

Sammanträdesprotokoll för Byggnadsnämnden

Tid Tisdagen den 21 oktober kl. 17.00 – 19.40

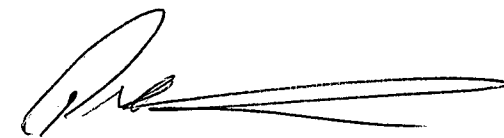
Plats Alceahuset, plan 1, Viren

Närvarande Enligt bifogad närvarolista

Utses att justera Mats Höjbrant och Roger Johansson

Ärenden §§ 9:1 - 9:27

Sekreterare



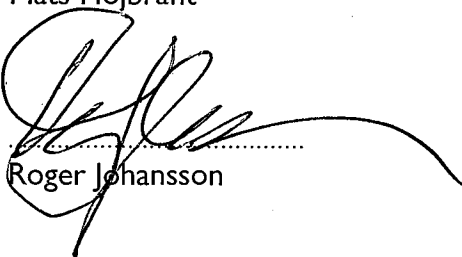
Robert Blomdahl

Justerande



Mats Höjbrant

Justerande



Roger Johansson

Anslagsbevis

Justering tillkännagiven genom anslag

2025-10-27 - 2025-11-17

Organ

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2025-10-21

Förvaringsplats för protokollet

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Alceahuset
plan 3, Hackstavägen 22

Underskrift



Utdragsbestyrkande

- § 9:1. Närvarokontroll
- § 9:2. Godkännande av dagordningen
- § 9:3. Anmälan om jäv
- § 9:4. Utseende av justerare och tid för justering
- § 9:5. Delegationsbeslut – september 2025
- § 9:6. Delgivningsärenden tom 2025-09-30
- § 9:7. Ändrad sammansättning av Presidieberedning – val av ny ordförande
- § 9:8. Ekonomisk uppföljning per september
- § 9:9. Sammanträdestider 2026
- § 9:10. Strandskyddsdispenser – statistik
- § 9:11. Svar på motion 23/2023 – Miljöcertifierad byggnation
- § 9:12. Information om kommande webutbildning från SKR
- § 9:13. BAMMARBODA 1:159, BN 2024-000747
Förhandsbesked om nybyggnad av enbostadshus och garage
- § 9:14. BN 2020-001336
Tillsyn om olovlig åtgärd (markuppfyllnad)
- § 9:15. BOLBY 1:419, BN 2025-000046
Strandskyddsdispens för förlängning av brygga och anläggande av båtlyft
- § 9:16. GRUNDBODEN 1:74, BN 2025-000816
Strandskyddsdispens för utökning av brygga
- § 9:17. GRUNDBODEN 1:101, BN 2025-000689
Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad (bastu) och anläggande av väg inom strandskydd
- § 9:18. GUNNBODA 1:7, BN 2025-000493
Förhandsbesked om nybyggnad av två enbostadshus för permanentboende med tillhörande garage
- § 9:19. HUSBY 4:37, BN 2025-000865
Förlängning av tidsbegränsat lov för uppförande av tillfälligt boende
- § 9:20. BN 2024-000590,
Byggsanktionsavgift - Tillsyn om olovligt byggande
- § 9:21. BN 2024-000590,
Rättelseföreläggande - Tillsyn om olovligt byggande
- § 9:22. RYDBODEN 2:1, BN 2025-000757
Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad (förråd) vid Ullnäckvarn
- § 9:23. BN 2025-000021
Ej godkänd ridåväggsbesiktning

- § 9:24. STAVA 4:30, BN 2025-000651
Förhandsbesked om nybyggnad av gruppboende (6 st lgh)
- § 9:25. BN 2025-000634
Marklov för markförändringar - redan utfört
- § 9:26. BN 2025-000617
Rättelse av avgift
- § 9:27. VÄSTER-TRANVIK 1:7, BN 2025-000578
Förhandsbesked om nybyggnad av 3 enbostadshus för permanentboende

§ 9:1

Närvarokontroll

Genom upprop antecknas närvarande ledamöter samt ersättare till protokollet.

§ 9:2

Godkännande av dagordning

Dagordningen godkänns efter meddelade justeringar.

§ 9:3

Anmälan om jäv

Under punkten anmäler nämndens ledamöter och ersättare de punkter i dagordningen, vid vilka de enskilda ledamöterna/ersättarna av jävsskäl kommer att lämna sammanträdet, för att återvända efter beslut i respektive ärende. Anmält jäv framgår av närvarolista samt i aktuella beslut.

