

Sammanträdesprotokoll för Byggnadsnämnden

Tid Tisdagen den 25 augusti kl. 17.00 – 18.45

Plats KF-salen plan 4 - Alceahuset

Närvarande Enligt bifogad närvarolista

Utses att justera Mats Höjbrant och Peter Nummert

Ärenden §§ 7:1 – 7:21

Sekreterare



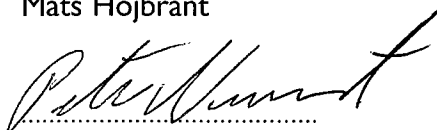
Robert Blomdahl

Justerande



Mats Höjbrant

Justerande



Peter Nummert

Anslagsbevis

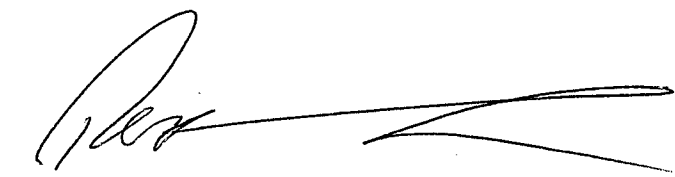
Justering tillkännagiven genom anslag 2026-09-01 – 2026-09-22

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2026-08-25

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadsförvaltningen, Alceahuset plan 3,
Hackstavägen 22

Underskrift



Ärenden som behandlades

- § 7:1. Närvarokontroll
- § 7:2. Godkännande av dagordningen
- § 7:3. Anmälan om jäv
- § 7:4. Utseende av justerare och tid för justering
- § 7:5. Delegationsbeslut – juli 2026
- § 7:6. Delgivningsärenden tom 2026-07-31
- § 7:7. Ekonomisk uppföljning per juni
- § 7:8. Kontinuerlig information – Planeringsfrågor
- § 7:9. Beslut om delegation av beslutanderätt i BAB 2026-081
- § 7:10. Beslut om taxa för år 2027
- § 7:11. BN 2026-000537
Hiss - Ej godkänd hissbesiktning
- § 7:12. EKBACKEN 1:5, BN 2026-000548
Rivningslov för rivning av fritidshus
- § 7:13. FLAXENVIK 2:266, BN 2026-000187
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt rivning av enbostadshus
- § 7:14. GUNNBODA 1:7, BN 2025-000493
Förhandsbesked om nybyggnad av två enbostadshus för permanentboende med tillhörande garage
- § 7:15. BN 2026-000642
Tillsyn om olovlig utökning av brygga
- § 7:16. BN 2026-000468
Hiss - Ej godkänd hissbesiktning
- § 7:17. STAVA 4:30, BN 2026-000545
Förhandsbesked om nybyggnad av gruppboende (6 st lgh)
- § 7:18. SVARTGARN 2:281, BLOV 2008-001080
Uppförande av enbostadshus, garage och gäststuga- ändring av lov
- § 7:19. BN 2022-001060
Tillsyn om olovlig brygga
- § 7:20. UNDAL 1:7, BN 2026-000274
Förhandsbesked om nybyggnad av enbostadshus för permanentboende
- § 7:21. VÄTTERSÖ 1:78 BN 2026-000373
Strandskyddsdispens för nybyggnad av bygglovfri komplementbyggnad med altan

§ 7:1

Närvarokontroll

Genom upprop antecknas närvarande ledamöter samt ersättare till protokollet.

§ 7:2

Godkännande av dagordning

Dagordningen godkänns efter meddelade justeringar.

§ 7:3

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.

Under punkten anmäls inget jäv.

§ 7:4

Utseende av justerare och tid för justering

Till att justera protokollet utses Mats Höjbrant och Peter Nummert.
Protokollet planeras justeras måndagen den 31 augusti, kl. 13.00.

§ 7:5

Anmälan av delegationsbeslut – juni & juli

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 § 7:5/2026).

§ 7:7

Ekonomisk uppföljning per juni

Bygglovchef Anna Bergqvist redogör för nämndens utfall per juni 2026.

Byggnadsnämnden redovisar en nettokostnad om 2 353 tkr, vilket innebär en positiv avvikelse mot budget för perioden motsvarande 2 434 tkr. Den positiva avvikelsen förklaras av att verksamhetens intäkter överstiger budget med 1 291 tkr samtidigt som verksamhetens kostnader understiger budget med 1 143 tkr.

Intäkterna uppvisar en positiv avvikelse om 1 291 tkr jämfört med budget. Bygglovsavgifterna uppgår till 7 427 tkr jämfört med budgeterade 6 150 tkr.

Verksamhetens kostnader uppvisar en positiv avvikelse om 1 143 tkr jämfört med budget. Avvikelsen förklaras huvudsakligen av lägre verksamhetskostnader inom bygglovsenheten. Även bostadsanpassningsbidragen är lägre än budgeterat, samtidigt som ett antal större bostadsanpassningsärenden förväntas komma under årets senare del.

