

Sammanträdesprotokoll för Byggnadsnämnden

Tid Tisdagen den 28 maj kl. 17.00 – 19:10

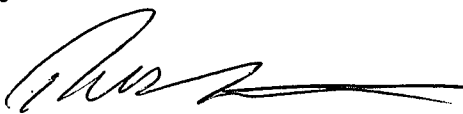
Plats Alceahuset, plan 1, Largen

Närvarande Enligt bifogad närvarolista

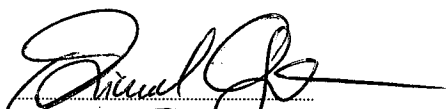
Utses att justera Richard Orgård samt Roger Johansson

Ärenden §§ 5:1 - 5:28

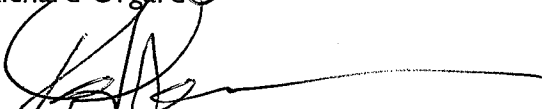
Sekreterare


Robert Blomdahl

Justerande


Richard Orgård

Justerande


Roger Johansson

Anslagsbevis §§ 5:1 – 5:10 samt 5:13 – 5:28 (§§ 5:11 – 5:12 omedelbar justering)

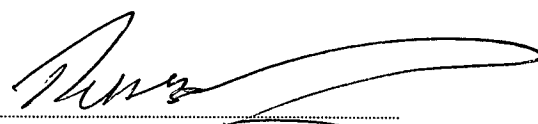
Justering tillkännagiven genom anslag 2024-06-03 – 2024-06-24

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2024-05-28

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadsförvaltningen, Alceahuset
plan 3, Hackstavägen 22

Underskrift



Sammanträdesprotokoll för Byggnadsnämnden

Tid Tisdagen den 28 maj kl. 17.00 – 19,10

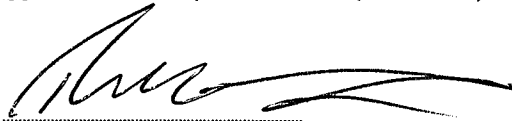
Plats Alceahuset, plan 1, Lagen

Närvarande Enligt bifogad närvarolista

Utses att justera Richard Orgård samt Roger Johansson

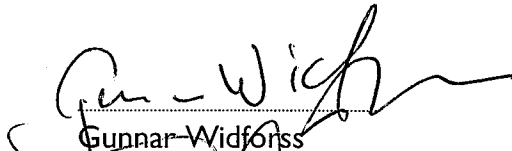
Ärenden §§ 5:11 - 5:12 (omedelbart justerade)

Sekreterare



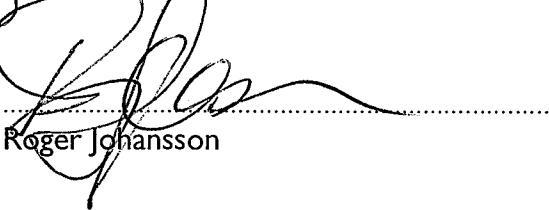
Robert Blomdahl

Justerande



Gunnar Widforss

Justerande



Roger Johansson

Anslagsbevis §§ 5:11 – 5:12 (omedelbart justerade)

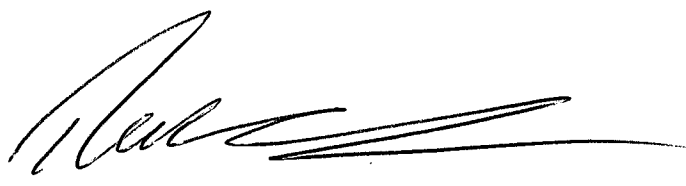
Justering tillkännagiven genom anslag 2024-05-30 – 2024-06-20

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2024-05-28

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadsförvaltningen, Alceahuset
plan 3, Hackstavägen 22

Underskrift



Närvarolista

Parti	Ledamöter	Närvarande	Ej tjänstgörande §§	Ersättare §§
M	Richard Orgård	X		
C	Joakim Tyrsköld	-		
RP	Roger Johansson	X		
M	Mats Højbrant	X		
M	Berndt Högrevé	X		
M	Olle Hellgren	X		
L	Gunnar Widforss	X		
KD	Fredrik Zelmerlöv	-		
S	Dan Jonsson	X	§§ 5:11, 5:12 och 5:17	
RP	Hans Hellberg	-		
MP	Jonathan Edin	X		
SD	Alex Gorton	X		
Parti	Ersättare			
M	David Cheragi	-		
M	Lars Nilsson	-		
L	Jessica Bruns Wahlström	-		
C	Fredrik Simonsson	-		
S	Elisabeth Karlstedt	-		
V	Amanda Elfström	-		
	Övriga närvarande	Funktion		
	Åsa Hellqvist	Biträdande bygglovchef		
	Christer Armstrand	Controller		
	Robert Blomdahl	Nämndsekreterare		

