnämndens behandling

Niklas Funghrandt (M) yrkar bifall till bygglovsenhetens förslag och därmed bevilja ansökan om tidsbegränsat bygglov.

Beslutet skickas till
Tosito Kärnekulla Harven AB, Kristofer Snarberg

Beslutet kungörs
Post- och Inrikes Tidning

Beslutet meddelas
Berörda sakägare

Bilagor
Redovisning av avgift
Överklagandeanvisning

§ 60 Förlängning av tidsbegränsat bygglov för ändrad användning från skola till bostäder, Bränninge 2:133

Diarienummer BN-2025-174

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja ansökan om förlängning av tidsbegränsat bygglov till 2027-12-31 för ändrad användning från skola till bostäder, byggnation av balkonger, miljöhus och anläggning av parkeringar enligt 9 kap. 33 § plan- och bygglagen (PBL).

I detta ärende krävs ingen kontrollansvarig eller tekniskt samråd.

Fastställda handlingar som tillhör beslutet

Planritning, handling 4, 13

Fasadritning, handling 6

Situationsplan, handling 12

Sektionsritning, handling 5

Avgift

Avgiften för bygglovet är 24 685 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 20 maj 2025 och var komplett den 10 juni 2025.

Ansökan avser förlängning av tidsbegränsat bygglov för ändrad användning från skola till bostäder, byggnation av balkonger, miljöhus och anläggning av parkeringar. Den ändrade användningen avser 17 stycken lägenheter. Förråd till lägenheterna finns i källarplan. Det befintliga tidsbegränsade bygglovet beviljades den 10 december 2015 och gäller till och med den 30 oktober 2025. Habo Bostäder vill nu förlänga det tidsbegränsade bygglovet till 2027-12-31.

Arbetet med att göra en ny detaljplan för området har påbörjats. Detaljplanen beräknas vara klar till årsskiftet 2025/2026.

Motivering till beslutet

Åtgärden strider mot detaljplanen vad gäller användningssätt samt placering av miljöhus på punktprickad mark. Byggnadsnämnden bedömer att det är möjligt att förlänga det tidsbegränsade bygglov till 2027-12-31. Det tidigare tidsbegränsade bygglovet beviljades då det behövdes bostäder i kommunen på grund om flyktingsituationen. Då det finns ett detaljplanearbete för att möjliggöra flerbostadshus på platsen så bedöms åtgärden vara lämplig. Att återställa genomföra åtgärder innan detaljplanearbetet är färdigt bedöms inte vara skäligt.

Förlängning av det tidsbegränsade bygglovets kan därmed beviljas.

Information till sökanden**Startbesked**

Startbesked och slutbesked behövs inte i ärendet då de tekniska egenskapskraven har godkänts i det tidigare lovet.

Giltighetstid

Det tidsbegränsade bygglovets gäller till 2027-12-31 och upphör därefter att gälla.

Andra tillstånd

Byggnadsåtgärden bedöms inte behöva tillstånd från andra myndigheter.

Beslutet skickas till
Habo Bostäder AB, Christian Nilsen

Beslutet kungörs
Post- och Inrikes Tidning

Beslutet meddelas
Berörda sakägare

Bilagor
Redovisning av avgift
Överklagandeanvisning

§ 61 Tillsyn - olovlig byggnation, X

Diarienummer BN-2020-462

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. utdöma en byggsanktionsavgift om 8 526 kronor enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (PBL). För att ha påbörjat en byggnation av bygglovspliktigt plank.
2. utdöma en byggsanktionsavgift om 8 277 kronor enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (PBL). För att ha påbörjat en lovpliktig markändring.

X och X, ska i egenskap av ägare till fastigheten X betala byggsanktionsavgiften för att ha påbörjat innan 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

Ett tillsynsärende startades den 4 november 2020 för olovlig byggnation av en platta på mark och en bullervall. Den 11 december 2020 skickades ett brev som informerade fastighetsägarna om att byggnadsnämnden upptäckt den olovliga byggnationen och information om att nämnden kunde ta ut byggsanktionsavgifter, man gavs samtidigt möjlighet att yttra sig över åtgärderna. Inga synpunkter inkom till byggnadsnämnden. Den 21 januari 2021 skickades ett nytt brev ut till ägaren där man gavs möjlighet till att yttra sig i ärendet.

