



### Innehållsförteckning

	<b>Ärende</b>	<b>Sida</b>
§ 59	Budget 2021-2023 .....	121
§ 60	Bygglov för nybyggnad av 12 radhus och förråd samt fasadändring på befintligt radhus, Kyrkeryd 1:37.....	122
§ 61	Ansökan om förhandsbesked och enbostadshus och garage, Gäbo 2:26.....	126
§ 62	Granskning för detaljplan Bränninge 23:3 och 23:4, Kvarteret Liljekonvaljen .....	130
§ 63	Tillsynsärende – olovlig byggnation, Stora Kärr 8:1.....	132
§ 64	Planprioritering .....	137
§ 65	Informationsärenden .....	138
§ 66	Redovisning av delegationsbeslut.....	139



Plats och tid	Högra kammaren, kommunhuset, Habo onsdagen den 19 augusti 2020 kl. 15.00–17.00	
Beslutande	Niklas Funbrandt (M), ordförande Lena Danås (V) ersätter Robert Larsson (S) Henrik Gillek (M) Jan Lenhammar (KD)	
Ej tjänstgörande ersättare och övriga närvarande	Katarina Gustafsson, sekreterare Emilia Svenningsson, bygglovschef Linda Tubbin, plan- och exploateringschef Josef El Masry, bygglovsingenjör § 59-63 Mari Opdal, planarkitekt § 59-62 Kajsa Rieden, planarkitekt Frida Wahlund, administrativ chef	
Utses att justera	Jan Lenhammar	Paragrafer: 59-66
Ordförande	.....	
Justerande	.....	
Sekreterare	.....	

---

---

### ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2020-08-19		
Datum då anslaget sätts upp	2020-.....	Datum då anslaget tas ned	2020-.....
Protokollet förvaras på	Tekniska förvaltningen		
Underskrift	.....		



### § 59 Budget 2021-2023

#### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna budgetförslag för åren 2021-2023 och överlämna det till ekonomienheten för fortsatt behandling i budgetberedningen.

#### Ärendebeskrivning

Bygglovsenheten och plan- och exploateringsenheten har sammanställt ett underlag till budget för kommande år. Föregående år fick byggnadsnämnden utökad budgettram för digitalisering. Förslag till budget 2021-2023 redovisar en fortsatt satsning på digitalisering. Nya medel äskas för att utveckla arbetet med e-tjänster.

Det stora trycket och mängden av olika arbetsuppgifter, behov och samhällsuppdrag lyfts också särskilt och därför föreslås bygglovsenheten utökas med en tillsvidareanställd bygglovshandläggare. Enheterna förstärks med ekologisk kompetens där byggnadsnämnden står för 10 % av lönekostnaden av en delad tjänst.

Budgetramen föreslås ändras då ID 2903, översiktlig planering flyttas till tekniska förvaltningens budget som hanteras av kommunstyrelsen. Då översiktlig planering är kommunstyrelsens ansvarsområde.

---

Beslutet skickas till:

Ekonomienheten



Dnr BN-2020-244

**§ 60 Bygglov för nybyggnad av 12 radhus och förråd samt fasadändring på befintligt radhus, Kyrkeryd 1:37****Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. Bevilja bygglov för nybyggnad av 12 st radhus, moloker och förråd samt fasadändring på befintligt radhus
2. I ärendet ta ut en handlägningsavgift om 97 296 kronor.
3. Skicka med uppmaning till sökande att beakta trafiksäkerheten vid utfarten mot Hjovägen.

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

**Sökanden**

X

**Ärendebeskrivning**

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av 12 stycken radhus och förråd samt fasadändring på befintligt radhus. På fastigheten Kyrkeryd 1:37 kommer 12 stycken radhus med tre rum och kök att placeras söder om den interna gatan som går längs med den norra sidan på fastigheten. Radhusens totala BTA uppgår till 1546 kvm. Radhusen kommer att uppföras med träfasader målade i ljus- och mörkgröna färger. Taken på radhusen kommer att uppföras med svart papp och förses med 12 stycken solcellsmoduler. Till varje enskilt radhus tillkommer ett förråd på husets framsida mot norr. För att avskilja radhusens uteplatser så har man placerat ett plank mellan husen.

