



Innehållsförteckning

§ 1	Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage (samt installation av eldstad), Håknarp 1:1	2
§ 2	Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med tak, Kråkeryd 1:171	6
§ 3	Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med inglasat uterum och plank, Bränninge 21:9	10
§ 4	Tillsynsärende – olovligt byggande av maskinhall/kallförråd, Munkaskog 1:31	14
§ 5	Internkontrollplan 2019, uppföljning/redovisning	20
§ 6	Internkontrollplan 2020, godkännande	21
§ 7	Redovisning av kundundersökning 2019	22
§ 8	Flytt av byggnadsnämndens möte i april och augusti 2020	23
§ 9	Informationsärenden	24
§ 10	Redovisning av delegationsbeslut	25



Plats och tid	Högra kammaren, kommunhuset, Habo torsdagen den 23 januari 2020 kl. 15:00 – 17:30	
Beslutande	Niklas Funbrandt (M), ordf. Lars-Åke Johansson (S) Robert Larsson (S) Henrik Gillek (M), § 2-10 Jan Lenhammar (KD) Margareta Fick (MP), § 1, ersätter Henrik Gillek (M) på grund av jäv	
Ej tjänstgörande ersättare och övriga närvarande	Margareta Fick (MP), § 2-10 Svante Modén, teknisk chef Linda Tubbin, plan- och exploateringschef Emilia Svenningsson, bygglovschef Sabina Silver, bygglovshandläggare Vedran Madura, bygglovsingenjör, § 1 Sara Rosengren, sekreterare	
Utses att justera	Jan Lenhammar	Paragrafer: 1- 10
Ordförande	
Justerande	
Sekreterare	

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2020-01-23		
Datum då anslaget sätts upp	2020-01-31	Datum då anslaget tas ned	2020-02-24
Protokollet förvaras på	Tekniska förvaltningen		
Underskrift		



§ 1 Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage (samt installation av eldstad), Håknarp 1:1

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten Håknarp 1:1 enligt 9 kap. 31 plan- och bygglagen (PBL)
2. i ärendet ta ut en avgift om 35 945 kronor.

Jäv

På grund av jäv deltar inte Henrik Gillek (M) i handläggningen i detta ärende.

Sökanden

X

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage samt installation av eldstad på fastigheten Håknarp 1:1. Enbostadshusets bruttoarea uppgår till 204 kvadratmeter och garaget till 134 kvadratmeter. Enbostadshuset utförs med svart träfasad och betongpannor i grå granit på taket. Garaget utförs med svart träfasad och plåttak.

Byggnadsnämnden gav 2019-10-17 positivt förhandsbesked för enbostadshus och maskinhall på fastigheten Håknarp 1:1 med villkoret att byggnationen skulle ha en lantlig stil vilket innebar träfasad och rött tak.

Yttranden

Eftersom åtgärden strider mot tidigare beslutat positivt förhandsbesked har ärendet skickats ut där berörda grannar har haft möjlighet att yttra sig enligt 9 kap 25 § PBL. Inga yttranden har inkommit.

Bestämmelser

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område. Det finns ett positivt förhandsbesked sedan tidigare på fastigheten Håknarp 1:1.

PBL 31 §

Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden



forts. § 1

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser. Lag (2014:900).

Bedömning

Byggnadsnämnden bedömer att bygglov kan beviljas enligt 9 kap. 31 § PBL. Byggnadsnämnden gör också bedömningen att byta färg på taket från rött till grått kan anses som en mindre avvikelse från förhandsbeskedet.

Upplysningar

Avgift

Avgiften för bygglovet om 35 945 kronor är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa, och faktureras i separat brev. Kostnad för utsättning tillkommer. Om det visar sig att ärendet kräver mer åtgärder av byggnadsnämnden än vad som nämnts ovan, har byggnadsnämnden rätt att ta ut ytterligare avgift.

