

## Protokoll för byggnadsnämnden

<b>Nr</b>	<b>Ärende</b>	<b>Sida</b>
§ 33	Anmälan om eventuellt jäv .....	3
§ 34	Förhandsbesked för enbostadshus, X .....	4
§ 35	Tillsyn - ovårdad tomt, X .....	7
§ 36	Tillsyn - olovlig byggnation, X .....	9
§ 37	Detaljplan för del av Äspered 1:38 m.fl. - granskning .....	12
§ 38	Informationsärenden .....	14
§ 39	Redovisning av delegationsbeslut .....	15

<b>Plats och tid</b>	Rum Högra kammarsalen, 2026-04-23 klockan 15.00 – 16.30
<b>Beslutande</b>	Andreas Skiöld (M), ordförande Henrik Gillek (M) Jan Lenhammar (KD) Mats Lerjefors (C) Anders Andersson (S) Lenny Lindén (S) Mari Larsson (SD)
<b>Övriga närvarande</b>	Linda Almquist, sekreterare Svante Modén, teknisk chef Linda Tubbin, plan- och exploateringschef Vedran Madura, bygglovsingenjör Josef El Masry, bygglovsingenjör Stefan Larsson (S)
<b>Paragrafer</b>	33–39
<b>Utses att justera</b>	Anders Andersson
<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>	2026-04-23
<b>Datum då anslaget publiceras</b>	2026-04-27
<b>Datum då anslaget avpubliceras</b>	2026-05-19
<b>Protokollet förvaras på</b>	Tekniska förvaltningen

**Underskrift**

---

### **§ 33 Anmälan om eventuellt jäv**

Inget jäv anmäls.

---

## § 34 Förhandsbesked för enbostadshus, X

Diarienummer BN-2026-51

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ge positivt förhandsbesked för enbostadshus på fastigheten X enligt 9 kap. 41 § plan- och bygglagen (PBL).

### Fastställda handlingar som tillhör beslutet

Situationsplan, handling 12

### Avgift

Avgiften för beslutet är 20 625 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 11 februari 2026 och var komplett den 4 mars 2026.

Ansökan avser förhandsbesked för enbostadshus för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten X. Den sökande har för avsikt att stycka av den norra delen av sin fastighet för att sälja som småhusenhet. Enligt kartunderlaget som sökande lämnat in så är tomten ca 3 800 m<sup>2</sup>. Av ansökan framgår det att fastighetsägaren söker förhandsbesked för ett ca 200 m<sup>2</sup> stort enbostadshus. Infart från gatan är redovisad i underlaget som lämnats in.

Byggnadsnämndens tjänstemän har varit ute på plats och träffat sökanden den 4 mars. Sökande vill stycka av en större del av fastigheten X för att slå ihop med sin andra fastighet X och för återstående del söker han förhandsbesked på.

Fastigheten är skogbevuxen och för att inte behöva röja sly så har sökande haft får betandes bland träden.

På fastigheten står det en gammal byggnad som använts som sågverk på tidigt 1900-tal.

I länsstyrelsens databas EBH-stödet anges att Rödåns såg avvecklades i slutet av 1940-talet. Länsstyrelsen tilldelade objektet branschklass 4, liten risk för människors hälsa eller miljön (lägsta klassen).

### Motivering till beslutet

Ett förhandsbesked är ett sätt för att tidigt få reda på om marken är lämplig för det ändamål som ansökan avser. Utformningen och exakt placering av byggnaden kommer att hanteras i eventuell kommande bygglovsprövning.

Byggnaden ska passa in på platsen med tanke på landskapsbild och den bebyggelse som redan finns i närheten. Avståndet mellan byggnaden och exempelvis naturområden, fornminnen, vägar, ledningar i marken och luften ska vara tillräckligt. Det måste vara möjligt att anlägga en väg fram till byggnaden som ska vara tillgänglig för både sophämtning och räddningstjänst. Vatten och avlopp måste också gå att ordna. Byggnadsnämnden bedömer att den tillkommande byggnaden har stöd i landskapet och kompletterar den redan befintliga bebyggelsen.

Fastigheten ligger inom riksintressena för naturvård och kust,- turism- och friluftsliv. Byggnadsnämnden gör bedömningen att riksintressena inte påverkas nämnvärt.

Enligt kommunens översiktsplan och riktlinjer för landsbygdsområden bör en ny tomtstorlek på landsbygden vara cirka 2000 m<sup>2</sup>. Vilket den aktuella tomten uppfyller.