Det befintliga huset kommer man att måla svart med mörkgrått tak och placera ett nytt plank på 1,5 meter i höjd på framsidan mot vägen. En stödmur ska placeras i nordvästra delen av lokalgatan där man också gör en vändplan. Den har man valt söka för i efterhand. På området placeras det tre stycken moloker.

**Yttranden****VA-enheten**

Tekniska förvaltningen, VA-enheten lämnar följande information och synpunkter:

**Vatten och spillvatten**

I dagsläget har fastigheten VA-anlutningar till Hjovägen. Vattenservisen



kan komma att behöva bytas/dimensioneras upp. Idag finns en villapumpstation, så kallad LTA-enhet, som pumpar spillvattnet till Hjövägen. Även tillkommande byggnation behöver pumpa spillvattnet eftersom självfallssystem inte är möjligt. Mer information om LTA finns på [www.habokommun.se/lta](http://www.habokommun.se/lta). Anslutning till allmänt VA görs vid förbindelsepunkt i tomtgräns.

### **Dagvatten**

VA-enheten behöver information om hur dagvatten är tänkt att hanteras inom fastigheten.

### **Information till VA-enheten**

VA-enheten behöver snarast möjligt:

- informeras om när byggnationen ska påbörjas
- informeras om dagvattenhantering
- få in servisanmälan (vilka vattentjänster önskas, vilken dimension etc)

### ***Gata/parkenheten***

Gatu-/parkenheten har inget att erinra mot att den sökande erhåller bygglov från byggnadsnämnden under förutsättning att Habo kommun inte ska ta över skötsel av gatan. Gatu-/parkenheten kommer att se över utfarten mot Hjövägen, då den ökande trafiken kan minska säkerheten för korsande gång- och cykeltrafikanter.

### ***Räddningstjänsten***

Inget att erinra mot att bygglov lämnas. Det byggnadstekniska brandskyddet har inte granskats i detta skede utan kommer att tas upp vid det tekniska samrådet vid vilket räddningstjänsten önskar delta. Det förutsätts att en brandskyddsbeskrivning har upprättats och att räddningstjänsten fått ta del av denna innan samrådet. Särskilt att beakta är brandsektioneringen mellan lägenheterna och då i synnerhet mellan den befintliga byggnaden och de nya längrena som ska anslutas mot denna.

### **Bestämmelser och styrande dokument**

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område där gällande plan antogs 2009. Detaljplanen vill möjliggöra utökad byggnation av bostäder där man i dag redan har en stor villa. Byggrätten begränsas med punktprickad mark samt största antal hus som är 14 stycken och en nockhöjd på 8,5 meter.

### ***9 kap 2 § plan- och bygglagen***

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 har 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.

### **9 kap 20 § plan- och bygglagen**

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

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
  - a. överensstämmer med detaljplanen, eller
  - b. avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1.

Sådana åtgärder som genomförts utan bygglov med stöd av 4-4 c §§ eller motsvarande äldre bestämmelser ska inte beaktas vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd överensstämmer med detaljplanen. *Lag (2018:636).*

### **Bedömning**

Åtgärden stämmer överens med detaljplanen enligt 9 kap 30 § PBL. Byggnadsnämnden gör bedömningen att placering och utformning bedöms passa in i den omgivande bebyggelsen samt att byggnaderna tar hänsyn till kulturvärdena på platsen och bidrar till en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap 6 § PBL.

### **Kontrollansvarig**

I detta ärende godtas Sead Fejza som är certifierad enligt 10 kap 9 § PBL.