Byggnadsnämnden har även uppmärksammat att två plank har uppförts på fastigheten utan bygglov eller startbesked. Ett plank om 12 löpmeter uppfördes utan bygglov efter den 4 november 2020 och är uppfört olovligt, beräkning av byggsanktionsavgift bifogas detta meddelande. Under 2019–2020 uppfördes

även ett plank om 17 löpmeter utan bygglov. Båda planken är högre än 1,8 meter från ovasida plank till marknivån. Bullervallen på 150 m² är placerad på ägarnas tomt samt delvis på allmän plats.

En information om storlek på sanktionsavgiften och möjlighet att vidta rättelse innan ärendet tas upp för beslut av byggnadsnämnden skickades ut den 27 maj 2025. Byggnadsnämndens tjänsteman var ute på plats den 18 juni 2025 och kunde konstatera att rättelse inte vidtagits.

Motivering till beslutet

Byggnadsnämnden har konstaterat att planken och markåtgärden har utförts utan bygglov och startbesked. Planken är högre än 1,8 meter samt delvis placerade mer än 3,6 meter från fasad och är därmed bygglovspliktiga (6 kap. 1 § PBF). Markförändringen är högre än 50 cm och bedöms därmed kräva marklov (9 kap. 11 § PBL). Markförändringen avser 150 m².

Markförändringen är utförd mellan 2019 och 2020. Ägarna har getts möjlighet att lämna synpunkter år 2020 och 2021. Eftersom ägarna getts tillfälle att yttra sig inom 5 år från det att åtgärden utfördes så ska byggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift.

Planket på 12 löpmeter på den sydvästra delen av tomten är uppförd efter 2020-11-04 och nämnden ska därför ta ut en byggsanktionsavgift då åtgärden är utförd för mindre än 5 år sedan.

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

I detta fall anser byggnadsnämnden att X och X är de som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, de som begick överträdelsen samt de som har fått en fördel av överträdelsen.

De avgiftsskyldiga har getts tillfälle att yttra sig.

Byggsanktionsavgiftens storlek regleras i plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. Avgiftens storlek utgår från en sanktionsarea och fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller när beslutet fattas. Med sanktionsarea avses den area som motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter.

Vid beräkningen av byggsanktionsavgiftens storlek har prisbasbeloppet för år 2020 används för markåtgärden som är 8 277 kronor samt prisbasbelopp för 2025 för planket som är 8 526 kronor.

Planket om 17 meter på sydöstra delen av byggnaden är uppförd mellan 2019-2020 och ingår inte i detta beslut.

Fastighetsägaren har inte kontaktat byggnadsnämnden och frågat om bygglov krävs. Vad fastighetsägaren har yttrat sig om i övrigt påverkar inte nämndens bedömning.

Byggnadsnämnden anser att det saknas skäl för avgiftsbefrielse och nedsättning av byggsanktionsavgiften.

Byggnadsnämndens behandling

Jan Lenhammar (KD) yrkar på att bygglovsenhetens förslag om byggsanktionsavgifter på 8 526 kronor och 8 277 kronor inte döms ut. Samt att avslå bygglovsenhetens förslag om rättelseföreläggande förenat med ett vite om 30 000 kronor.

Henrik Gillek (M) bifaller Jan Lenhammars (KD) yrkande.

Niklas Funbrandt (M) yrkar bifall till bygglovsenhetens förslag om byggsanktionsavgifter på 8 526 kronor och 8 277 kronor. Samt att avslå bygglovsenhetens förslag om rättelseföreläggande förenat med ett vite om 30 000 kronor.

Anders Hellman (S) yrkar bifall till bygglovsenhetens förslag. Därmed utdöma två byggsanktionsavgifter och ett rättelseföreläggande förenat med ett vite om 30 000 kronor.

Mari Larsson (SD) bifaller Anders Hellmans yrkande.

Beslutsgång

Ordföranden finner att det finns tre förslag, dels bygglovsenhetens förslag, Jan Lenhammars förslag och dels sitt eget förslag.

