

Protokoll för byggnadsnämnden

Nr	Ärende	Sida
§ 94	Anmälan om eventuellt jäv	3
§ 95	Planbesked, X	4
§ 96	Tillsyn - tidsbegränsat lov, Stora Kärr 8:1	6
§ 97	Fråga om inhibition, X.....	9
§ 98	Plan- och bygglovstaxa med mät- och karttaxa.....	10
§ 99	Kommunal avtalssamverkan mellan Habo och Mullsjö kommuner	11
§ 100	Informationsärenden	12
§ 101	Redovisning av delegationsbeslut	13

Plats och tid	Rum Högra kammarsalen, 2025-10-23 klockan 15.00 – 17.00
Beslutande	Andreas Skiöld (M), ordförande Henrik Gillek (M) Jan Lenhammar (KD) Mats Lerjefors (C) Anders Hellman (S) Lenny Lindén (S) Mari Larsson (SD)
Övriga närvarande	Svante Modén, teknisk chef Linda Almquist, sekreterare Emilia Svensson, bygglovschef Linda Tubbin, plan- och exploateringschef Lovisa Öquist, planarkitekt § 95 Margareta Fick (MP) Anders Andersson (S)
Paragrafer	94 - 101
Utses att justera	Lenny Lindén
Ordförande	
Justerande	
Sekreterare	

Bevis om tillkännagivande av justerat protokoll

Justeringen har tillkännagivits på kommunens anslagstavla.

Beslutande organ	Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum	2025-10-23
Datum då anslaget publiceras	2025-10-30
Datum då anslaget avpubliceras	2025-11-21
Protokollet förvaras på	Tekniska förvaltningen

Underskrift

§ 94 Anmälan om eventuellt jäv

Inget jäv anmäls.

§ 95 Planbesked, X

Diarienummer BN-2025-204

Beslut

Byggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsen besluta att

1. bevilja begäran om planbesked enligt 5 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900).
2. områdesbestämmelser ska tas fram.

Genom beslutet avser kommunen att initiera planarbete i syfte att anta områdesbestämmelser. Kommunen reserverar sig för att förändrade förutsättningar kan medföra att arbetet senareläggs eller avbryts.

Beslutsunderlag

Underlag för planbesked, handling 3

Avgift

Avgiften för planbeskedet är 17 640 kronor. Projektet bedöms vara en stor 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 uppförandet av ekobostäder på fastigheten X i Habo kommun. Fastighetsägarna vill skapa ett naturnära och hållbart villaområde med fokus på miljövänligt boende och lokal resursanvändning.

Området är lokaliserat öster om Habo tätort, mellan väg 195 och Vättern. Marken inom området består främst av skogs- och åkermark. Stora delar av skogsmarken är tidigare avverkad, vilket innebär att naturvärdena är begränsade. Området för ansökan berörs av riksintresse för Rörligt friluftsliv (MB kap 4:1-2). En byggnation av ett mindre antal bostäder bedöms inte påtagligt påverka riksintresset negativt, men det är viktigt att ta hänsyn till befintliga stigar och stråk som används i närområdet idag.

Det finns ingen gällande detaljplan för området, inte heller gränsar området till detaljplanlagd mark. Området saknar idag VA-lösningar och det är inte aktuellt att ansluta området till kommunalt VA-system, utan det ska vara en gemensam anläggning.

Området bedöms ha goda förutsättningar för en mindre bostadsutveckling med ett tiotal bostäder. Projektet ligger i linje med översiktsplanens intentioner om

hållbar landsbygdsutveckling och dessutom bedöms det att förslaget kan bidra med ett innovativt tillskott av bostäder till kommunens bostadsutveckling.

Då kommunen inte äger varken mark eller vägar i området, samt att området är lokaliserat utanför den tätortsnära zonen i översiktsplanen, bedöms områdesbestämmelser vara ett mer lämpligt planverktyg än detaljplan. Områdesbestämmelser är ett planinstrument som kommunen kan använda för att på ett översiktligt sätt reglera grunddragen i mark- och vattenanvändningen inom ett begränsat område, i syfte att säkerställa intentionerna i översiktsplanen utan att ta fram en detaljplan. Bestämmelserna är inte heltäckande och ger ingen byggrätt eller garanterad rätt att använda marken på ett visst sätt. De kan inte heller reglera byggandets omfattning, såsom byggnadshöjd. Till skillnad från detaljplaner saknar områdesbestämmelser också krav på obligatoriskt minimiinhåll, regler om genomförande och genomförandetid.