### **Byggnadsnämndens behandling**

Niklas Fungbrandt (M) yrkar att bygglov beviljas för nybyggnad av 12



stycken radhus, moloker och förråd samt fasadändring på befintligt radhus. Vidare yrkar han att ta ut en handläggningsavgift om 97 296 kronor i ärendet samt att skicka med en uppmaning till sökande att beakta trafiksäkerheten vid utfarten till Hjövägen.

### Upplysningar

#### *Handläggningsavgift*

Avgiften för bygglov om 97 296 kr 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.

#### *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. En servisanmälan ska lämnas in vid det tekniska samrådet.

---

Bilaga till beslut:  
Beslutet skickas till:  
Beslutet kungörs/meddelas.  
Fastställda handlingar:  
Kopia till:

Handlingar 2, 3, 12, 13, 15, 16 och 17  
Kyrkerydsdalen AB, KA  
PoIT, berörda sakägare  
Handlingar nr 2, 3, 12 och 13  
Akten



Dnr BN-2020-285

**§ 61 Ansökan om förhandsbesked och enbostadshus och garage, Gäbo 2:26****Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. Godkänna ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage.
2. I ärendet ta ut en handläggningsavgift om 10 170 kronor.

**Reservationer**

Lena Danås (V) reserverar sig mot beslutet.

**Sökanden**

X

**Ärendebeskrivning**

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten Gäbo 2:26. Platsen ligger ca 750 meter nordöst om Nybrodammen och utgörs av betesmark samt ett mindre skogsparti. Förhandsbesked har tidigare prövats på platsen med positivt utfall (se BN 2018-76).

Med utgångspunkt i det tidigare förhandsbeskedet styckades fastigheten av varvid den fick fastighetsbeteckningen Gäbo 2:26 (tidigare Gäbo 2:19).

I nära anslutning till den utpekade platsen går väg 1829 för vilken Trafikverket är väghållare. Representanter från tekniska förvaltningen har besiktigt platsen 2020-07-29 och funnit att den utpekade platsen inte är lämplig att bebygga med anledning av vad som står i Habo kommuns översiktsplan antagen 2020-03-26 samt i Miljöbalken (MB) 3 kap. 4 §.

Sökanden har hört av sig genom att skicka in en skrivelse benämnd som överklagande av beslutet, skrivelsen daterad 2020-08-13. Detta eftersom sökanden fått information om att bygglovsenhetens förslag till beslut var att avslå ansökan. Av skrivelsen framgår att grannfastigheten som styckades av i samband med beviljat förhandsbesked är bebyggd och att förutsättningarna för fastigheten är de samma som vid första ansökan. Fastigheten är avstyckad och taxerad som småhusenhet. Sökanden önskar att nämnden tar detta i beaktning.

**Yttranden**

Berörda grannar har givits tillfälle att yttra sig över den föreslagna åtgärden. Inga yttranden har inkommit.





Miljöförvaltningen har beretts tillfälle att yttra sig via remiss och har inkommit med yttrande, daterat 2020-07-30. Miljönämnden har inget att erinra mot att sökanden erhåller förhandsbesked under förutsättning att en komplett avloppsansökan skickas in till byggnadsnämnden. Därtill upplyses sökanden men även byggnadsnämnden att tillstånd om avloppsanläggningen måste vara beslutat innan bygglov kan ges. Miljönämnden meddelar även i sitt yttrande att det finns en utpekad skyddsvärd sälg på fastighetens östra gräns.

Plan- och exploateringsenheten har beretts tillfälle att yttra sig via remiss och har inkommit med yttrande, daterat 2020-08-07. Enligt plan- och exploateringsenheten så är grundinställningen positiv till byggnation på landsbygden. Den aktuella platsen är dock klassad som jordbruksmark i den nu gällande översiktsplanen. Av den orsaken har plan- och exploateringsenheten meddelat att de ställer sig negativa till ansökan om förhandsbesked enligt ovan.