Redovisning av avgift för handläggning av ärende

BN-2019-766, Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage (samt installation av eldstad), HÅKNARP 1:1

KOM	*	mPBB	*	N	=	Avgift				
45	*	46,50	*	1,00	=	2092,50				
Annonskostnad										
Avgift Totalt						2092,50				
OF	*	(HF1	+	HF2)	*	mPBB	*	N	=	Avgift
14	*	24	+	28	*	46,50	*	1,00	=	33852,00

Information

Grundprincip för beräkning av avgift: Faktor x mPBB x N.

HF - Handläggningsfaktor

KOM - Faktor för kommunikering

mPBB - "Milliprisbasbelopp" en tusendels prisbasbelopp

N - Justeringsfaktor

OF - Objektfaktor

<http://www.habokommun.se/Bygga-bo--miljo/Bygga-nytt-ancera-eller-riva/Avgifter-byggnadsnamnden/>



forts. § 1

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.

Kontrollansvarig och kontrollplan

Byggherren är ansvarig för att byggnadsåtgärden utförs enligt de krav som ställs i svensk bygglagstiftning. Byggherren är även ansvarig för upprättandet av en kontrollplan utifrån vilken byggnadsarbetena ska kontrolleras. Vid upprättandet av kontrollplanen och under kontrollen av byggnadsarbetena ska byggherren till sin hjälp ha en kontrollansvarig. Den kontrollansvarige ska vara godkänd av byggnadsnämnden och ha en självständig ställning till den som utför byggnadsarbetet.

I detta ärende godkänns Göran Lundberg som är certifierad enligt 10 kap. 9 § PBL.

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 kan komma att uppfylla de krav som ställs i lagar, regler och förordningar. Om åtgärden påbörjas innan ett startbesked är lämnat, ska byggnadsnämnden påföra sökanden en byggsanktionsavgift enligt plan- och byggförordningen (PBF).

Arbetsplatsbesök och slutsamråd

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

Slutbesked

Innan byggnaden får tas i bruk 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 tas i bruk innan slutbesked lämnats, ska byggnadsnämnden påföra byggherren en byggsanktionsavgift enligt PBF.



forts. § 1

Hur beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Jönköpings län genom skrivelse sänd till Byggnadsnämnden i Habo kommun. Läs mer om överklagan i den besvärshänvisning som skickas med beslutet.

Beslutet skickas till:	Sökanden Kontrollansvarig (Göran Lundberg)
Beslutet kungörs/meddelas:	PoIT, berörda grannar
Fastställda handlingar:	Planritning (handling 3) Fasadritning (handling 4) Situationsplan (handling 5,11) Ritning för garage (handling 10)
Kopia till:	Akten



Dnr BN-2019-805

§ 2 Bygglöv för tillbyggnad av enbostadshus med tak, Kråkeryd 1:171**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. avslå ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med tak på fastigheten Kråkeryd 1:171
2. i ärendet ta ut en avgift om 2 232 kronor.

Motivering

Ansökan avslås på grund av att 77,3 kvadratmeter, eller 43 procent avvikelse inte kan anses som en liten avvikelse.

Sökanden

X

Ärendebeskrivning

Till byggnadsnämnden har sökanden 2019-12-12 inlämnat en ansökan om bygglov för tillbyggnad av tak på fastigheten Kråkeryd 1:171. Vid granskning av ärendet uppmärksammades att det aktuella enbostadshuset redan år 1984 beviljades med en liten avvikelse på 10 procent.

Detaljplanen säger att fastigheten får bebyggas med högst en fjärdedel av fastighetens yta vilket i detta fall blir 182 kvadratmeter (fastighetens yta är på 727 kvadratmeter). Den sammanlagda byggnadsarean är cirka 250 kvadratmeter med medräknad felmarginal på cirka 10 procent. Byggrätten överskreds år 1984 med cirka 70 kvadratmeter, eller 38 procent.

Den sökande har möjlighet att göra en anmälan om 15 kvadratmeter (Attefallstillbyggnad). Sökanden har kommit in med anmälan om Attefallstillbyggnad och vill bygga till sitt hus med 15 kvadratmeter för att få ett extra sovrum. Av estetiska skäl vill sökanden ansöka om lov för 7,3 kvadratmeter tak. Den sammanlagda överskridande byggrätten skulle i så fall bli 77,3 kvadratmeter, eller cirka 43 procent. För den sökande är det estetiska viktigt och att få till en helhet på framsidan mot vägen så att den upplevs mer enhetlig.