§ 9:4

Utseende av justerare och tid för justering

Till att justera protokollet utses Mats Höjbrant och Roger Johansson

Protokollet planeras justeras måndagen den 27 oktober.

§ 9:5

Anmälan av delegationsbeslut - september

Byggnadsnämnden har överlåtit beslutanderätt i enlighet med byggnadsnämndens delegationsordning. Dessa beslut, fattade med stöd av delegationsordningen, ska redovisas till nämnden.

Byggnadsnämnden beslutar att till protokollet anteckna anmälan av beslut, enligt till beslutet bifogad bilaga (BN § 9:5/2025).

§ 9:7

Ändrad sammansättning i Byggnadsnämndens Presidieberedning – val av ny ordförande

Sammanfattning

Föranlett av att Byggnadsnämnden sedan 2025-10-01 har en ny ordförande, behöver nämnden besluta om en ny sammansättning av nämndens presidie. Richard Orgård har som ordförande i Byggnadsnämnden, efter beslut i Kommunfullmäktige, entledigats och ersatts av Mats Höjbrant som ny ordförande.

Nämnden beslutar därför att även entlediga Richard Orgård från presidiet, och utse nämndens nya ordförande Mats Höjbrant till ny ordförande i Byggnadsnämndens presidieberedning.

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att entlediga Richard Orgård som ordförande i presidieberedningen, och att välja Mats Höjbrant till ny ordförande i denna.

Anmälan om jäv

Mats Höjbrant anmäler jäv och deltar ej i ärendets handläggning.

Bakgrund

Byggnadsnämnden har 2023-03-28, § 3:7 beslutat enligt nedan:

1. Inom Byggnadsnämnden inrätta en beredning, benämnd Byggnadsnämndens Presidieberedning, med uppgift att bereda och framlägga förslag i de ärenden som ska behandlas av Byggnadsnämnden.
2. Till Byggnadsnämndens Presidieberedning utse nämndens ordförande, samt som beredningens ledamöter utse nämndens 1.e vice ordförande samt 2.e vice ordförande.
3. Byggnadsnämndens Presidieberedning sammanträder på kallelse av beredningens ordförande.
4. Byggnadsnämndens Presidieberedning får besluta att andra förtroendevalda och/eller tjänstemän samt sakkunniga får närvara och delta i överläggningarna.

Kommunfullmäktige har därefter 2025-09-15, § 5:22 beslutat att entlediga Richard Orgård från uppdraget som Byggnadsnämndens ordförande, och därtill att som ny ordförande välja Mats Höjbrant.

Nämndens slutsatser

Nämnden, liksom förvaltningen, ser förslaget att entlediga Richard Orgård som ordförande i Byggnadsnämndens presidieberedning och att till ny ordförande i denna välja Mats Højbrant, som en naturlig följd av Kommunfullmäktiges beslut 2025-09-15, § 5:22.

§ 9:8

Ekonomisk uppföljning per september

Vid dagens sammanträde redogör bygglovchef Anna Bergkvist i korthet, för nämndens utfall per september och prognos för helår 2025.

Byggnadsnämnden

BYGGNADSNÄMNDEN

MÅNADSUTFALL SEPTEMBER 2025

ORDFÖRANDE: RICKARD ORGÅRD

FÖRVALTNIGNSCHEF: CHARLOTTA SANGREGORIO

Månadsrapport september 2025



Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	3
2	Ekonomisk sammanfattning	4
3	Ekonomisk sammanfattning - Per verksamhetsområde	6
4	Statsbidrag	7
5	Strategiska nyckeltal- byggnadsnämnden	8

I Sammanfattning

Byggnadsnämnden redovisar en nettokostnad om 5,8 mnkr vilket resulterar i en positiv avvikelse i jämförelse mot ackumulerad budget september 2025 motsvarande 7,9 mnkr. Den positiva avvikelsen på intäktssidan motsvarande 1,9 mnkr och en positiv avvikelse på kostnadssidan motsvarande 0,2 mnkr.

Den positiva avvikelsen på intäktssidan motsvarande 1,9 mnkr beror delvis på hur intäkterna är periodiserade under året, vilket med stor sannolikhet kommer att reducera den positiva avvikelsen under kvarvarande del av året.

Kostnadssidan uppvisar ingen avvikelse i jämförelse med ackumulerad budget för september månad.