§ 7:8

Kontinuerlig information – planeringsfrågor

Inget informationstillfälle vid dagens sammanträde.

§ 7:9

**Beslut om delegation av beslutanderätt i bostadsanpassningsärende
dnr 2026-081****Beslut**

Uppdra åt Samhällsbyggnadsförvaltningen att fortsatt hantera och besluta om de kostnader som därvid kommer att uppstå i ärendet.

Bakgrund

Ena Ansökan om bostadsanpassningsbidrag har inkommit, som väntas föranleda kostnader överstigande de tre prisbasbeloppen som är delegerad beslutanderätt i dessa ärenden.

Ansökan avser anpassning dels in till huset, och dels inredning av ett badrum. Till entrén behövs en ny trappa där en plattformshiss kan monteras samt upphöjning av altan för att komma i nivå med entrédörren. På entréplan behöver bland annat en vägg flyttas för att tillskapa ett tillgängligt badrum, som kommer att inredas med toalett, handfat och dusch.

Kostnaderna i ärendet beräknas kunna uppgå till mer än tre prisbasbelopp, uppskattningsvis mellan 600 000 - 800 000 kr.

§ 7:10

Beslut om taxa för år 2027**Beslut**

1. Nuvarande taxa för byggnadsnämndens verksamhet ska ligga till grund för 2027 års taxa till dess att en ny taxa har beslutats.
2. Förslaget överlämnas till kommunstyrelsen för hantering inom ramen för budget 2027 och beslut i kommunfullmäktige.

Sammanfattning

Byggnadsnämndens taxa för 2027 ska fastställas av kommunfullmäktige i samband med att verksamhetsplan och budget för Österåkers kommun antas i november 2026. Eftersom arbetet med en ny taxemodell behöver fortsätta under 2027 föreslås att nuvarande taxa tills vidare ligger till grund för nämndens avgiftsuttag, med tillämpning utifrån prisbasbeloppet för 2027.

Ärendet

Nu gällande plan- och bygglovstaxa togs fram och beslutades 2011 (KF § 111). Taxan bygger i huvudsak på ett tidigare taxeförslag från dåvarande Sveriges Kommuner och Landsting, SKL. Byggnadsnämnden har påbörjat ett arbete med att se över bygglovstaxan med anledning av de förändringar i framför allt plan- och bygglagen som trädde i kraft den 1 december 2025. Den nuvarande taxan bedöms fortfarande vara tillämpbar, men behöver ersättas av en ny taxemodell i närtid. Dagens taxa bygger till stor del på det prisbasbelopp som gäller för det år en ansökan kommer in.

Mot den bakgrunden föreslås att den i dag gällande taxan följer verksamhetsplan och budget för 2027. Detta säkerställer att nämnden även under 2027 har en beslutad och tillämpbar taxa för avgiftsuttag inom verksamhetsområdet.

Sveriges Kommuner och Regioner, SKR, har tagit fram underlag till ny taxa med utgångspunkt i ändringarna i plan- och bygglagen. Förvaltningen bedömer att detta underlag, med lokala anpassningar, kan utgöra grund för ett kommande förslag till ny taxa.

Arbetet med ny taxemodell fortsätter under 2027. Inriktningen är att byggnadsnämnden därefter ska kunna föreslå kommunfullmäktige att besluta om en ny bygglovstaxa.

Till dess att en ny taxa har antagits av kommunfullmäktige ska nuvarande taxa fortsatt tillämpas. Gällande taxa ska justeras utifrån prisbasbeloppet för 2027.

Förvaltningens slutsatser

Förvaltningen bedömer att nuvarande taxa bör följa med verksamhetsplan och budget för 2027, eftersom den fortsatt är tillämpbar och säkerställer kontinuitet i nämndens avgiftsuttag. En ny taxemodell behöver tas fram med hänsyn till förändringarna inom byggnadsnämndens område och med utgångspunkt i relevant underlag från SKR. Arbetet bör därför fortsätta under 2027 med målsättningen att ett förslag till ny taxa därefter kan lämnas för beslut i kommunfullmäktige.