Sökanden ansökte i augusti 2019 bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med tak. Nämnden beslutade att avslå ansökan (dnr BN-2019-527) med motiveringen att 85 kvadratmeter eller 47 procent avvikelse inte kunde anses vara en liten avvikelse. Det beslutet har överklagats och ärendet är nu hos Länsstyrelsen i Jönköpings län för prövning.



forts. § 2

Yttranden

Sökanden har till ansökan bifogat ett yttrande. Den sökanden vill med sitt nya yttrande förmedla att de var väldigt besvikna efter det förra avslaget. Men att de nu har minskat ner på den totala tillbyggnaden så att det endast blir en liten takdel på 7,3 kvadratmeter. Denna del av taket är den som man först ser och som påverkar hela intrycket av huset. Sökanden tycker att byggnadsnämndens bedömning inte går att jämföra med den avvikelse som beviljats 1984. Då man beviljade en avvikelse på 10 procent. Förklaringen kan vara att det är en enplansvilla med valmat tak i vinkel med ett takutsprång på sex sidor. Han har nu tänkt om och ändrat Attefallstillbyggnaden så att han kan göra taket mindre, bara 7,3 kvadratmeter jämfört med 15,6. Han vill förmedla att de tycker att beräkningen är fel, för att garaget inte har samma takutsprång som huset. Han menar att den totala avvikelsen med inräknat den nya takbiten blir nu jämförbar med den ytan man tar bort från garaget. Så sammantaget blir det samma avvikelse som gjordes i bedömningen i det förra avslaget. Sökanden förstår att avvikelsen är gjord historiskt men att den nya avvikelsen är så liten men påverkar så mycket och är helt avgörande för hur huset ska uppfattas.

Bestämmelser

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område där gällande plan antogs år 1988. Detaljplanen tillåter att högst en fjärdedel av fastighetens yta bebyggs.

9 kap. 2 § plan- och bygglagen (PBL)

Det krävs bygglov för

1. nybyggnad,
2. tillbyggnad, och
3. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att
 - a) byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,
 - b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller
 - c) byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Första stycket 3 c gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan.



forts. § 2

9 kap. 31 b § PBL

Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. *Lag (2014:900).*

I förarbetena till motsvarande bestämmelse om mindre avvikelse i den äldre plan och bygglagen numera (liten avvikelse) står det bland annat att följande mindre avvikelse.

Såsom en byggnad placeras någon meter i på punktprickad mark, att överskrida högsta tillåtna byggnadshöjd om det är påkallat av byggtekniska skäl eller att tillåta överskridande av byggnadsarea för att en bättre planlösning skall bör kunna medges. (se. Prop. 1985/86:1 s. 714)

Bedömning

Byggnadsnämnden bedömer att en så stor avvikelse som 43 procent från gällande detaljplansbestämmelse inte kan anses vara en liten avvikelse. En jämförelse kan göras med det vägledande rättsfallet RÅ 1991 ref 57 där regeringsrätten ansåg att en tillbyggnad som överskred den högsta tillåtna byggnadsytan med 16 procent inte kunde anses som en mindre avvikelse.

Upplysningar

Avgift

Avgiften för avslag för bygglov 2 232 kronor är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa, och faktureras i separat brev. Om det visar sig att ärendet kräver mer åtgärder av byggnadsnämnden än vad som nämnts ovan, har byggnadsnämnden rätt att ta ut ytterligare avgift.



forts. § 2

Redovisning av avgift för handläggning av ärende:

BN-2019-805, Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med tak, Kråkeryd 1:171

HF1	·	OF	·	mPBB	·	N	=	Avgift
24		2		46,50		1,00		2232,00

Information

Grundprincip för beräkning av avgift: Faktor x mPBB x N.