- § 5:1. Närvarokontroll
- § 5:2. Godkännande av dagordningen
- § 5:3. Utseende av justerare och tid för justering
- § 5:4. Information om pågående arbeten kopplade till kommunens Översiktsplan samt Sverigeförhandlingen
- § 5:5. Anmälan av delegationsbeslut
- § 5:6. Delgivningsärenden
- § 5:7. Ekonomisk uppföljning april 2024
- § 5:8. Mellansjö 3:13
Förhandsbesked om nybyggnad av förskola samt parkering
- § 5:9. Byggnadsnämndens beslutade åtgärdsplan
- § 5:10. Förslag till förändrade justeringsfaktorer avseende bygglov respektive strandskydd gällande plan- och bygglovtaxa
- § 5:11. PRÄSTGÅRDEN 1:11 (ÖSSEBYVÄGEN 80)
Bygglov för nybyggnad av industribyggnad
- § 5:12. PRÄSTGÅRDEN 1:11 (ÖSSEBYVÄGEN 80)
Bygglov för nybyggnad av två industribyggnader
- § 5:13. BOLBY 1:382 (LINANÄSVÄGEN 38)
Förhandsbesked om nybyggnad av två enbostadshus med komplementbyggnader (vid Västergården)
- § 5:14. BOLBY 1:382 (LINANÄSVÄGEN 38)
Förhandsbesked om nybyggnad av 3 enbostadshus med komplementbyggnader (vid Framnäs)
- § 5:15. BOLBY 1:408 (LINANÄSVÄGEN 110)
Strandskyddsdispens för anläggande av brygga
- § 5:16. BOLBY 1:59 (LINANÄSVÄGEN 101)
Strandskyddsdispens för ändrad användning av brygga till småbåtshamn
- § 5:17. HACKSTA 1:14 (PARKERINGEN VID ALCEAHUSET)
Tidsbegränsat lov för parkering t.o.m 2029-04-01
- § 5:18. HORSVASS 1:1
Förhandsbesked om nybyggnad av enbostadshus, maskinhall och djurstall
- § 5:19. MÄLBY 1:22 (VIRA UTBY)
Marklov för trädfällning för vägar
- § 5:20. Marklov för markförändringar - redan utförd – delbeslut byggsanktionsavgift

- § 5:21. Tillsyn om olovligt byggande
- § 5:22. Tillsyn om förhållande på fastigheten (avspärning av gångstråk)
- § 5:23. TÄLJÖ 2:43
Förhandsbesked om nybyggnad av enbostadshus
- § 5:24. TÄLJÖ 2:44
Förhandsbesked om nybyggnad av enbostadshus
- § 5:25. TÄLJÖ 3:13 (TÄLJÖ RINGVÄG 5)
Förhandsbesked om nybyggnad av enbostadshus
- § 5:26. VÄSTRA LAGNÖ 1:145 (ÄNGSJÖVÄGEN 10)
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad (bastu)
samt rivning av enbostadshus och tre uthus
- § 5:27. ÅKERS-ÅSÄTTRA 1:24 (BAMMARBODAVÄGEN 12)
Förhandsbesked om nybyggnad av enbostadshus
- § 5:28. ÄLGÖN 1:47 (ELGÖSLINGAN 65)
Strandskyddsdispens för renovering (ersättning) och utökande av brygga

§ 5:1

Närvarokontroll

Genom upprop antecknas närvarande ledamöter samt ersättare till protokollet.

§ 5:2

Godkännande av dagordning

Dagordningen godkänns efter meddelade justeringar.

§ 5:3

Utseende av justerare och tid för justering

Till att justera protokollet utses Richard Orgård samt Roger Johansson. Protokollet planeras justeras måndagen den 3 juni.

§§ 5:11 och 5:12 justeras omedelbart av Roger Johansson och Gunnar Widforss.