Ordföranden ställer proposition på de tre förslagen och finner att byggnadsnämnden beslutar i enlighet med Niklas Funbrandts (M) förslag.

Beslutet delges

X
X

Bilagor
Beräkningsunderlag
Överklagandeanvisning

§ 62 Tillsyn - olovlig installation, X

Diarienummer BN-2025-122

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift om 2 940 kronor enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (PBL).

X (X) ska i egenskap av fastighetsägare betala byggsanktionsavgiften. Byggsanktionsavgiften ska betalas eftersom ventilationssystemet har byggts om till ett frånlufts- och tilluftssystem med värmeåtervinning (tidigare frånluftssystem), utan anmälan och startbesked.

Avgift

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Habo kommun senast två månader efter det att beslutet har vunnit laga kraft. Fakturan skickas ut separat.

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden uppmärksammade genom granskning av besiktningsprotokoll och kommunikation med funktionskontrollant på

Habo Plåt och Ventilation AB att ventilationssystemet på den aktuella fastigheten har byggts om. Ventilationssystemet är ombyggt till ett frånlufts- och tilluftssystem med värmeåtervinning (tidigare frånluftssystem). Ombyggnaden färdigställdes under året 2025. Tillsynsärendet BN-2025-122 startades med anledning av detta den 10 april 2025.

Den aktuella ventilationen besörjer hela bostadshuset. En anmälan har lämnats in till byggnadsnämnden och startbesked har beviljats i efterhand den 21 maj 2025 (BN-2025-164, Db StA-25-37). I skrivande stund saknas ett slutbesked för åtgärden.

Under april 2025 tog byggnadsnämnden en muntlig kontakt med Habo Plåt och Ventilation AB. Den muntliga kontakten tillsammans med inlämnat besiktningsprotokoll (OVK-protokoll) bekräftar att en ombyggnation av ventilation har gjorts på fastigheten.

Den 16 april 2025 skickades ett meddelande till fastighetsägaren om att ett tillsynsärende har startats.

Den 26 maj 2025 skickades ett meddelande till fastighetsägaren om att en byggsanktionsavgift kommer att tas upp för beslut av byggnadsnämnden den 18 juni 2025. Fastighetsägaren fick möjligheten att senast den 16 juni 2025

inkomma med ett skriftligt yttrande beträffande tillsynsärendet och storleken på byggsanktionsavgiften.

Motivering till beslutet

En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Detta gäller om åtgärden kräver en anmälan.

Byggnadsnämnden har efter att ha fått kännedom om överträdelsen startat ett tillsynsärende och informerat fastighetsägaren om tillsynsärendet. Byggnadsnämndens tolkning är att åtgärden har genomförts för att åstadkomma en bättre inomhusmiljö, en mer energieffektiv byggnad samt för att tillgodose myndighetskraven. Byggnadsnämnden måste oavsett detta utifrån PBL och PBF ta ut en byggsanktionsavgift.

Då det krävs ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL och fastighetsägaren inte kan vidta rättelse ska en byggsanktionsavgift tas ut.

Vid beräkningen av byggsanktionsavgiftens storlek har prisbasbeloppet för år 2025 som är 58 800 kronor använts.

Byggnadsnämnden gör bedömningen att byggsanktionsavgiften om 2 940 kronor står i rimlig proportion till överträdelsen. Byggnadsnämnden anser även att det saknas skäl för avgiftsbefrielse såväl som nedsättning av byggsanktionsavgiften.

Beslutet delges
X

Bilagor
Beräkningsunderlag
Överklagandeanvisning

§ 63 Tillsyn - olovlig installation, Gunnarsbo 1:69

Diarienummer BN-2023-455

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift om 5 880 kronor enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (PBL).

Habo Bostäder AB (556409–5742) ska i egenskap av fastighetsägare betala byggsanktionsavgiften. Byggsanktionsavgiften ska betalas eftersom del av ventilationssystemet har byggts om till ett frånluftssystem (tidigare självdragssystem), utan anmälan och startbesked.

Avgift

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Habo kommun senast två månader efter det att beslutet har vunnit laga kraft. Fakturan skickas ut separat.