En kontroll har även gjorts i artportalen och åtgärden bedöms inte ha en negativ påverkan på växt- och djurliv på platsen.

Byggnaderna som finns på fastigheten kommer att hanteras i rivningslov/bygglov. Byggnadsnämnden gör bedömningen att en del av byggnaderna skulle kunna vara möjlig att spara sett ur ett kulturhistoriskt perspektiv.

Sammantaget bedömer byggnadsnämnden att platsen är lämplig att bebygga utifrån människors hälsa och säkerhet, samt att det är möjligt att ordna avfallshantering, vattenförsörjning och avlopp i enlighet med 2 kap. 5 § plan- och bygglagen. Platsen bedöms även vara lämplig sett till att den inte berör jordbruksmark eller strandskyddade områden, som är skyddade enligt miljöbalken.

### **Giltighetstid**

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

### **Andra tillstånd**

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

\_\_\_\_\_

Beslutet skickas till  
X

**Beslutet kungörs**  
Digital anslagstavla

**Beslutet meddelas**  
Berörda sakägare

**Bilagor**  
Redovisning av beräkning av avgift  
Överklagandeanvisning

## § 35 Tillsyn - ovårdad tomt, X

Diarienummer BN-2024-70

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 19 § plan- och bygglagen (2010:900) att förelägga X (X) i egenskap av ägare till fastigheten X, att utföra följande senast 6 månader efter att detta beslut vunnit laga kraft:

1. Fritidshusets klimatskal (tak, väggar, fönster och dörr) ska lagas, alternativt bytas ut, med ett väderbeständigt material som håller ute regn, fukt och skadedjur.
2. Städa upp och forsla bort överblivet virke som lagts på hög i det nordöstra hörnet på tomten.
3. Forsla bort blå presenning samt trasiga eu-pallar och trasigt staket.
4. Altan i dåligt skick på den södra sidan av fritidshuset. Ska renoveras till en konstruktion med fullgod bärighet, alternativt ska altanen rivas. Om altanen rivs ska rivningsmaterialet sorteras och transporteras till återvinningscentral.
5. Överblivet byggmaterial, plaströr och annat skräp ska avlägsnas från tomten.

Med stöd av 11 kap. 37 § PBL förenas ovanstående förelägganden med ett vite om 50 000 kronor ifall åtgärderna inte har utförts inom ovan angiven tid.

Samtliga åtgärds punkter är också redovisade i bilaga 1.

### Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden fick in ett klagomål den 15 februari 2024 på fastigheten X. Klagomålet handlade om att tomten inte hålls i vårdat skick och att det är en angelägenhet för området.

Den 15 mars 2024 gjorde byggnadsnämnden platsbesök på fastigheten och kunde konstatera att tomten var ovårdad samt att fritidshuset var i ovårdat skick. Vedran Madura hade kontakt via telefon med fastighetsägaren X direkt efter besöket och förklarade vad som behöver åtgärdas.

Den 12 december 2025 gjordes ytterligare ett platsbesök av tjänstemännen Josef El Masry och Vedran Madura som konstaterade att ingenting hade blivit åtgärdat sedan det föregående platsbesöket.

Fastighetsägaren har underlåtit att vidta åtgärder för att uppnå en tomt och byggnader i vårdat skick. Dessa krav finns ställda i 8 kap. 14 § och 8 kap. 15 § PBL. Med anledning av detta kommer byggnadsnämnden att förelägga om

åtgärd (åtgärdsföreläggande) och därtill fastställa en tidsgräns och ett vitesbelopp.

### **Motivering till beslutet**

Av 8 kap. 14 § PBL framgår att ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Enligt plan- och bygglagens 8 kap. 15 § ska en tomt hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer.

Vid tillsynsbesöket på fastigheten den 12 december 2025 konstaterade byggnadsnämndens tjänstemän att tomten inte hålls i vårdat skick och att byggnaden inte har underhållits. Byggnadsnämnden gör bedömningen att tomten är så pass ovårdad att den är en väsentlig olägenhet för omgivningen. Därför behöver fastighetsägaren städa upp det som pekats ut i bilaga 1.

Byggnaden hålls inte i ett sådant vårdat skick eller underhålls på ett sådant sätt att kraven i 8 kap. 14 § PBL uppfylls. Byggnaden ska rustas upp så att kraven på utformning och tekniska egenskapskrav uppfylls.