Utifrån önskemålet om att bebygga området med bostäder, kommer det att krävas att flera utredningar och frågeställningar beskrivs och utreds vidare. Möjlig vägangöring till området måste utredas och lösas i samverkan med berörda markägare. Hantering av vatten och avlopp, och andra miljötekniska frågor behöver utredas i mer detalj. Markradonundersökning behöver genomföras. Även dagvatten och geoteknik behöver utredas. Det är också viktigt att byggnationen följer kommunens riktlinjer för byggnation på landsbygden, bland annat vad gäller minsta tomtstorlek, placering och anpassning till landskapet. Eftersom området omfattas av riksintresse för Rörligt friluftsliv, är det också viktigt att hänsyn tas till etablerade stigar och stråk som används i närområdet idag.

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen
Sökanden, X

§ 96 Tillsyn - tidsbegränsat lov, Stora Kärr 8:1

Diarienummer BN-2025-270

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift om 20 212 kronor enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (PBL).

Habo Energi AB (556215–6421), ska i egenskap av ägare till panncentralen på fastigheten Stora Kärr 8:1 betala en byggsanktionsavgift för att inte ha återställt platsen fast att det tidsbegränsade bygglovets giltighet gått ut. 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

Den 19 maj 2020 beviljades ett tidsbegränsat bygglov för en tillfällig panncentral nere på Slättens idrottsplats. Det tidsbegränsade bygglovets upphörde att gälla den 30 april 2025.

Som en del i en god service har byggnadsnämnden som rutin att skicka ut en påminnelse till den sökande ett par månader innan det tidsbegränsade lovet löper ut. Ett sådant meddelande skickades i januari 2025.

Ingen återkoppling gjordes då från Habo Energi AB.

Den 10 september 2025 besökte bygglovschef Emilia Svensson och bygglovsingenjör Josef El Masry fastigheten Stora Kärr 8:1. På plats kunde konstateras att panncentralen som omfattats av det tidsbegränsade lovet fortfarande står kvar på platsen.

Ett tillsynsärende startades och ett meddelande om detta skickades till Habo Energi AB.

Den 16 september skickar vi ett meddelande om byggsanktionsavgift och den 24 september kommer det in ett yttrande från Habo Energi AB.

Byggnadsnämndens tjänsteman var ute på plats den 23 oktober 2025 och kunde konstatera att rättelse inte vidtagits.

Motivering till beslutet

Vid tillsynsbesök på fastigheten konstaterades att transformatorstationen inte tagits bort och platsen har inte återställts. Eftersom åtgärden ska tas bort innan det tidsbegränsade bygglovets giltighet går ut 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”.

I detta fall konstaterar byggnadsnämnden att det är Habo Energi AB som begick och fått en fördel av överträdelsen. Det är således de som ska betala byggsanktionsavgiften.

Habo Energi AB yrkar på att byggsanktionsavgiften sätts ned eller efterskänks. De hänvisar till att de inte sökt nytt lov inom rätt tid beror på att nämndens meddelande om påminnelse inte nått fram till då mejladressen som registrerats i ärendet inte längre är i bruk. Vidare menar de att kommunen borde ha uppmärksammat att det var fel e-postadress och att byggnadsnämnden borde tagit kontakt på annat sätt.

Nämnden har ingen skyldighet att skicka ut denna typ av påminnelser men har beslutat om att skicka dessa som en del i vårt proaktiva arbete med tillsyn och som en del i att ge en god service.

Det är dock sökanden som har det yttersta ansvaret för att bevaka och kontrollera att verksamheten med tillhörande byggnation följer lagar och regler.

En förutsättning att bevilja ett tidsbegränsat bygglov är att åtgärden är av tidsbegränsad karaktär. I detta fall är det Habo Energi som själva har ansökt om ett tidsbegränsat lov för en viss angiven tid vilket nämnden därefter har beviljat.

Nämnden anser därför att det inte finns några skäl till att sätta ner avgiften.