§ 5:4

Information om pågående arbeten kopplade till kommunens Översiktsplan samt Sverigeförhandlingen

Vid dagens sammanträde informerar Charlotte Andreev, Strategisk planeringschef och Maria Ulvsgård, Avdelningschef stadsbyggnad och Stadsarkitekt i rubricerat ärende.

§ 5:5

Anmälan av delegationsbeslut

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 § 5:5/2024).

§ 5:7

Ekonomisk uppföljning april 2024, Byggnadsnämnden

Sammanfattning

Byggnadsnämndens prognos för helåret 2024, redovisar en negativ avvikelse om 1 500 tkr i jmf mot helårsbudget.

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. Månadsuppföljning per 2024-04-30 och prognos 2024-04-30 noteras.
2. Månadsuppföljning och prognos överlämnas till Kommunstyrelsen.

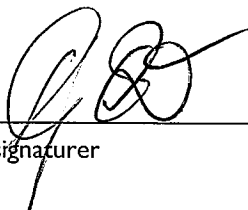
Bakgrund

Byggnadsnämndens utfall till och med april 2024 uppgår till minus 2 913 tkr, vilket är marginellt sämre i jmf med periodbudgeten. Detta innebär en negativ budgetavvikelse om 16 tkr. Intäkter ligger högre i jmf med periodbudget och redovisar ett överskott 102 tkr. Kostnaderna har en negativ avvikelse om 118 tkr i jmf periodbudgeten.

Helårsprognosen redovisar en negativ avvikelse om 1 500 tkr i jämförelse med helårsbudget.

Bilagor

1. Ekonomisk uppföljning per april 2024, Byggnadsnämnden



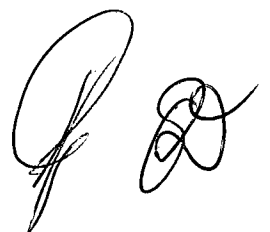
Byggnadsnämnden

Månadsrapport april 2024



Innehållsförteckning

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



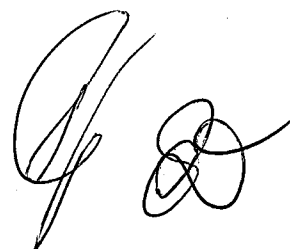
I Sammanfattning

Ekonomisk månadsuppföljning per 30 april 2024

Byggnadsnämnden

Ordförande: Rickard Orgård

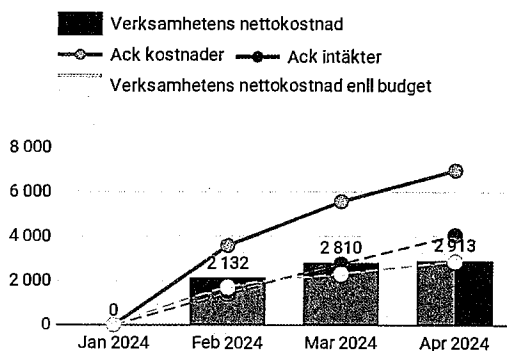
Förvaltningschef: Charlotta Sangregorio



2 Ekonomisk sammanfattning

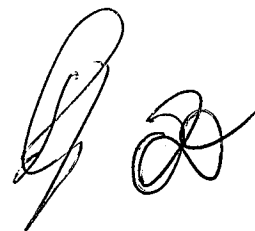
Belopp i tkr	Period jan-april			Helår 2024		
	Utfall	Budget	Avvikelse	Budget	Prognos	Avvikelse
Nämndens intäkter						
Avgifter	3 428	3 956	-528	13 500	11 300	-2 200
Övriga intäkter	630	0	418	0	700	700
Summa intäkter	4 058	3 956	102	13 500	12 000	-1 500
Nämndens kostnader						
Personalkostnader	4 295	-4 272	-23	-13 387	-13 387	0
Lokalkostnader	-118	-119	1	-358	-358	0
Kapitalkostnader	0	0	0	0	0	0
Köp av verksamhet	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	-2558	-2 462	-96	-7 356	-7 356	0
Summa kostnader	-6 971	-6 853	-118	-21 100	-21 100	0
Nämndens nettokostnader	-2 913	-2 897	-16	-7 600	-9 100	-1 500