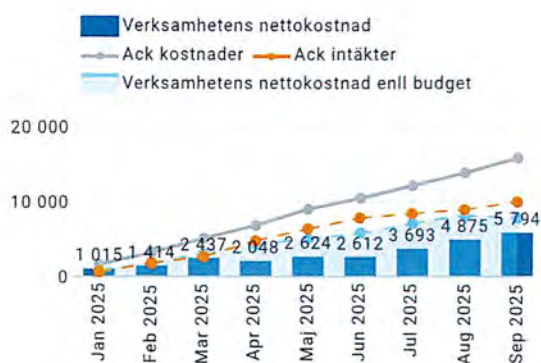
Med hänsyn till ovan bedöms prognos på helårsbasis generera en negativ avvikelse motsvarande 1,0 mnkr

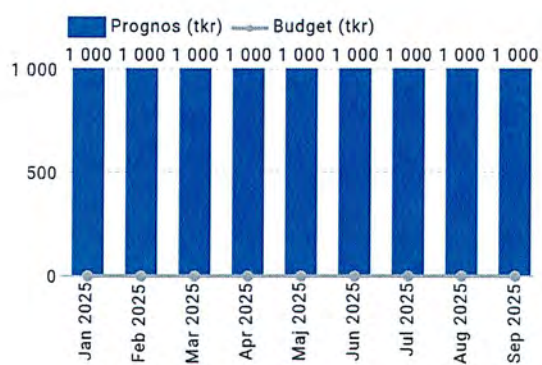


2 Ekonomisk sammanfattning

Belopp i tkr				Helår 2025		
	Utfall	Budget	Avvikelse	Budget	Prognos	Avvikelse
Nämndens intäkter						
Avgifter	-9 057	-7980	-1 077	-13 300	-11 500	1 800
Övriga intäkter	-832	0	-832	0	-850	-800
Summa intäkter	-9 889	-7 980	-1 909	-13 300	-12 350	1 000
Nämndens kostnader						
Personalkostnader	10 445	10 294	151	13 528	13 528	0
Lokalkostnader	264	281	-17	375	375	0
Kapitalkostnader	0	0	0	0	0	0
Köp av verksamhet	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	4 984	5 100	-116	6 897	6 897	0
Summa kostnader	15 693	15 675	18	20 800	20 800	0
Nämndens nettokostnader	5 805	7 695	-1 890	7 500	8 450	1 000

2.1 Övergripande diagram



3 Ekonomisk sammanfattning - Per verksamhetsområde

3.1 Periodens utfall

Periodens utfall per verksamhetsområde

Belopp i tkr				Helår		
	Utfall	Budget	Avvikelse	Budget	Prognos	Avvikelse
Nämnd	763	838	76	1 017	1 017	0
Bygglov	3 685	2 115	-1 570	2 052	3 052	1 000
Bostadsanpassningsbidrag	3 247	2 852	-396	4 431	4 431	0
Verksamhetens nettokostnader	7 695	5 805	-1 890	7 500	8 500	1 000

3.2 Analys per verksamhetsområde

6



4 Statsbidrag

Bygglov verksamhet är inte berättigad till statliga bidrag

Typ av bidrag	Bidrags- givare	Ansökt fg år	Utfall fg år	Ansökt i år	Beviljat i år	Prognos nyttjande i år
Summa						

 7

5 Strategiska nyckeltal- byggnadsnämnden

5.1 Bostadsanpassning

Nyckeltal	Utfall Jan 2025	Utfall Feb 2025	Utfall Mar 2025	Utfall Apr 2025	Utfall Maj 2025	Utfall Jun 2025	Utfall Jul 2025	Utfall Aug 2025	Utfall Sep 2025	Utfall Okt 2025	Utfall Nov 2025	Utfall Dec 2025	Ack utfall Dec 2025
Antal beslutade BAB, månad	42	27	37	25	39	42	26	33	28				
Beviljat belopp, månad (ackumulerat utfall)	480 tkr	205 tkr	201 tkr	291 tkr	301 tkr	379 tkr	162 tkr	177 tkr	447 tkr				
Utbetalat belopp, månad (Ackumulerat utfall)	359 tkr	63 tkr	67 tkr	78 tkr	99 tkr	308 tkr	113 tkr	384 tkr	131 tkr				

5.2 Bygglov

Nyckeltal	Utfall Jan 2025	Utfall Feb 2025	Utfall Mar 2025	Utfall Apr 2025	Utfall Maj 2025	Utfall Jun 2025	Utfall Jul 2025	Utfall Aug 2025	Utfall Sep 2025	Utfall Okt 2025	Utfall Nov 2025	Utfall Dec 2025	Ack utfall Dec 2025
Antal utfärdade slutbesked hela Österåkers kommun	4	17	4	8	1	8	0	2	4				