### **Bestämmelser och styrande dokument**

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område men bedöms ligga inom sammanhållen bebyggelse.

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) 2 kap. 1 § ska vid prövningen av frågor enligt denna lag hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Enligt PBL 2 kap. 4 § ska gälla att vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Enligt PBL 2 kap. 5 § ska vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord-, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen.

I överensstämmelse med PBL 3 kap. 2 § ska översiktsplanen ange



inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Planen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

I enlighet med PBL 9 kap. 17 § gäller att om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Enligt Miljöbalken (MB, 1998:808) 3 kap. 1 § ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Enligt Miljöbalken (MB, 1998:808) 3 kap. 4 § så är jord- och skogsbruk av nationell betydelse.

Brukningsvärd jordbruksmark får 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.

Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.

### **Bedömning**

Platsen som avses i ansökan är belägen utanför detaljplanerat område men bedöms ligga inom sammanhållen bebyggelse enligt gällande översiktsplan, antagen 2020-03-26.

Byggnadsnämnden har tidigare gjort en prövning och tagit ställning till frågan. I den föregående prövningen yrkade bygglovsenheten på ett bifall med motiveringen att bestämmelserna i PBL 2 kap. 2, 5 §§ uppfylls. Kommunen har på senare år blivit mer restriktiv till byggnation på jordbruksmark varvid sparsamheten men även medvetandet kring jordbruksmarkens betydelse har ökat. Därtill finns idag många rättsfall som förklarar hur viktig jordbruksmarken är för det svenska samhället. I rättsfallen definierar man även frågan om allmänt respektive enskilt intresse.

Bygglovsenheten anser utifrån ovanstående att platsen inte är lämplig att bebygga med utgångspunkt i hushållningsbestämmelserna i MB 3 kap. 4 §.

Den valda platsen avhåller sig inte från jordbruksmarken vilket även strider mot de intentioner som finns samt omnämns i översiktsplanen. Enligt översiktsplanen ska kommunen vara restriktiv till enstaka avstyckningar för bostadsändamål på landsbygden för att värna och



hushålla med jordbruksmarken.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår bygglovsenheten att positivt förhandsbesked ej ska lämnas för nybyggnad av enbostadshus och garage.

### **Byggnadsnämndens behandling**

Niklas Funbrandt (M) föreslår att godkänna ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage. Skälet till yrkandet är att den utpekade marken inte är den bästa jordbruksmarken.

Lena Danås (V) yrkar att ansökan avslås eftersom marken bör kunna vårdas och skötas på ett sätt som främjar jordbruket i kommunen.

### **Beslutsgång**

Ordförande finner att det finns två förslag, dels Niklas Funbrandts förslag att bevilja ansökan om förhandsbesked och dels Lena Danås förslag av avslå ansökan.

Ordförande ställer proposition på de båda förslagen och finner att byggnadsnämnden beslutar i enlighet med Niklas Funbrandts förslag.

### **Upplysningar**

#### ***Handläggningsavgift***

Avgiften för förhandsbeskedet om 10 170 kr är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa, och faktureras i separat brev.

---

Bilaga till beslut:  
Beslutet skickas till:  
Fastställda handlingar:

Handlingar 3, 8, 9, 12  
Sökanden  
Handling nr 3



## **§ 62 Granskning för detaljplan Bränninge 23:3 och 23:4, Kvarteret Liljekonvaljen**

### **Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att skicka ut underrättelse om granskning av förslag på ny detaljplan för Bränninge 23:3 och 23:4 för granskning till berörda myndigheter och sakägare.