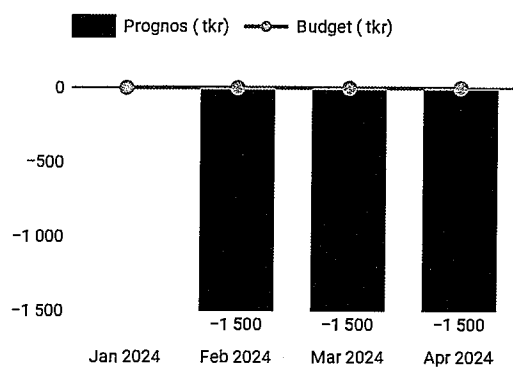
2.1 Övergripande diagram



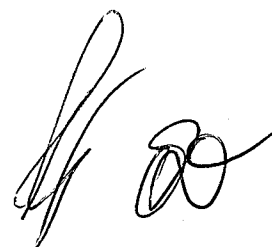
Intäktssidan är på helårsbasis svårbedömd med hänsyn tagen till rådande marknadssituation inom byggsektor, vilket behöver fortlopande analyseras under året. Bedömning görs att tillsynssidan kommer att generera ökade intäkter och på så sätt delvis parera lägre intäkter från bygglovssidan under året.

Kostnaderna kopplat till Bostadsanpassningsbidrag har utfallsmässigt legat betydligt över budget under perioden januari-februari i jmf med ackumulerad budget. Bedömning görs att det negativa utfallet i jmf med ackumulerad budget efter februari månad kommer att återhämta sig under resterande delen av året.





Nämnden bedömer att en negativ avvikelse motsvarande 1 500 tkr kommer att uppstå i förhållande till beslutad budget på helår.



3 Ekonomisk sammanfattning - Per verksamhetsområde

3.1 Periodens utfall

Periodens utfall per verksamhetsområde

Belopp i tkr	Period jan-april			Helår		
	Utfall	Budget	Avvikelse	Budget	Prognos	Avvikelse
Byggnadsnämnden						
Nämnd	-366	-333	-33	-977	-977	0
Bygglovenheten	-853	-986	133	-1 927	-3 427	-1 500
Bostadsanpassningsbidrag	-1 694	-1 578	-116	-4 696	-4 696	0
Verksamhetens Nettokostnader	-2 913	-2 897	-16	-7 600	-9 100	-1 500

3.2 Analys per verksamhetsområde

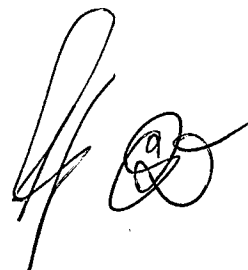
Utfallet t.o.m. april månad uppvisar en negativ avvikelse på 16 tkr jämfört med periodbudgeten. Utfall för perioden uppgår till minus 2 913 tkr.

Sammanfattning

Byggnadsnämndens utfall till och med april uppgår till minus 2 913 tkr, vilket är sämre i jämförelse med periodbudgeten (2 897 tkr). Detta innebär en negativ avvikelse om 16 tkr. Bygglovsintäkterna är lägre jämfört med periodbudgeten med ett överskott om plus 102 tkr, i utfallet finns återvunnen kundförlust på 305 tkr orsakat av avskrivna kundfordringar som har belastat resultatet för 2023. Intäktsidan hjälps upp av sanktionsintäkter på motsvarande 630 tkr, vilket medför att det totala intäkterna får en positiv avvikelse på 102 tkr i jämförelse med ackumulerad periodbudget. Kostnaderna är högre och har ett underskott om 118 tkr. De högre kostnaderna avseende Bostadsanpassningsbidrag under Q1 har som planerat vänt till en negativ avvikelse på 118 tkr i förhållande till ack. periodbudget respektive vidtagna åtgärder vad avser de totala kostnaderna. Beslutade men ej utbetalda bostadsanpassningsbidrag under perioden 2023-06 t.o.m. 2024-04 uppgår 877 tkr i förhållande mot tidigare 1 327 tkr vilka finns uppbokade i månadsutfallet efter april månad.

Nämnden bedömer att en negativ avvikelse motsvarande 1 500 tkr kommer att uppstå i förhållande till beslutad budget på helår.