Nyckeltal	Utfall Jan 2025	Utfall Feb 2025	Utfall Mar 2025	Utfall Apr 2025	Utfall Maj 2025	Utfall Jun 2025	Utfall Jul 2025	Utfall Aug 2025	Utfall Sep 2025	Utfall Okt 2025	Utfall Nov 2025	Utfall Dec 2025	Ack utfall Dec 2025
Måluppfyllnad för 4 veckor delegation	52 %	66 %	57 %	64 %	59 %	44 %	53 %	25 %	53 %				
Utveckling arkivering av gamla fastighetsrelaterade dokument (utgångsmängd 30 loppmeter)													
Måluppfyllnad för 8 veckor Byggnadsnämnden	100 %	86 %	0 %	84 %	100 %	78 %	0 %	57 %	80 %				
Nedlagd tid övergång från ärendehanteringssystem ByggR till Nova													
Måluppfyllnad 10 veckor "krav" delegation + Byggnadsnämnd	100 %	97 %	94 %	96 %	98 %	100 %	93 %	96 %	95 %				
Måluppfyllnad Attefall 4 veckor	100 %	92 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %				
Lovärenden, månad	45	66	62	44	54	43	40	35	53				
Tillsyn, månad	7	8	7	13	10	3	7	13	13				
Anmälningsspliktiga åtgärder, månad	19	23	24	22	22	15	8	23	43				
Attefallsärenden, månad	7	27	15	17	8	12	7	7	7				
Avgiftsreduceringsärenden - antal, mån	0	2	2	2	1	0	1	1	2				
Intäktsutveckling bygglov	602	1 019	1 012	1 746	1 577	1 177	593	515	1 012				



§ 9:9

Byggnadsnämndens planerade beredning- och sammanträdesdagar 2026

Sammanträde påbörjas klockan 17.00 om inte annat särskilt angetts i kallelsen.

Beredning startar 15.00 om ej annat överenskommits.

Beredning (inför)**Sammanträdesdag**

måndag 19 jan

tisdag 27 jan

måndag 16 feb

tisdag 24 feb

måndag 16 mars

tisdag 24 mars

måndag 20 april

tisdag 28 april

måndag 18 maj

tisdag 26 maj

måndag 15 juni

tisdag 23 juni

måndag 17 aug

tisdag 25 aug

måndag 14 sep

tisdag 22 sep

måndag 12 okt

tisdag 20 okt

måndag 9 nov

tisdag 17 nov

måndag 7 dec

tisdag 15 dec



Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande

§ 9:10

Strandskyddsdispenser – statistik

Vid dagens sammanträde redogör biträdande bygglovchef, Åsa Hellqvist, för utfall (lämnade dispenser, överprövade dispenser, resultat vid överprövningar, perioden januari 2025 t.o.m. september 2025.

§ 9:11

Svar på motion nr 23/2023 – Miljöcertifierad byggnation

Sammanfattning

Sigrid Walve (MP) föreslår i en motion att kommunfullmäktige beslutar att Österåkers kommun ska ställa krav på miljöcertifiering vid nybyggnation och omfattande renovering. Motionen har remitterats till Kommunstyrelsen SBF och till Byggnadsnämnden – till Byggnadsnämnden gällande bygglovsfrågor. Förvaltningen anser att Byggnadsnämnden kan föreslå motionen besvarad, vad gäller Byggnadsnämndens ansvarsområde, med att nämnden i bygglovhandläggningen och efterföljande skede, inte får ställa särkrav som är mer långtgående än vad som uppställts i lag och förordningar.

Beslut

Byggnadsnämnden föreslår Kommunstyrelsen föreslå Kommunfullmäktige besluta Anse motion nr 23/2023 besvarad, vad gäller bygglovsfrågor, med att nämnden i bygglovhandläggningen och efterföljande skede, inte får ställa särkrav som är mer långtgående än vad som uppställts i lag och förordningar.

Reservationer

Roger Johansson, RP reserverar sig mot beslutet enligt följande: *Jag yrkar avslag på beslutsförslaget. I stället för besvarad.*

Peter Ekeröth, MP reserverar sig mot beslutet enligt följande:

Det räcker inte att ha översiktsplanen som hållbarhetsprogram och sedan är det business as usual i detaljplanen, projektering och upphandling av entreprenaden.