HF - Handläggningsfaktor

KOM - Faktor för kommunicering

mPBB - "Milliprisbasbelopp" en tusendels prisbasbelopp

N - Justeringsfaktor

OF - Objektfaktor

<http://www.habokommun.se/Bygga-bo--miljo/Bygga-nytt-ancera-eller-riva/Avgifter-byggnadsnamnden/>

Hur beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Jönköpings län genom skrivelse sänd till Byggnadsnämnden i Habo kommun. Läs mer om överklagan i den besvärshänvisning som skickas med beslutet.

Beslutet delges:

Sökanden

Kopia till:

Akten



Dnr BN-2019-642

§ 3 Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med inglasat uterum och plank, Bränninge 21:9**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. för fastigheten Bränninge 21:9 avslå den delen av bygglovsansökan som avser tillbyggnad av enbostadshus med inglasat uterum. För avslaget fastställs en avgift om 2 232 kronor.
2. för fastigheten Bränninge 21:9 bevilja den delen av bygglovsansökan som avser plank. För planket fastställs en avgift om 3 023 kronor.

Byggnadsarbetena avseende planket får påbörjas först när ett startbesked är utfärdat av byggnadsnämnden.

Motivering

Vad gäller tillbyggnaden av uterum avslås denna del av ansökan på grund av att 22 kvadratmeter, eller 14,66 procents avvikelse inte kan anses som en liten avvikelse.

Sökanden

X

Ärendebeskrivning

Till byggnadsnämnden har sökanden 2019-10-01 inlämnat en ansökan om bygglov för tillbyggnad av ett uterum på fastigheten Bränninge 21:9. Vid granskningen av ärendet upptäcktes att man redan förbrukat sin byggrätt för huvudbyggnaden på fastigheten. Enligt detaljplanen över fastigheten så får 150 kvadratmeter huvudbyggnad byggas samt ett garage eller annan gårdsbyggnad på 40 kvadratmeter. Eftersom hus och garage i dag är sammanbyggt så räknas hela ytan som huvudbyggnad. Sammanlagd förbrukad byggrätt på fastigheten uppgår till 153,69 kvadratmeter. Den sökande fick ett lov beviljat 2013 med liten avvikelse för 19 kvadratmeter stort uterum, men som han inte genomförde. Den nya ansökan innefattar ett 19 kvadratmeter stort uterum som placeras på husets vänstra sida. Den sökande kan i detta fall välja att bygga uterummet fristående och få det beviljat eftersom han har byggrätt kvar att utnyttja för uthus. Den sökande kan också välja att bygga sitt uterum något mindre så att det ryms inom ramarna för Attefallstillbyggnad på 15 kvadratmeter. Den sökande vill av estetiska skäl bygga det nya uterummet för de anser att det passar bättre in. Den sammanlagda överskridande byggrätten blir 22 kvadratmeter eller 14,66 procent.



forts. § 3

I samma ansökan ansöker fastighetsägaren om plank med sammanlagd storlek på 27,3 löpmeter x 2,12 meter högt. Planket vill sökanden placera på altanen, på två ställen där ett placeras från garaget och längs med husets långsida samt ett placeras på husets kortsida mot grannarna.

Yttranden

Sökanden har inkommit med ett yttrande 2019-12-20 där det framgår att den sökande vill att uterummet ska passa bättre in än det gamla lovet som de fick beviljat. Han menar att placeringen är optimal och att placeringen inte påverkar måtten mot tomtgräns. Uterummet är anpassat efter övriga huset och garagets utformning. Den sökande vill att bygglovet ska godkännas på grund av att det en gång tidigare har godkänts med en mindre avvikelse, han vill förtydliga att detta uterum är något mindre och att det endast är frågan om en annan placering. Han vill också säga att han inte tycker att 18,75 kvadratmeter är någon större avvikelse från 15 kvadratmeter som han enligt Attefallstillbyggnaden har tillåtelse att göra. De extra kvadratmetrarna kommer att göra att uterummet passar bättre in mot huvudbyggnaden och ger rymligare in och utgångar till uterummet.

Bestämmelser

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område där gällande plan antogs 1962. Detaljplanen tillåter att 150 kvadratmeter huvudbyggnad får byggas samt 40 kvadratmeter garage/gårdsbyggnad. Plank omnämns inte detaljplanen.