4. Strategiska nyckeltal- byggnadsnämnden



4.1 Bostadsanpassning

Nyckeltal	Utfall Jan 2024	Utfall Feb 2024	Utfall Mar 2024	Utfall Apr 2024	Utfall Maj 2024	Utfall Jun 2024	Utfall Jul 2024	Utfall Aug 2024	Utfall Sep 2024	Utfall Okt 2024	Utfall Nov 2024	Utfall Dec 2024	Ack utfall Dec 2024
Antal beviljade BAB, månad	32	41	21	11									
Beviljat belopp, månad	500tkr	1 000tkr	1 540tkr	1 430tkr									
Utbetalat belopp, månad	7tkr	6tkr	23tkr	33tkr									

Antalet fattade beslut uppgick under perioden januari - april till 105 stycken att jämföras med motsvarande period 2023 (124 stycken).

Under perioden har ombyggnation av två hissar samt en lång ramp beviljats.

Ansökningar som inkommit och som saknar beslut (beräknas överstiga en kostnad av 50 000 kr) är ett barnärendet med staket samt fem stycken ramper.

Beslutade men ej utbetalda bostadsanpassningsbidrag under perioden 2023-06 t.o.m. 2024-04 uppgår till 877 tkr, vilka finns uppbokade i månadsutfallet efter april månad.

4.2 Bygglov

Nyckeltal	Utfall Jan 2024	Utfall Feb 2024	Utfall Mar 2024	Utfall Apr 2024	Utfall Maj 2024	Utfall Jun 2024	Utfall Jul 2024	Utfall Aug 2024	Utfall Sep 2024	Utfall Okt 2024	Utfall Nov 2024	Utfall Dec 2024	Ack utfall Dec 2024
Antal utfärdade slutbesked hela Österåkers kommun	44	12	4	8									
Måluppfyllnad för 4 veckor delegation	46%	60%	44%	63%									
Måluppfyllnad för 8 veckor Byggnadsnämnden	100%	83%	80%	88%									
Måluppfyllnad 10 veckor "krav" delegation + Byggnadsnämnd	100%	100%	98%	100%									
Måluppfyllnad Attefall 4 veckor	100%	100%	100%	100%									
Lovärenden, månad	38	63	51	63									
Tillsyn, månad	10	8	9	5									
Anmälningsskyldiga åtgärder, månad	29	29	18	21									
Attefallsärenden, månad	10	16	15	17									
Avgiftsreduceringsärenden, mån	0	0	1	0									

Det totala antalet inkomna ärende under perioden januari-april 2024 motsvarande 370 stycken ligger något lägre i jmf med utfallet under motsvarande period 2023 (401 stycken)

Noteras ska att en avgiftsreducering (2 875 kr) gjordes under perioden januari - april 2024

Måluppfyllnad handläggningstid under perioden januari - april 2024 ligger något bättre i jmf med motsvarande period 2023



§ 5:9

Byggnadsnämndens beslutade åtgärdsplan

Byggnadsnämnden beslutade i oktober 2023, föranlett av prognosticerat budgetunderskott, om följande åtgärdsplan:

Till Förvaltningen uppdras att ta fram förslag/beräkningar på vilken resultatpåverkan förändringar i plan- och bygglövtaxans justeringsfaktorer skulle ge.

Till Förvaltningen uppdras att ta fram en kompetensförsörjningsplan som ska innefatta nuläge och analys av framtida budget, behov, kompetenser och pensionsavgångar.

Som en del i kompetensförsörjningsplanen uppdras till förvaltningen att ta in offert och underlag för extern hjälp och analys av arbetsprocesser och tidsåtgång etc.

I kompetensförsörjningsplanen ska det särskilt beaktas att antalet tillsynsärenden har en tydlig tendens att fortsatt öka. Därutöver ska det framtida arbetet prioritera fortsatt digitalisering av delar av bygglovsprocessen, för att öka värdet för våra kommunmedborgare.

Nämnden tar därefter ställning till eventuella åtgärder.

Vid dagens sammanträde informerar ordföranden om det pågående arbetet, utifrån åtgärdsplanen, med avsikt att kunna återrapporteras till nämnden i augusti - i samband med ärende *Förslag till nämndens Verksamhetsplan och budget 2025*. Härvid noteras att närmast efterföljande punkt vid dagens sammanträde, är *Ändring av justeringsfaktorer i plan- och bygglövtaxa*.

§ 5:10

Förslag till förändrade justeringsfaktorer avseende bygglov respektive strandskydd i gällande plan- och bygglovtaxa

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. Byggnadsnämnden beslutar att i plan- och bygglovtaxan, ändra justeringsfaktorerna för bygglovsprövning från 1,2 till 1,3 och för strandskyddsprövning från 0,5 till 0,75.
2. De nya justeringsfaktorerna börjar gälla den 1 juli 2024.