I stället kan man göra så här:

- Lyft hållbarhetsmål inför beslut om planuppdrag med markägare.*
- Knyt hållbarhetsmål till avtal, eller jobba med frivilliga överenskommelser med byggbolagen.*
- Jobba med hållbarhetsmål på allmän plats inom kommunen.*
- För in hållbarhetsmål i projekteringshandlingar.*
- Ställ hållbarhetskrav vid upphandling av entreprenaden och följupp vid utbyggnader.*

Då det redan yttrats att det inte går att ställa särkrav på byggnationer, men det är inte förbjudet att lyfta kommunens hållbarhetsmål med byggbolagen.

Ärendet

I motionen lyfter Sigrid Walve (MP) vikten av att, i linje med översiktsplanen, vidta åtgärder för minskad klimatpåverkan. Motionären föreslår att Österåkers kommun ställer krav på miljöcertifiering vid planering av nya områden, vid nybyggnation, vid omfattande renovering och för fastigheter i drift, till exempel enligt City Lab, Miljöbyggnad eller Svanen. Kraven föreslås gälla: Markägare som planerar nya områden; Verksamhetsbyggnader; kommunala och privata; Bostäder, kommunala och privata.

Kommunstyrelsen SBF har att, inför Kommunstyrelsens/Kommunfullmäktiges ställningstagande, belysa frågan utifrån ovan angivet perspektiv. Byggnadsnämnden har att svara för bygglovperspektivet.

Förbud mot tekniska särkrav

Sedan 1 januari 2015 gäller enligt Plan- och bygglagen (PBL) att:

- Kommuner får inte ställa egna tekniska krav på byggnader vid planläggning eller bygglovsprövning.
- Endast krav som följer av nationell lagstiftning (PBL, BBR, EKS m.fl.) är tillåtna.
- Särkrav som går utöver dessa är utan rättsverkan och får inte ligga till grund för beslut.

Syftet med förbudet

- Säkerställa likabehandling mellan kommuner.
- Minska byggkostnader och främja bostadsbyggande.
- Underlätta industriellt byggande och nationell standardisering.
- Klargöra ansvarsgränser mellan stat och kommun.

Av detta följer att Byggnadsnämnden i bygglovsprövningar och efterföljande skede, inte kan tillämpa särkrav. Exempel på sådana särkrav är krav på högre energiprestanda än BBR, särskilda materialval, eller specifika miljöcertifieringar.

Bilagor

1. Motion nr 23/2023, Miljöcertifierad byggnation, 2023-12-05

nr 23/2023

miljöpartiet de gröna



ÖSTERÅKER

Motion till Kommunfullmäktige

Miljöcertifierad byggnation

I linje med översiktsplanens framtidsbild om Österåker som en klimatsmart kommun med låga klimatutsläpp, behöver flera aktiva steg tas i form av åtgärder för minskad klimatpåverkan.

En viktig aspekt är att byggnaderna uppförs i klimatvänliga och hälsosamma material. Detta minskar energibehovet både i uppförandet och driften och bidrar direkt till att minska kommunens klimatpåverkan, samt ger en hälsosam boendemiljö.

Dessutom är hållbart planerade stadsdelar motståndskraftiga över tid, och gör det lätt och kostnadseffektivt att leva klimatsmart från början genom bland annat delningstjänster och solenergi.

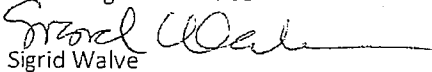
Vid planering av nya områden, nybyggnation, omfattande renoveringar och för fastigheter i drift, finns möjlighet att ställa krav på miljöcertifiering, tex enligt Citylab för stadsdelar, Miljöbyggnad, Miljöbyggnad i Drift, Svanen, Breeam, Noll CO2 för byggnader. Kvalitetssäkring genom certifiering ger ett strukturerat arbetssätt från planering till förvaltning som lägger grund för mer hållbara stadsdelar och byggnader.

Med hänvisning till ovanstående föreslås

- Att kommunfullmäktige beslutar att Österåkers kommun ska ställa krav på miljöcertifiering enligt minst Citylab, BREEAM Excellent, Miljöbyggnad Silver, Miljöbyggnad i drift, eller motsvarande, vid nybyggnation och omfattande renovering. Kraven ska gälla för:

1. Markägare som planerar nya områden
2. Verksamhetsbyggnader, kommunala och privata
3. Bostäder, kommunala och privata

Åkersberga 2023-12-05


Sigrid Walve

Miljöpartiet de Gröna i Österåker



§ 9:12

Information om kommande webutbildning från SKR

Förvaltningen informerar om en kommande webutbildning, föranledd av aviserade ändringar i plan- och bygglagen. Mer information om tider etc. kommer att skickas ut.



Justeraandes signaturer

Utdragsbestyrkande