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden uppmärksammade genom granskning av besiktningsprotokoll och skriftlig kommunikation med funktionskontrollant på Habo Plåt och Ventilation AB att del av ventilationssystemet på den aktuella fastigheten har byggts om. Ventilationssystemet är ombyggt till ett frånluftssystem (tidigare självdragssystem). Ombyggnaden färdigställdes under året 2023. Tillsynsärendet BN-2023-455 startades med anledning av detta den 22 november 2023.

Den aktuella ventilationen besörjer i dagsläget en biljardhall och en WC. Någon anmälan har inte lämnats in till byggnadsnämnden rörande detta och i skrivande stund saknas ett startbesked och ett slutbesked för åtgärden.

Den 27 februari 2025 tog byggnadsnämnden en kontakt med Habo Plåt och Ventilation AB, via e-post. Genom e-post bekräftar Habo Plåt och Ventilation AB att en ombyggnation av ventilation har gjorts på fastigheten.

Den 28 februari 2025 skickades ett meddelande till fastighetsägaren om att ett tillsynsärende har startats.

Den 14 maj 2025 skickades ett meddelande till fastighetsägaren om att en byggsanktionsavgift kommer att tas upp för beslut av byggnadsnämnden den 18 juni 2025. Fastighetsägaren fick möjligheten att senast den 9 juni 2025 inkomma med ett yttrande beträffande tillsynsärendet och storleken på byggsanktionsavgiften.

Motivering till beslutet

En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Detta gäller om åtgärden kräver en anmälan.

Byggnadsnämnden har efter att ha fått kännedom om överträdelsen startat ett tillsynsärendet och informerat fastighetsägaren om tillsynsärendet. Byggnadsnämndens tolkning är att åtgärden har genomförts för att säkerställa en god inomhusmiljö samt för att tillgodose myndighetskraven avseende godkänd ventilation i byggnaden. Byggnadsnämnden måste oavsett detta utifrån PBL och PBF döma ut en byggsanktionsavgift.

Då det krävs ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL och fastighetsägaren inte kan vidta rättelse ska en byggsanktionsavgift tas ut.

Vid beräkningen av byggsanktionsavgiftens storlek har prisbasbeloppet för år 2025 som är 58 800 kronor använts.

Byggnadsnämnden gör bedömningen att byggsanktionsavgiften om 5 880 kronor står i rimlig proportion till överträdelsen. Byggnadsnämnden anser även att det saknas skäl för avgiftsbefrielse såväl som nedsättning av byggsanktionsavgiften.

Beslutet delges
Habo Bostäder AB, Ulrika Rosander

Bilagor
Beräkningsunderlag
Överklagandeanvisning

§ 64 Tillsyn - olovlig installation, X

Diarienummer BN-2025-166

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift om 2 940 kronor enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (PBL).

X (X) och X (X), ska i egenskap av fastighetsägare betala byggsanktionsavgiften för att ha påbörjat installationen innan 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

På fastigheten X har fastighetsägarna installerat en ny eldstad.

Detta tillsynsärende öppnades den 16 maj 2025 då det kom till byggnadsnämndens kännedom att en eldstad var installerade i huvudbyggnaden på fastigheten. Då ett protokoll från skorstensfejarmästaren inkom till byggnadsnämnden samma datum får fastighetsägarna ett meddelande om att vi har öppnat ett tillsynsärende och att vi kommer behöva utreda händelsen.

Den 26 maj 2025 skickas ett meddelande om sanktionsavgift ut till fastighetsägaren. Fastighetsägarna får då information om att vi kommer att ta upp tillsynsärendet för beslut i byggnadsnämnden. Innan ärendet tas upp för beslut i nämnden ges möjlighet att lämna ett yttrande. De får också information om att de kan vidta rättelse genom att ta bort eldstaden.

Den 27 maj kom det in en anmälan om installation av eldstad.

Motivering till beslutet

Protokollet från skorstensfejarmästaren kom in till byggnadsnämnden den 16 maj 2025. Eftersom byggnadsnämnden vid den tiden inte utfärdat något

startbesked så uppdragades det att eldstaden var installerad innan ett startbesked utfärdats.

Då åtgärden kräver startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL så 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”.

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

I detta fall anser byggnadsnämnden att fastighetsägaren är den som begick överträdelsen och som ska betala byggsanktionsavgiften.