Reservation

Roger Johansson, Roslagspartiet reserverar sig mot beslutet. ✓

Bakgrund

I dag gällande plan- och bygglovtaxa beslutades av kommunfullmäktige 2011 och avsåg då hanteringen av såväl planärenden som bygglovärenden m.m. Vid denna tidpunkt fanns organisatoriskt en samhällsbyggnadsnämnd som hade att hantera beredning m.m. av nämnda ärendetyper samt att ta fram förslag till gemensam taxa för dessa verksamheter. I nuvarande byggnadsnämndens uppdrag ligger ej att göra bedömningen av gällande taxas tillämplighet avseende planfrågor, varför detta beslut avhandlar endast bygglovdelen (inklusive strandskyddsdispenser) i plan- och bygglovtaxan.

Av fullmäktiges beslut 2011 framgår att fullmäktige delegerat till byggnadsnämnden (samhällsbyggnadsnämnden) att årligen ta ställning till bl.a. justeringsfaktorerna och vid behov besluta om förändringar av dessa (se vidare nedan).

I nämndernas förslag till budget 2025 ska ingå förslag till taxor och avgifter för år 2025. Byggnadsnämnden gör i nuläget bedömningen att inga förslag till ändringar i själva taxan kommer att föreslås i samband med förslag till budget 2025.

Nämndens slutsatser

I dag gällande plan- och bygglovtaxa innehåller så kallade justeringsfaktorer för bygglov, plan respektive strandskydd. Kommunfullmäktige har delegerat åt byggnadsnämnden (dåvarande samhällsbyggnadsnämnden) att minst en gång per år ta ställning till justeringsfaktorerna och timpris vid tidsätsättning samt att vid föreliggande behov besluta om ändringar av dessa. Ändringar i själva taxan beslutas av kommunfullmäktige.

Avgiften för en viss åtgärd tas ut enligt de tabeller som hör till taxan. Flertalet av avgifterna beräknas som en funktion av ett värde som utgör en tusendel av gällande prisbasbelopp enligt lagen (1962:381), om allmän försäkring (mPBB) samt ärendeberoende faktorer som grundar sig på den tidsåtgång och komplexitet som handläggningen av respektive ärendetyp kräver. Därutöver kan justeringsfaktor N läggas till funktionen i syfte att anpassa avgiftsnivån till förhållanden inom kommunen. Faktor N föreslås variera mellan 0,8 till 1,2 i olika kommuner.

Kommunen kan besluta att faktor N ska vara lägre eller högre, och kan grunda sitt beslut på invånarantal eller på andra faktorer.

I Österåker har sedan taxans ikraftträdande inga ändringar gjorts i justeringsfaktorerna. Taxan ska ge 100 % kostnadstäckning för de verksamheter som är avgiftsbelagda i Österåkers kommun. Information, rådgivning och tillsyn får inte vara avgiftsfinansierade utan ska hanteras medelst skattemedel.

Nämnden gör i nuläget, bl.a. mot bakgrund av ekonomiskt utfall 2023 och prognos 2024, bedömningen att föreliggande justeringsfaktorer behöver höjas. Förvaltningen har föreslagit ändringar i justeringsfaktorena för bygglovsprövning från 1,2 till 1,3 och för strandskyddsprövning från 0,5 till 0,75.

Justeringsfaktor Bygglov N _B	2024 N _B 1,2	N _B 1,3
Garage upp till 50 m ² BTA	4 510	4 853
Bostadhus 50-129m ² BTA	21 837	23 625
Bostadhus 130-199 m ² BTA	28 988	31 372
Tillbyggnad huvudbyggnad 16-49 m ² BTA	9 186	9 919
Tillbyggnad huvudbyggnad 50-129 m ² BTA	18 950	20 496
Förhandsbesked	7 260	7 833

Justeringsfaktor Strandskydd N _S	2024 N _S 0,5	N _S 0,75
Strandskyddsprövning	5 730	8 595

Ovan återfinns exempel på effekten av föreslagna ändringar av justeringsfaktorerna.

Den till synes stora höjningen gällande strandskyddsprövningar, motiveras av att den ursprungliga faktorn 0,5 får anses ha varit för lågt satt redan 2011. Därtill kommer att kostnader för transport, i handläggningen, till öar i skärgården bedöms ha ökat väsentligt mer än vad som hanterats av prisbasbeloppssökningen.