Vitesbeloppet är baserat på vad som är känt om adressatens ekonomiska förhållanden samt till omständigheterna i övrigt.

---

**Skickas till**  
Inskrivningsmyndigheten  
Anmälare

**Beslutet delges**  
X

**Bilagor**  
Bilaga 1 – åtgärds punkter  
Överklagandeanvisning

## § 36 Tillsyn - olovlig byggnation, X

Diarienummer BN-2022-20

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift om 3 700 kronor enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (PBL).

X (X) och X (X), ska såsom ägare till fastigheten X betala byggsanktionsavgiften för att ha ändrat i bärande konstruktion utan startbesked. Betalningen ska ske senast två månader efter det att beslutet har vunnit laga kraft.

### Avgift

Byggsanktionsavgiften om 3 700 kronor ska betalas till Habo kommun via faktura som skickas separat.

### Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden startade den 13 januari 2022 ett tillsynsärende med anledning av att bygglovsbeslutet, Db L-19-69, verkställdes utan startbesked. Det ovannämnda beslutet avsåg fasadändring samt anmälan om ändring i bärande konstruktion och ändrad planlösning. För åtgärderna beviljades bygglov den 20 juni 2019.

Enligt uppgifter påbörjades byggnationen år 2019 och byggtiden var cirka 4–5 månader. Vid tidpunkten som tillsynsärendet upprättades var alltså åtgärderna redan utförda. Detta har påvisats genom bland annat tillsynsbesök och muntliga uppgifter från fastighetsägarna.

Den 24 november 2025 genomförde byggnadsnämndens tjänstemän Josef El Masry och Vedran Madura ett tillsynsbesök på fastigheten X. Fastighetsägaren, X, var också närvarande. I anknäytning till detta förklarades sammantaget vad som har inträffat och att det blivit en missuppfattning då fastighetsägaren trott att totalentreprenören och kontrollansvarig skulle sköta alla delar som byggnationen innebar. Fastighetsägaren menade att det inte funnits intentioner med att göra avsiktliga fel. Fastighetsägarna samarbetar gärna med byggnadsnämnden då de önskar göra rätt för sig.

Fastighetsägarna blev medvetna om att en byggsanktionsavgift kommer att tas ut och accepterade detta, fastighetsägarna önskade dock en snäll inställning från byggnadsnämndens sida, sett till omständigheterna i ärendet.

### **Motivering till beslutet**

En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Detta gäller bland annat om åtgärden omfattas av krav på en anmälan. Byggnadsnämnden har informerat fastighetsägarna om att åtgärden kräver ett startbesked i det tidigare lämnade bygglovsbeslutet. I samband med byggnadsnämndens kommunikation och tillsynsbesök den 24 november 2025 har det framkommit att åtgärden har påbörjats under år 2019, utan startbesked.

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

Enligt 11 kap. 5 § PBL gäller även att en tillsynsmyndighet ska 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 överträdelse mot bestämmelser i PBL måste byggnadsnämnden ta ställning till samt rikta en byggsanktionsavgift mot fastighetsägarna.

I och med att en ny lagändring trätt i kraft den 1 december 2025 undkommer fastighetsägarna avgifter som skulle ha debiterats om beslutet fattats innan detta datum. Eftersom den nya lagändringen börjat gälla och dessutom är mildare ska den mildare lagstiftningen tillämpas, enligt Boverket. I och med detta kommer ändrad planlösning och fasadändringen som utgör en del i bygglovets (BN-2019-276, Db L-19-69) att uteslutas. Beträffande en av väggarna, som är bärande, menar byggnadsnämnden att rivningen av denna utgör en överträdelse eftersom startbesked krävs enligt 10 kap. 3 § PBL.

Fastighetsägarna har getts tillfälle att yttra sig rörande byggsanktionsavgiften men något yttrande har inte inkommit.

Vid beräkningen av byggsanktionsavgiftens storlek har prisbasbeloppet för år 2026 som är 59 200 kronor använts.

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha ändrat i bärande konstruktion utan startbesked bestäms enligt 9 kap. 11 § 1 p PBF. Byggsanktionsavgiften beräknas därmed till 3 700 kronor, enligt Boverkets guide för beräkning av sanktionsavgifter.

Byggnadsnämnden gör bedömningen att byggsanktionsavgiften om 3 700 kronor står i rimlig proportion till överträdelsen. Byggnadsnämnden anser även att det saknas skäl för avgiftsbefrielse såväl som nedsättning av denna byggsanktionsavgiften.