9 kap. 2 § plan- och bygglagen (PBL)

Det krävs bygglov för

1. nybyggnad,
2. tillbyggnad, och
3. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att
 - a) byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,
 - b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller
 - c) byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Första stycket 3 c gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan.



forts. § 3

9 kap. 31 b § PBL

Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. *Lag (2014:900).*

I förarbetena till motsvarande bestämmelse om mindre avvikelse i den äldre plan och bygglagen numera (liten avvikelse) står det bland annat att följande mindre avvikelse.

Såsom en byggnad placeras någon meter i på punktprickad mark, att överskrida högsta tillåtna byggnadshöjd om det är påkallat av byggtekniska skäl eller att tillåta överskridande av byggnadsarea för att en bättre planlösning skall bör kunna medges. (se. Prop. 1985/86:1 s. 714)

Bedömning

Byggnadsnämnden gör bedömningen att en så stor avvikelse som 22 kvadratmeter alternativt 14,66 procent från gällande detaljplanebestämmelse inte kan anses vara en liten avvikelse. Enligt Prop. 1985/86:1 s. 714 kan ett sådant skäl till en mindre avvikelse innebära att byggnadens byggnadsarea överskrids för en bättre planlösning. Nämnden bedömer att ett uterum kan på andra sätt tillåtas utan att byggrätten behöver överskridas.

Byggnadsnämnden gör bedömningen att planket som inte står i tomtgräns anses vara planenligt och därför kan bygglov för plank beviljas.

Upplysningar

Avgift

Avgifterna är beräknade utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa, och faktureras i separat brev. Om det visar sig att ärendet kräver mer åtgärder av byggnadsnämnden än vad som nämnts ovan, har byggnadsnämnden rätt att ta ut ytterligare avgift.



forts. § 3

Redovisning av avgift för handläggning av ärende:

BN-2019-642, Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med inglasat uterum och plank, BRÄNNINGE 21:9

HF1	OF	mPBB	N	=	Avgift
24	2	46,50	1,00	=	2232,00
HF	mPBB	N	=	Avgift	
65	46,50	1,00	=	3022,50	

Information

Grundprincip för beräkning av avgift: Faktor x mPBB x N.

HF - Handläggningsfaktor

KOM - Faktor för kommunikering

mPBB - "Milliprisbasbelopp" - en tusendels prisbasbelopp

N - Justeringsfaktor

OF - Objektfaktor

<http://www.habokommun.se/Bygga-bo--miljo/Bygga-nytt-ancera-eller-riva/Avgifter-byggnadsnamnden/>

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

Rubricerat byggnadsobjekt bedöms inte erfordra tillstånd från andra myndigheter.

Hur beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Jönköpings län genom skrivelse sänd till Byggnadsnämnden i Habo kommun. Läs mer om överklagan i den besvärshänvisning som skickas med beslutet.

Beslutet delges:

Sökanden

Beslutet kungörs/meddelas:

PoIT, berörda grannar

Fastställda handlingar:

Planritning, plank (handling 6)

Fasadritning, plank (handling 5)

Situationsplan (handling 9)

Kopia till:

Akten



Dnr BN-2019-666

§ 4 Tillsynsärende – olovligt byggande av maskinhall/kallförråd, Munkaskog 1:31

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att fastställa en byggsanktionsavgift om 12 776 kronor för olovligt byggande av maskinhall/kallförråd på fastigheten Munkaskog 1:31.

Motivering

Maskinhallen/kallförrådet som numera är uppförd och så gott som färdigställd bedöms gå i strid mot bestämmelser i 8-10 kap. § plan- och bygglagen (PBL, 2010:900). Maskinhallen var från början uppförd som en ekonomibyggnad för jordbrukets näring innan det rasade. Fastigheten är numera taxerad som hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad. Det krävs bygglov för all tillkommande byggnation då varken lovbefriade åtgärder för en- och tvåbostadshus eller för areell näring är tillämplig.