### **Ärendebeskrivning**

Den 14 oktober 2014 ansökte Habo Bostäder AB om planbesked för Bränninge 23:3. Idag är fastigheten bebyggd med flerbostadshus och syftet med ansökan är att förtäta kvarteret ytterligare med ett punkthus i åtta våningar. För i stort sett hela fastigheten gäller idag en stadsplan antagen 5 oktober 1962 samt en tomtindelning från 1967. En mindre del av fastigheten berörs av en detaljplan som upprättades i samband med utbyggnaden av Bränningeleden. Denna detaljplan antogs år 1993. Fastigheten är reglerad för bostadsändamål. Maximalt två våningar är tillåtet samt att vindsvåning får inredas. Största tillåtna våningsyta är 5600 m<sup>2</sup>. Den 15 januari 2015 lämnade byggnadsnämnden positivt planbesked. Byggnadsnämnden såg positivt på en förtätning och att läget var bra avseende det stationsnära läget. En byggnad på åtta våningar påverkar dock omkringliggande bostäder och en studie kring detta behöver utredas. Detsamma gäller buller- och parkeringsfrågan.

Planområdet utvidgades för att även omfatta Bränninge 23:4. Bakgrunden för detta är att planmosaikerna blir renare och den underliggande stadsplanen ersätts i sin helhet av den nya detaljplanen när denna vinner laga kraft. Under planarbetet har volymstudier, sol/skuggstudier och bullerutredningar utförts och man har valt att begränsa våningstalet till fem våningar, cirka 20 lägenheter. Genom att begränsa våningsantalet påverkas inte intilliggande bostäder på ett sådant sätt att det skulle vara en betydande olägenhet, och parkeringar och friytor rymms inom fastigheterna. Placeringen av den tilltänkta byggnaden är också specificerat för att påverka befintlig bebyggelse så lite som möjligt. Planerad byggnad ska ha samma taklutning som befintliga byggnader inom kvarteret.

Den 12 december 2019 beslutade byggnadsnämnden att skicka ut planförslaget för samråd till berörda sakägare och myndigheter. Samrådstiden pågick mellan den 13 januari och 9 februari 2020. Den 29 januari arrangerades ett samrådsmöte för allmänheten där 11 personer deltog.

Efter samrådet har planförslaget justerats något genom att;

- marken mot Bränningeleden krysssprickad, marken får endast förses med komplementbyggnader



- en planbestämmelse, p1, som reglerar byggnaders placering mot Bränningeleden har lagts till.
- Vidare har marken i nordöst också ändrats till kryssprickad.
- Prickmarken på innergården har ändrats till korsprickad och byggbar yta har utökats något för befintliga hus. Detta för att planen ska bli mer flexibel.
- Den administrativa bestämmelsen för upphävande av fastighetsindelningen har plockats bort då denna upphävs automatiskt när detaljplanen får laga kraft.
- Sol- och skuggstudien har kompletterats med fler bilder och planbeskrivningen har justerats gällande dagvattenhantering.
- Exploateringsgraden har utökats så att utrymme finns för balkonger och små justeringar för lägenhetsfördelningar.

---

Beslutet skickas till:

Sökanden



Dnr BN-2020-299

**§ 63 Tillsynsärende – olovlig byggnation, Stora Kärr 8:1****Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att ta ut en sanktionsavgift på 332 519 kr för olovlig byggnation av tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av förskola/skola.

**Motivering**

Fastighetsägaren har uppfört skolmoduler på fastigheten Stora kärr 8:1 utan startbesked. Enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (PBL) ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) när någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. En sanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet enligt 11 kap 53 § PBL.

Med stöd av ovanstående påförs Habo kommuns fastighetsenhet, en byggsanktionsavgift om 332 519 kronor.

**Berörd part**

Habo kommun, fastighetsenhet med organisationsnummer 212000-1611.

**Ärendebeskrivning**

2020-05-26 inkom en ansökan till byggnadsnämnden om ett tidsbegränsat lov för nybyggnad av förskola/skola, på fastigheten Stora Kärr 8:1 (Kråkerydsvägen 4B). Dessa moduler har ställts upp i väntan på att en ny skola ska byggas på Kärnekullaområdet.