---

**Beslutet delges**

X

X

**Bilagor**

Redovisning av beräkning av avgift

Överklagandeanvisning

## § 37 Detaljplan för del av Äspered 1:38 m.fl. - granskning

Diarienummer BN-2025-197

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att förslag om ny detaljplan för del av Äspered 1:38 m.fl. skickas ut på granskning till berörda sakägare och myndigheter enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (2010:900).

### Beslutsunderlag

Plankarta  
Planbeskrivning  
Undersökning av miljöpåverkan  
Samrådsredogörelse

### Beskrivning av ärendet

Plan- och exploateringsenheten har tagit fram ett förslag till ny detaljplan som möjliggör cirka tolv nya villatomter på del av fastigheten Äspered 1:38 i Furusjö.

Planområdet utgörs idag huvudsakligen av oexploaterad skogsmark. Inom området finns även tolv befintliga fastigheter som i huvudsak används som fritidshus, med undantag för tre fastigheter som nyttjas för permanentboende.

Planområdet är beläget i utkanten av Furusjö, nordväst om Furusjön. Den totala arealen uppgår till cirka 6,6 hektar, varav ungefär 2,7 hektar är avstyckade och bebyggda bostadsfastigheter. Resterande del utgörs främst av skogsmark. Området gränsar i norr till länsväg 1819 samt skogbevuxen mark. Furusjön är belägen sydost om planområdet, och på andra sidan sjön ligger Furusjö tätort. I väster angränsar området till en privatägd skogsfastighet.

För att bevara områdets lantliga karaktär innehåller detaljplanen bestämmelser som reglerar byggnaders placering, storlek och utformning. Bestämmelserna omfattar bland annat högsta tillåtna byggnadshöjd samt hur stor del av fastigheterna som får bebyggas. Utöver bostadsändamål reglerar detaljplanen även gatumark, naturmark samt ytor för tekniska anläggningar, såsom transformatorstation och pumpstation. Allmän platsmark föreslås ha kommunalt huvudmannaskap.

Planarbetet har initierats av Marcus och Magnus Fastigheter AB, som erhöll positivt planbesked den 10 november 2016 (§ 99). Planprocessen har därefter avvaktat Trafikverkets arbete med regional cykelväg, vilket har medfört en fördröjning av planarbetet.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts. Kommunen bedömer att planförslaget inte medför betydande miljöpåverkan enligt kriterierna i plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. 11 § samt miljöbalken (MB) 6 kap. 6 §.

Planarbetet bedrivs enligt standardförfarande, då planförslaget är förenligt med översiktsplanen, inte strider mot länsstyrelsens granskningsyttrande av översiktsplanen, samt inte bedöms vara av betydande allmänt intresse.

Detaljplanen var föremål för samråd med berörda sakägare och myndigheter under oktober 2025. Ett samrådsmöte hölls den 22 oktober i Furusjö och var välbesökt.

Efter genomfört samråd har planhandlingarna reviderats. En samrådsredogörelse har upprättats där inkomna synpunkter har sammanställts och bemötts. Av inkomna synpunkter har frågor kopplade till strandskyddet varit särskilt komplexa att hantera.

---

**Beslutet skickas till**  
Marcus & Magnus Fastigheter AB, Marcus Johansson

## § 38 Informationsärenden

- Redovisning av beslut från Länsstyrelsen och Kronofogden.
- Information om att detaljplanen för Kyrkeryd 6:2 är överklagad.
- Information om planerat studiebesök tillsammans med tjänstemän och ordinarie ledamöter kommer att ske på sammanträdesdagen i juni.
- Jan Lenhammar återkopplar med information från NTF förbundsstämma som han deltog på.

## § 39 Redovisning av delegationsbeslut

### Beslut

Byggnadsnämnden tar del av redovisningen och lägger den till handlingarna.

### Redovisning

Redovisning av delegationsbeslut enligt delegationslistan fattade under mars 2026 med delegationsnummer:

Db BA-26-4

Db IntS-26-2 -4

Db L-26-20, 23, 25–26, 28–29

Db S-26-29

Db S-26-31 - 46

Db Ssd-26-1 - 2

Db StA-26-10 - 14

Db StL-26-20 – 21, 23 – 24, 26, 28, 30–31, 33–34

Db Ö-26-14 - 21

\_\_\_\_\_