Enligt plan- och byggförordning (PBF) 9 kap. 6 § 2 p ska byggsanktionsavgiften utkrävas för då trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 eller 8 § första stycket 2 a, 3 eller 4 PBL innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

I och med de uppgifter och handlingar som finns i ärendet har det kunnat fastställas att byggnationen i själva verket är olovlig. Det har också genom dialog med fastighetsägaren konstaterats att byggnationen påbörjats innan ansökan om strandskyddsdispens och bygglov överlämnats till byggnadsnämnden.

Byggsanktionsavgiften fastställs till en fjärdedel av den summa som är angiven i förslag till beslut då nämnden anser att föreslagen avgift inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts.

Berörd part (fastighetsägaren)

Skogsmunken AB (org.nr 559049-9090), Munkaskogs Gård 1, 566 35 Habo.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden öppnade 2019-10-15 ett tillsynsärende beträffande olovligt byggande av maskinhall/lagerhall på fastigheten Munkaskog 1:31.



forts. § 4

Den olovliga byggverksamheten uppdagades i samband med ett besök på fastigheten 2019-10-09. Vid tidpunkten för besöket hade det gjutits en betongplatta och resningen av stommen var delvis påbörjad. Då byggnationen i fråga betraktades som lov- och dispenspliktig så söktes fastighetsägaren upp, detta för att upplysa denne om att åtgärden kräver bygglov enligt PBL och strandskyddsdispens enligt miljöbalken (MB, 1998:808).

2019-11-28 träffade bygglovsingenjör Josef El Masry, bygglovschef Emilia Svenningsson och näringslivsutvecklare Monika Raske fastighetsägaren med ombud för att gå igenom förutsättningarna för ärendet. Eftersom bygglovsenheten bedömt att det finns skäl att godkänna strandskyddsdispens och bygglov i efterhand så har vederbörande efter anmodan från bygglovsenheten inkommit med särskilda ansökningar för respektive åtgärd.

Byggnadsnämnden har 2019-12-11 beslutat att ge strandskyddsdispens i efterhand för nybyggnad av maskinhall/kallförråd (Db Ssd-19-11). Något beslut har vid datumet för sammanträdet inte fattats i bygglovsärendet (BN 2019-779).

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område men bedöms ligga inom sammanhållen bebyggelse enligt översiktsplan antagen 2006-01-26.

Den aktuella byggnaden är placerad på exakt samma plats som den föregående (numera rivna) maskinhallen. Den byggnad som existerar idag kommer att användas som maskinhall/kallförråd. Ambitionen är att det ska förvaras diverse materiell och redskap i byggnaden. I första hand rör det sig om maskiner, köksutrustning och möblemang tillhörande den restaurang som är belägen på samma fastighet.

Vad avser prövningen av strandskyddsdispens och bygglov så behandlas dessa separat (se BN 2019-778 respektive BN 2019-779).

Yttranden

Fastighetsägaren har beretts tillfälle att yttra sig över begäran om byggsanktionsavgift och har haft möjlighet att inkomma med ett yttrande senast 2019-01-08.

Ett yttrande inkom den 2020-01-13. Fastighetsägaren beskriver att maskinhallen var i dåligt skick och skulle rustas upp, vilket också påbörjades i september 2018 då portar och fasader renoverades. Under renoveringsarbetets gång knäcktes delar av fasaden mot öster och när man tog ner ett mindre tillbyggt förråd rasade hela byggnaden när det blåste kraftigt.