Byggnadsnämndens behandling

Mari Larsson (SD) yrkar bifall till bygglovsenhetens förslag om att ta ut en byggsanktionsavgift.

Jan Lenhammar (KD) bifaller Maris yrkande.

Beslutet delges

Habo Energi AB, Patric Jönnervik

Bilagor

Beräkningsunderlag

Överklagandeanvisning

§ 97 Fråga om inhibition, X

Diarienummer BN-2025-51

Beslut

Byggnadsnämnden avvisar begäran om inhibition.

Henrik Gillek (M) reserverar sig mot beslutet.

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämndens beslut om rättelse med stöd av 11 kap. 20 § PBL är rättskraftigt avgjort den 22 januari 2025 genom mark -och miljödomstolens beslut att inte ge prövningstillstånd.

Det lagakraftvunna avgörandet innefattar även domstolens bedömning att nämnden haft fog för sin bedömning att bygglov inte skulle kunna beviljas i efterhand för den aktuella byggnaden.

Det betyder att tiden för fullgörande av föreläggandet löper ut den 22 januari 2026. Vilket innebär att det saknas förutsättningar att kunna bevilja inhibition av nämndens rättelsebeslut, eftersom det beslutet har överklagats och efter domstolsprövning vunnit laga kraft.

Beslutet delges

Ness Advokatbyrå AB, Lars Svärd
Fastighetsägaren, X

Bilagor

Överklagandeanvisning

§ 98 Plan- och bygglovstaxa med mät- och karttaxa

Diarienummer BN-2025-313

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner förslag till plan- och bygglovstaxa med mät- och karttaxa och översänder taxan till kommunfullmäktige för beslut om att taxan ska börja gälla från 1 januari 2026.

Beskrivning av ärendet

Sveriges kommuner och regioner tog fram en ny taxemodell redan 2014. Modellen bygger på att kommunen ska ta ut en avgift för nedlagd tid och självkostnadsprincipen.

Bygglovsenheten har tidsredovisat under en period för att kunna bedöma hur lång handläggningstid som en viss typ av ärende tar. Detta har diskuterats och bollats med länets övriga kommuner. Projektet har varit en del i byggsamverkan. Resultatet ger en fast avgift per ärendetyp vilket kommer att göra avgiften tydlig för den sökande redan innan ett ärende inlämnats. Taxan kan komma att behöva en redaktionell ändring efter att den nya lagstiftningen träder i kraft.

Byggnadsnämndens behandling

Andreas Skiöld (M) yrkar på att justera ner avgifterna för skyltar och fasadändring till 2 500 kronor i taxetabellerna 1.37-1.39, 2.47-2.48 och 3.1. Från förvaltningens förslag på avgifterna 7 500 kronor och 8 750 kronor.

Beslutet skickas till
Kommunfullmäktige

Bilagor
Plan- och bygglovstaxa med mät- och karttaxa

§ 99 Kommunal avtalssamverkan mellan Habo och Mullsjö kommuner

Diarienummer BN-2025-312

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att godkänna avtalet.

Beskrivning av ärendet

Syftet med detta avtal är parternas gemensamma målsättning att säkerställa att de uppgifter som omfattas av avtalet kan utföras i enlighet med respektive parts ansvar för uppgiften. Parterna ska samarbeta för att minska sårbarhet, säkra kontinuitet, öka kapacitet, och bidra till ökad effektivitet i sina verksamheter.

Avtalet avser samarbete för att nå myndigheternas gemensamma mål avseende fullgörande av rättssäker myndighetsutövning inom plan- och bygg och bostadsanpassning samt trafikplanering.

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen

Bilagor
Avtal för kommunal samverkan

§ 100 Informationsärenden

- Överklagade ärenden redovisas.
- Information om remissvar om riksintresse för vindkraft.
- Information om genomfört samrådsmöte i Furusjö, med ett stort antal deltagare.
- Information om inkommen fråga gällande den nya gc-vägen på Fågelvägen, Kråkeryd. Frågan avsåg tillgänglighet.

§ 101 Redovisning av delegationsbeslut

Beslut

Byggnadsnämnden tar del av redovisningen och lägger den till handlingarna.

Redovisning

Delegationsbeslut fattade under september 2025 (diarieförda i Vision).

Delegationsbeslut fattade under augusti och september 2025 (diarieförda i W3D3).