2020-06-18 fick bygglovsenheten ett mail från Habo kommuns fastighetsenhet. I mailet redogjordes det för en tidsplan.

Enligt uppgifterna i mailet så var grundläggningen avsedd att påbörjas den 3 juli, 8 juli skulle modulmontering ske och den 3 augusti var det tänkt att en ansökan om slutbesked ska inlämnas till byggnadsnämnden.

2020-06-18 informerar bygglovschefen den sökande via mail att den redovisade tidsplanen inte är lämplig och att de först måste ha ett beviljat bygglov och startbesked innan byggnadsarbetena kan påbörjas. Därtill informeras fastighetsavdelningen om den lagstadgade handläggningstiden samt att bygglovet behöver vinna laga kraft.

Några veckor senare, närmare bestämt 2020-07-09 beviljades bygglovet då var modulerna redan på plats.



2020-07-09 var även två av byggnadsnämndens tjänstemän på plats och konstaterade att modulerna redan fanns på plats.

Ett meddelande om att ett tillsynsärende startats 2020-08-03. Därefter skickades information om storlek på sanktionsavgiften, tillämpad lagstiftning och information om möjlighet att vidta rättelse. och möjlighet att inkomma med ett yttrande skickades till fastighetsenheten 2020-08-06.

Ett yttrande inkom 2020-08-13 undertecknat av fastighetschefen. Av yttrandet framgår att Habo kommun är en expanderande kommun behovet av och skol- och förskolelokaler ökar. För att kunna hantera ökat elevantal till dess att ny skola och förskola är klar för inflyttning har BUN gett tekniska i uppdrag att sätta upp två moduler vid Alléskolans sporthall. Dessa ska avvecklas när de nya lokalerna är klara.

Fastighetsenheten startade med upphandlingen direkt i april när de fick uppdraget. Avtal skrevs under maj månad och redan när de lämnade in bygglovsansökan visste de att tidplanen var för kort. Då behovet av modulerna var stort beställdes de strax efter ansökan om lov lämnades in i hopp om att bygglov och startbesked skulle beviljas innan leverans.

Fastighetsenheten har inte kunnat flytta leveransdatum då inflyttning innan skolstart inte hade varit möjlig. Fastighetsenheten beklagar utgången i detta ärende och har jobbat mot klockan, det har varit faktorer som semester leveranser mm som styrt över förloppet. Vidare anser fastighetsenheten att sanktionsavgiften är alldeles för hög och inte i rimlig proportion till bygglovsavgiften då den är 10 % av sanktionsavgiften. Bygglovet är tidsbegränsat och modulerna kommer att avvecklas under 2022. Fastighetsenheten hoppas på förståelse i detta fall och önskar att byggnadsnämnden sätter ner eller avskriver avgiften.

### **Bestämmelser och styrande dokument**

Enligt detaljplanen får inte punktprickad mark bebyggas. Modulerna är placerade på punktprickad mark.

### **9 kap 2 § 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.

### ***10 kap 3 § PBL***

En åtgärd får 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 §.

### ***11 kap 51 § PBL***

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 §.

### ***11 kap 52 § PBL***

Byggsanktionsavgiftens storlek ska 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. *Lag (2013:307)*.

### ***11 kap 53 § PBL***

En byggsanktionsavgift ska 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.

### ***11 kap 58 § PBL***

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.

### ***11 kap 59 § PBL***

Ett beslut om att ta ut en byggsanktionsavgift ska delges den avgiftsskyldige.





### ***11 kap 61 § PBL***

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.

### ***Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 6 § 4 p***

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en

sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 eller 8 § första stycket 2 a, 3 eller 4

plan- och bygglagen eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9 eller 10 innan

byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

4. för en annan byggnad än de som avses i 1–3, 3 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

### **Bedömning**

Byggnadsnämndens bedömning är att fastighetsägaren har utfört en olovlig byggnation för att enligt förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010-900) påbörja en sådan byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 eller 8 § första stycket 2 a, 3 eller 4 byggnadsnämnden har gett ett startbesked och därmed brutit mot gällande lagstiftning.