Sanktionsavgiften ska beräknas utifrån det prisbasbelopp som gäller när beslutet tas. Byggnadsnämnden har kommunicerat avgiftens storlek den 26 maj 2025.

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha påbörjat utan startbesked bestäms enligt 9 kap. 13 § 1 st 2 p. PBF. Byggsanktionsavgiften beräknas till 5 880 kronor, enligt beräkning.

Byggnadsnämnden gör bedömningen att byggsanktionsavgiften om 5 880 kronor inte står i rimlig proportion till överträdelsen, och sänker därmed avgiften med 50% till 2 940 kronor.

Byggnadsnämndens behandling

Niklas Funbrandt (M) yrkar på att byggsanktionsavgiften ska sättas ner med 50 % från bygglovsenhetens förslag om 5 880 kronor.

Henrik Gillek (M) och Mats Lerjefors (C) bifaller Niklas Funbrandts yrkande.

Jan Lenhammar (KD) yrkar på att byggsanktionsavgiften ska sättas ner till 25 % från bygglovsenhetens förslag om 5 880 kronor.

Beslutsgång

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

Ordföranden ställer proposition på de båda förslagen och finner att byggnadsnämnden beslutar i enlighet med Niklas Funbrandts (M) förslag.

Beslutet delges

X

X

Bilagor

Beräkningsunderlag

Överklagandeanvisning

§ 65 Tillsyn – strandskydd och olovlig byggnation, X, X, X

Diarienummer BN-2024-313

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att avsluta ärendet utan åtgärd.

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden startade ett tillsynsärende den 3 september 2024 efter att en anmälan kommit in. Fastighetsägarna till X lämnade in en skriftlig anmälan som då gällde adresserna X, X och X. Detta ärende gäller dock alla fritidshus inom området.

Den 25 september 2024 var byggnadsnämndens tjänstemän Sabina Silver och Vedran Madura ute på plats och träffade fastighetsägarna till X, X och X (benämns härnäst som fastighetsägarna).

Vid besöket visades tjänstemännen runt bland fritidshusen i området. Fastighetsägarna visade dem byggnader som de anser har byggts utan strandskyddsdispens och bygglov.

I området finns totalt tio fritidshus på ofri grund. Två av dessa ligger på fastigheten X. Ett fritidshus ligger på samfälligheten X som fastighetsägarna äger en del i. Resten av stugorna ligger på fastigheten X.

Enligt fastighetsägarna har fritidshusägarna under åren systematiskt utökat sina tomtplatser och ökat sin hemfridszon på deras mark. De menar att fritidshusägarna har tagit ner träd och satt upp gungställningar, torkvindor och annat inom strandskyddat område och på deras mark utan lov.

Under besöket informerades tjänstemännen även om att fritidshusen som ligger på fastigheten X är uppförda på 1940-talet. Fastighetsägarna informerade också om att de sagt upp arrendeavtalen med de boende.

Fastighetsägarna fick information om att byggnadsnämnden hanterar frågor som gäller utökning av tomtplats inom strandskyddat område eller olovligt byggande. Övriga frågor hanteras civilrättsligt.

Under vintern och våren 2025 har viss kommunikering både via telefon och mejl skett mellan bygglovschef Emilia Svensson och fastighetsägaren X.

Byggnadsnämnden har önskat hjälp med kontaktuppgifter till ägarna till fritidshusen då de inte är registrerade på fastigheten. Fastighetsägarna meddelade att de inte kommer att lämna den informationen.

Byggnadsnämndens tjänstemän har därför åkt ut till området och lämnat brev

med information om att ett tillsynsärende har startat vid varje fritidshus. Därefter hör ett flertal fritidshusägare av sig till byggnadsnämnden

Den 6 maj 2025 bjöd byggnadsnämnden in till ett möte med fritidshusägarna. Syftet var att få information av dem hur det sett ut på platsen över tid och om några åtgärder vidtagits som skulle krävt lov eller anmälan. Alla fritidshusägare var representerade förutom X, X och X.

Under mötet berättade alla närvarande om sina fritidshus. Det lämnades bland annat information om storlek på huset, ägandeförhållanden och när byggnaden uppförts.