forts. § 4

Efter att byggnaden fallit samman byttes allt virke ut och restes på nytt, självklart med samma mått och storlek som tidigare. Vidare anför fastighetsägaren att en byggnad får underhållas och renoveras utan att bygglov erfordras enligt PBL. Varje del av byggnaden får bytas ut och ersättas med nytt utan att detta ska prövas i bygglov. Även att en byggnad får underhållas och renoveras inom rådande strandskydd utan att prövas som undantag från strandskyddet enligt MB. Man menar också att det inte krävs lov om en byggnad skadas genom en olyckshändelse som till exempel väderpåverkan. Fastighetsägaren framhåller att sanktionsavgiften får sättas ner till hälften eller en fjärdedel om den inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Det ska särskilt beaktas om överträdelsen har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. ”Vilka situationer som kan anses falla in under denna nya paragraf och således berättiga till nedsättning förtydligades i propositionen ["Nedsättning av en byggsanktionsavgift 2012/13:104"](#). På sid 9 ff i angiven proposition anges bland annat att ett exempel på en sådan situation kan vara när överträdelsen har sin grund i en felbedömning huruvida en åtgärd kräver lov eller anmälan. Det kan emellertid tänkas finnas situationer där personen på goda grunder gör en bedömning på egen hand men som till slut visar sig vara felaktig. Om den enskilde i en sådan situation inte har anmält åtgärden och byggnadsnämnden bedömer att det rör sig om en väsentlig ändring, kan det bli aktuellt med en sanktionsavgift. Om byggnadsnämnden bedömer att ändringen trots allt har utförts på ett korrekt sätt och därför inte medför någon fara för liv eller hälsa, skulle den omständigheten att överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet kunna medföra att byggsanktionsavgiften anses oproportionellt hög. Det skulle i ett sådant fall kunna finnas skäl för att sätta ned avgiften.”

Fastighetsägaren yrkar att byggnadsnämnden måste sätta ner sanktionsavgiften till en fjärdedel eller 12 776 kronor.

Bestämmelser

I överensstämmelse med PBL 9 kap. 2 § krävs det bygglov för nybyggnad.

I enlighet med PBL 10 kap. 3 § får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver

1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller
2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.

I enlighet med PBL 10 kap. 4 § får ett byggnadsverk inte tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked för byggåtgärder förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutar annat.



forts. § 4

Enligt PBL 11 kap. 51 § gäller att om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §.

Enligt PBL 11 kap. 52 § ska byggsanktionsavgiftens storlek framgå av de föreskrifter som regeringen har meddelat med stöd av 16 kap. 12 §. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. När regeringen meddelar föreskrifter om avgiftens storlek, ska hänsyn tas till överträdelsens allvar och betydelsen av den bestämmelse som överträdelsen avser.

Enligt PBL 11 kap. 53 § ska en byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller 3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Enligt PBL 11 kap. 53 a § får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel.

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

Enligt PBL 11 kap. 54 § ska en byggsanktionsavgift inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Enligt PBL 11 kap. 57 § ska en byggsanktionsavgift tas ut av

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
2. den som begick överträdelsen, eller
3. den som har fått en fördel av överträdelsen.



forts. § 4

Enligt PBL 11 kap. 58 § gäller att innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig.

En byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.

Enligt PBL 11 kap. 59 § ska ett beslut om att ta ut en byggsanktionsavgift delges den avgiftsskyldige.

Enligt PBL 11 kap. 61 § gäller att en byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige enligt 59 §. Det gäller dock inte, om tillsynsmyndigheten i beslutet har bestämt en senare betalningsdag.

Ett beslut om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdagen verkställas som en dom som har vunnit laga kraft.

Om ett beslut om byggsanktionsavgift inte har verkställts inom tio år från det att beslutet vann laga kraft, behöver avgiften inte betalas.

PBF 9 kap. 6 § 2 p

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 eller 8 § första stycket 2 a, 3 eller 4 PBL eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9 eller 10 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

2. för en komplementbyggnad, ett komplementbostadshus eller en annan liten byggnad, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Byggnadsnämndens behandling

Det förslag till beslut som tjänstemännen redovisar vid nämndmötet innebär att en byggsanktionsavgift om 51 104 kronor fastställs.

Henrik Gillek (M) yrkar på att byggsanktionsavgiften reduceras till en fjärdedel av den summa som anges i förslag till beslut (12 776 kronor) då han anser att föreslagen avgift inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts enligt 11 kap. 53 a PBL.

Beslutsgång

Ordföranden finner att det finns två förslag, dels tjänstemännens förslag och dels Henrik Gilleks förslag.



forts. § 4

Ordförande ställer proposition på de båda förslagen och finner att byggnadsnämnden beslutar enligt Henrik Gilleks förslag.