Bilaga

1. Exempellista med bygglovsavgifter med 2026 års taxa

Exempel på avgifter
(cirkapriser)

Baserad på 2026 års taxa

Taxan räknas på ny tillkommande byggnads-, brutto- och öppnare

			Avgifter som kan tillkomma utöver bygglovavgiften och startbeskedskostnaden			
Ansökna gäller	Bygglov-avgift	Startbeskeds-avgift	Grannhörande (antal sakägare att fråga)	Strandskydds-prövning	Avvikelse detaljplanen	Planavgift ★)

Nya byggnader

Garage, carport eller förråd (1-50 m²)	3 050 kr	2 000 kr	1-5 st = 3 100 kr 6-9 st = 4 650 kr 10-> st = 9 250 kr	8 880 kr	Avgiften är 20% på bygglovavgiften.	35 520 kr
Garage, carport eller förråd (över 50 m²)	5 650 kr	4 650 kr				
Enkel komplementbyggnad utan VA (1-50 m²), ex bastu, ateljé, studio, gäststuga utan VA	3 500 kr	4 010 kr				
Gäststuga med VA (1-49 m²)	7 800 kr	4 650 kr				
Växthus (1-49 m²)	2 600 kr	2 000 kr				
Övrig ny byggnation 1-49 m² (ex. bostadshus, fritidshus)	7 800 kr	8 650 kr				71 040 kr = bostadshus 35 520 kr = komplementbyggnader
Övrig ny byggnation 50-129 m² (ex. bostadshus, fritidshus)	11 500 kr	12 950 kr				
Övrig ny byggnation 130-199 m² (ex. bostadshus, fritidshus, industribyggnad mm)	15 200 kr	17 250 kr				
Övrig ny byggnation 200-299 m² (ex. bostadshus, fritidshus, industribyggnad mm)	18 900 kr	21 550 kr				
Övrig ny byggnation 300-499 m² (ex. bostadshus, fritidshus, industribyggnad mm)	26 250 kr	30 200 kr				
Övrig ny byggnation 500-799 m² (ex. bostadshus, fritidshus, industribyggnad mm)	37 350 kr	43 100 kr				
Enkla byggnader 49-600 m² (ex. isolerade lagerbyggnader, tält mm)	2 600 - 11 500 kr (beroende storlek)	2 600 - 13 000 kr (beroende storlek)				
Fritidshus utan VA 40-80 m²	6 850 kr	8 620 kr				

Tillbyggnad av huvudbyggnad

Tillkommande yta 1-15 m²	3 650 kr	2 310 kr	1-5 st = 3 100 kr 6-9 st = 4 650 kr 10-> st = 9 250 kr	8 880 kr	Avgiften är 20% på bygglovavgiften.	35 520 kr = tillbyggnader över 50 m² bruttoarea
Tillkommande yta 16-49 m²	5 650 kr	4 650 kr				
Tillkommande yta 50-129 m²	8 250 kr	12 950 kr				
Tillkommande yta 130-199 m²	10 850 kr	17 250 kr				
Tillkommande yta 200-299 m²	13 500 kr	21 550 kr				
Tillkommande yta 300-499 m²	18 700 kr	30 200 kr				

Tillbyggnad av komplementbyggnad

Garage, carport eller förråd	2 600 kr	2 000 kr	1-5 st = 3 100 kr 6-9 st = 4 650 kr 10-> st = 9 250 kr	8 880 kr	Avgiften är 20% på bygglovavgiften.
Växthus	2 600 kr	2 000 kr			
Övriga komplementbyggnader	4 750 kr	4 000 kr			

Förhandsbesked

Förhandsbesked - Positivt (per antal bostäder)	10 100 kr	/per antal bostäder	Se ovan	8 880 kr
Förhandsbesked - Avslag	7 700 kr			

Övriga ärenden

Installation av eldstad		1 950 kr	1-5 st = 3 100 kr 6-9 st = 4 650 kr 10-> st = 9 250 kr	8 880 kr	Avgiften är 20% på bygglovavgiften.
Skåpdändring (mindre)	2 100 kr	1 550 kr			
Skåpdändring (större)	3 800 kr	3 100 kr			
Inglasning av balkong (gäller lägenhet)	5 400 kr (summan ink startbesked)				
Inglasning av uteplats	5 400 kr (summan ink startbesked)				
Marklov	från 3 500 kr				
Murar	3 500 kr	4 000 kr			
Plank (ej bullerplank)	3 500 kr	4 000 kr			
Rivningslov	från 4 000 kr				
Rivningsanmälan		från 2 000 kr			
Skärmtak 15-30 m²	4 250 kr (summan ink startbesked)		*) Har ärendet handlagts och grannhörtas tas även avgift ut för grannhörtandet samt eventuell timsättning för nedlagd handläggningstid		
Skärmtak 31 m² och större	8 100 kr (summan ink startbesked)				
Strandskyddsprövning	8 880 kr				
Avskrivning av ett ärende *)	1000 kr *)				
Avvisning av ett ärende **)	1 550 kr				
Remiss vatten/avlopp ***)	2 000 kr				

*) Avskrivning görs när ansökan skickats in men återtas av sökande.
**) Avvisning av ett ärende görs när sökande inte skickar in kompletteringar trots påminnelser.
***) Remiss - Skickas ärenden på en remiss till kommunens Miljö- och hälsoskyddsavdelning tillkommer en avgift på 2 000 kr.
★) Planavgift - I detaljplanen framgår om planavgift ska tas ut eller inte.

Handwritten signature