Den 3 juni 2025 pratar tjänstemannen Sabina Silver med X som var gift med före ägaren till fastigheten X. X flyttade dit 1972, hennes man X har ägt fastigheten sedan 80-talet. Hon berättar att fastigheten i stort sätt är oförändrad och att de inte har haft något otalt med fritidshusägarna under alla år. Det lilla underhåll som behövts göras för att sköta slänten har de som fastighetsägare själva gjort. Fritidshusägarna har fått lov att ta ner grenar för att hålla stugorna i skick.

Enligt X har området tidigare varit inhägnat med taggtråd. Det togs bort på 80- och 90-talet och ersattes med ett fårstängsel. När den verksamheten avvecklades efter ett tiotal år så har det inte funnits någon avgränsning av området i form av staket eller inhägnad.

Byggnadsnämndens tjänstemän har försökt att nå fastighetsägaren X som ägare till X och en del i X men han har varken svarat på brev eller telefon.

Motivering till beslutet

Att fritidshuset ligger på ofrigrund och att det inte finns några skriftliga arrendeavtal är inget som byggnadsnämnden kommer att hantera. Det är en civilrättslig fråga vilket både fastighetsägarna och även fritidshusägarna fått information om.

Det nämnden har att utreda är om det uppförts någon lovpliktig åtgärd eller om fritidshusägarna olovligen har utökat sin tomtplats inom strandskyddat område.

Fritidshuset är uppförda vid sjön Vättern strax söder om Brandstorp. Området nås via en skogsbilväg från länsväg 195 och ligger utanför detaljplanelagt område. Det är 10 fritidshus av mindre storlek (max 50 m²) där tomtplatserna för varje hus flyter ihop och i stort upplevs som en och samma.

Byggnadsnämndens utredning visar att merparten av fritidshuset är uppförda mellan 1935 - 1946. Det finns inga bygglov beviljade för dessa men enligt Byggnadsstadgan (1931:394) så krävdes det heller inte bygglov för att uppföra

fritidshus utanför detaljplanelagt område vid den tiden. Det var först under 40- och 50 - talet som det började att införas lovplikt för fritidshus utanför detaljplanerat område.

Dessa stugor har varit föremål för tillsyn tidigare då stugorna uppförts utan byggnadsnämndens vetskap. Detta anmäldes av byggnadsnämnden i Hökensås kommun till Länsstyrelsen. År 1971 var Länsstyrelsen i Skaraborgs län på plats och kunde då konstatera att det fanns 11 fritidshus varav två torde ha tillkommit på senare tid. I ett PM daterat 16 december 1971 gjorde Länsstyrelsen bedömningen att de flesta byggnader tycktes vara uppförda före strandskyddets tillkomst och att det hade mindre betydelse om några byggnader inom området uppförts olagligt. Nämnden vidtog ingen vidare åtgärd därefter.

Byggnadsnämnden gör därför bedömningen att byggnationen har uppförts före strandskyddslagstiftning började gälla och att området är lagligen ianspråktaget.

Genom en kontroll av ortofoton över tid och med information från fritidshusägarna och tidigare boende på fastigheten X är nämndens bedömning att det varken gjorts några bygglovspliktiga åtgärder på området eller att fritidshusägarna har utökat sina tomtplatser efter den senaste utredningen 1971.

Byggnadsnämnden beslutar därför att avsluta ärendet utan vidare åtgärd.

Beslutet skickas till
Fritidshusägarna

Beslutet delges
X
X

Bilagor
Överklagandeanvisning

§ 66 Dialog inför budget 2026–2028

Diarienummer BN-2025-198

Beslut

Bygglovschef Emilia Svensson och plan- och exploateringschef Linda Tubbin presenterar ett utkast till budget 2026 och leder dialog med nämnden.

Ordföranden tackar för dialogen.

§ 67 Informationsärenden

- Beslut från mark- och miljödomstolen redovisas gällande detaljplan på fastigheten Stora Kärr 8:1.

§ 68 Redovisning av delegationsbeslut

Beslut

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

Redovisning

- Delegationsbeslut fattade under maj 2025 (diarieförda i Vision)
- Delegationsbeslut fattade under februari – maj 2025 (diarieförda i W3D3)