Nämnden ska ta en avgift även om överträdelsen inte skett uppsåtligen eller av oaktsamhet. Att sätta ner avgiften enligt 11 kap 53 § kräver att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte kunnat fullgöra sin skyldighet eller att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa. I detta ärende anser inte nämnden att fastighetsenheten har skäl enligt ovan att få avgiften avskriven.

En byggsanktion får i ett enskilt fall sättas ner om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts. Avgiften får sättas ner till hälften eller en fjärdedel. Vid prövningen ska det särskilt beaktas om överträdelsen skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan vara av mindre allvarlig art. I detta fall finner nämnden att överträdelsen kunde ha undvikits genom en bättre dialog med bygglovsenheten. Då ansökan om lov stred mot detaljplan behövde ärenden skickats ut på grannhörande och det faktum att tjänstemännen på bygglovsenheten inte har delegation på att fatta beslut för tekniska



förvaltningen har påverkat handläggningstiden. Nämnden menar dock att överträdelsen hade kunnat undvikas genom en bättre planering. Då nämnden anser att det är viktigt att kommunen föregår med gott exempel och det tidigare förts diskussioner i liknanden situationer finner man inte att det finns anledning att sätta ner avgiften.

Sanktionsavgiften är beräknad enligt Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 6 § 4 p.

### Upplysningar

#### **Avgift**

Byggsanktionsavgiften om 332 519 kr är uträknad enligt 9 kap. 6 § 4 p Plan- och byggförordningen. Enligt 11 kap. 61 § PBL ska en byggsanktionsavgift betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige enligt 11 kap. 59 § PBL.

#### **Byggnadsnämndens behandling**

Niklas Funbrandt (M) yrkar att en sanktionsavgift på 332 519 kr ska tas ut.

---

Beslutet skickas till:                      Tekniska förvaltningen



Dnr BN-2020-327

## § 64 Planprioritering

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ställa sig positiv till föreslagen prioriteringsordning av detaljplaner.

### Ärendebeskrivning

Plan- och exploateringsenheten arbetar med att ta fram detaljplaner utifrån antagna och positiva planbesked. För närvarande arbetar enheten aktivt med tre detaljplaner, Bränninge 23:3 kv Liljekonvaljen, Kvill 1:3 och Bränninge del av 3:30. Ytterligare två detaljplaner, Gunnarsbo 1:69 samt Äspered 1:38 har påbörjats, men är vilande beroende på ändrade förutsättningar. Under året kommer ett par detaljplaner att antas och vinna laga kraft.

När detaljplaner blir vilande eller när de antas kan nya påbörjas. Enheten för en lista över pågående och kommande detaljplaner. Enheten föreslår att byggnadsnämnden fattar beslut om vilka detaljplaner som ska prioriteras när det finns resurser att påbörja nya.

Enheten föreslår att prioritera detaljplaner för Malmgatan, Gunnarsbo 3:2 samt Furusjö tätort. Byggnadsnämnden har tidigare beslutat att ta upp prioritering av detaljplaner för beslut två gånger om året, eller då behov uppstår.

---

Kopia till:

Akten



### § 65 Informationsärenden

- Beslut om vite för X har överklagats.
- Ansökan om strandskyddsdispens för bro på X har inkommit och tas upp på nästa nämndsammanträde.
- Klagomål har inkommit från granne till fastigheten X angående en friggebod som är byggd närmre än 4,5 m till fastighetsgränsen.

---



### § 66 Redovisning av delegationsbeslut

#### Beslut

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

Redovisat:

- Delegationsbeslut fattade under juni 2020 (diarieförda i VISION)
- Delegationsbeslut fattade under juli 2020 (diarieförda i VISION)
- Delegationsbeslut fattade under juni-juli 2020 (diarieförda i W3D3)

---