Hur beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Jönköpings län genom skrivelse sänd till Byggnadsnämnden i Habo kommun. Läs mer om överklagan i den besvärshänvisning som skickas med beslutet.

Beslutet delges: Berörd part (Skogsmunken AB, Munkaskogs gård 1,
566 35 Habo)
Kopia till: Akten



Dnr BN-2019-7

§ 5 Internkontrollplan 2019, uppföljning/redovisning

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna uppföljningen/redovisningen av nämndens internkontrollplan avseende år 2019.

Ärendebeskrivning

Varje år upprättas en internkontrollplan för varje nämnd. I planen fastställs vilka moment i verksamheten som ska kontrolleras särskilt under året samt tydliggör vem som är ansvarig för att kontrollerna sker.

Beslutet skickas till: Kommunstyrelsen
Kopia till: Akten



Dnr BN-2020-22

§ 6 Internkontrollplan 2020, godkännande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna nämndens internkontrollplan avseende år 2020.

Ärendebeskrivning

Varje år upprättas en internkontrollplan för varje nämnd. I planen fastställs vilka moment i verksamheten som ska kontrolleras särskilt under året samt tydliggör vem som är ansvarig för att kontrollerna sker.

Beslutet skickas till: Kommunstyrelsen
Kopia till: Akten



Dnr BN-2020-23

§ 7 Redovisning av kundundersökning 2019

Beslut

Byggnadsnämnden tar del av resultatet (sammanställning) av nämndens kundundersökning avseende år 2019.

Ärendebeskrivning

En sammanställning av resultatet från nämndens genomförda kundundersökning avseende år 2019 redovisas för nämnden.

Kopia till:

Akten



Dnr BN-2020-24

§ 8 Flytt av byggnadsnämndens möte i april och augusti 2020

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. nämndens sammanträde i april 2020 flyttas till 2020-04-23
2. nämndens sammanträde i augusti 2020 flyttas till 2020-08-19

Ärendebeskrivning

Efter beslutad sammanträdesplan för byggnadsnämnden/trafiknämnden avseende år 2020 har det upptäckts att sammanträden i april och augusti 2020 behöver flyttas, bland annat på grund av krock med budgetdialog.

Skickas till:

Kommunstyrelsen

Kopia till:

Akten



§ 9 Informationsärenden

- Tillsynsärende – OVK, Stora Kärr 8:507 (dnr BN-2019-114). Information inför vite.
- Beslut från Länsstyrelsen i Jönköpings län gällande överklagande av byggsanktionsavgift för vidtagna åtgärder på fastigheten Gubbhulan 1:3 (dnr BN-2019-381). Länsstyrelsen upphäver det överklagande beslutet.
- Beslut från Länsstyrelsen i Jönköpings län gällande nämndens överklagande i tillsynsärendet – olovlig byggnation (höjning av mur) på fastigheten Bränninge 3:255 med flera (dnr BN-2018-283). Länsstyrelsen avvisar nämndens överklagande.
- Detaljplan för del av Bränninge 8:8 (dnr BN17/230). Inget separat granskningsbeslut behövs.
- Detaljplan för del av Bränninge 23:3 och 23:4, Kvarteret Liljekonvaljen (dnr BN14/426). Samråd pågår.
- Detaljplan för Kärnekulla 1:4 med flera (dnr BN15/381). Frågor kring vad detaljplanen medger vad gäller handel.
- Bygglov för fasadändring, ändrad planlösning samt parkeringsplatser (dnr BN-2020-12).
- Kommunens frukostmöte med bland annat information från Tosito, 2020-02-04
- Granskning av ansvarsutövande byggnadsnämnden 2019, yttrande från Revisionerna i Habo kommun (dnr BN-2020-29)
- Parkeringsplatser på Slättenområdet, yttrande från fritid- och kulturnämnden



§ 10 Redovisning av delegationsbeslut

- Delegationsbeslut fattade under december 2019 (diarieförda i VISION)
- Delegationsbeslut avseende slutbesked/slutbevis fattade under december 2019 (diarieförda i W3D3)
- Delegationsbeslut avseende övrigt fattade under december 2019 (diarieförda i W3D3)