

Byggnadsnämnden

Plats och tid Digitalt via Teams, kl 15:00 – 16:15

Beslutande	Ledamöter	Tjänstgörande ersättare
	Björn Bröne (L), ordförande	
	Anders Karlsson (S)	
	Knut Indebetou (M)	
	Kerstin Strandbergh Hermansson (M)	
	Bert-Ove Andersson (Sd)	Anders Beckman
	Berit Henriksson (C)	



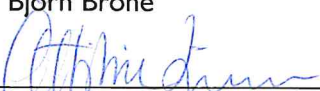
Ottilia Linden (S)

Övriga deltagande Kenny Johansson (S)
Charlotte Paulsson, stadsarkitekt
Lena Ljungberg, bygglovshandläggare
Jessica Holst, bygglovsassistent

Utses att justera Ottilia Linden (S)

Justeringens plats och tid Stadshuset 2021-02-05

Underskrifter

Sekreterare	 Jessica Holst	Paragrafer 1-10
Ordförande	 Björn Bröne	
Justerare	 Ottilia Linden	

ANSLAG

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom protokollets publicering på kommunens anslagstavla.

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2021-02-02		
Protokollet publiceras	2021-02-08	Protokollet tas ned	2021-03-02
Förvaringsplats för protokollet	Stadshuset, Hjo		

Byggnadsnämnden

Innehållsförteckning

- § 1 Val av protokolljusterare
- § 2 Dagordning
- § 3 Information
- § 4 Uppföljning av byggnadsnämndens mål 2020
- § 5 Byggnadsnämndens mål 2021
- § 6 Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Flågebyn 1:2
- § 7 Ansökan om marklov för trädfällning på fastigheten Stenbocken 11
- § 8 Delegationsbeslut
- § 9 Anmälningssärenden
- § 10 Övriga frågor

Byggnadsnämnden

Bn § 1

Val av protokolljusterare

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att utse Otilia Linden (S) att tillsammans med ordföranden justera dagens protokoll.

Byggnadsnämnden

Bn § 2

Dagordning

Byggnadsnämnden beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna föreliggande förslag till dagordning.

Byggnadsnämnden

Bn § 3

Information

Charlotte Paulsson, stadsarkitekt, informerar om:

- personalläget på plan- och byggenheten
- att årets presidiedagar 18 och 23 mars kommer vara webbaserade
- aktuellt bygglovsärende

Lena Ljungberg, bygglovshandläggare, informerar om aktuellt tillsynsärende.

Berit Henriksson (C) informerar från möte med LRF.

Byggnadsnämnden

Bn § 4

2020-002

Uppföljning av byggnadsnämndens mål 2020

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna uppföljningen av byggnadsnämndens mål för år 2020.

Sammanfattning

Enligt Hjo kommuns målmodell ska kommunfullmäktige i budgetdokumentet besluta om ett antal kommunövergripande, prioriterade mål som är nyckelfaktorer i arbetet med att uppnå visionen.

Kommunfullmäktiges prioriterade mål återfinns i budget 2020 för Hjo kommun och redovisas sedan i delårsbokslut samt årsredovisning för Hjo kommun.

Utöver dessa har kommunstyrelsen och byggnadsnämnden möjlighet att komplettera med egna mål för att styra sin verksamhet. Syftet med dessa nämndmål är att komplettera de prioriterade målen och nå en högre detaljeringsgrad i styrningen. Även dessa mål ska följas upp i samband med att delårsbokslut och årsredovisning görs.

Beslutsunderlag

Stadsarkitektens tjänsteskrivelse	2021-01-26
Bygglovsenkät 2020	2021-01-26
Uppföljning av byggnadsnämndens mål för 2020	2021-01-26

Skickas till

Ks förvaltning/kansliet

Byggnadsnämnden

Bn § 5

2021-002

Byggnadsnämndens mål 2021

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden antar förslaget till nämndmål för 2021.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige antog hösten 2013 ett nytt styrsystem för Hjo kommun som bland annat innehåller kommunens målmodell. Enligt målmodellen har kommunstyrelsen samt byggnadsnämnden möjlighet att utöver de prioriterade målen för fullmäktige komplettera med egna mål för att styra sin verksamhet. Dessa mål fastslås för respektive politikområde. Detta för att förtydliga och nå en högre detaljeringsgrad i styrningen.

Nämnden kan eventuellt behöva komplettera med mål som inte direkt härleds från de prioriterade målen, men som är av strategisk betydelse för nämnden.

Målen föreslås vara formulerade i ord, och inte som mätetal. Till målet kan man dock koppla en tillhörande indikator som kan ge indikationer på om man är på väg att nå målet.

Beslutsunderlag

Stadsarkitektens tjänsteskrivelse	2021-01-26
Mål 2021 – Plan- och bygg	2021-01-26
Aktivitetslista – Plan- och bygg	2021-01-26

Skickas till

KS förvaltning/kansliet

Byggnadsnämnden

Bn § 6

2020-248

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Flågebyn 1:2**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på den aktuella platsen.

Avgift

6 432 kr (faktura skickas separat).

Yrkanden

Knut Indebetou (M), Berit Henriksson (C), Kerstin Hermansson (M) yrkar på ett positivt förhandsbesked.

Björn Bröne (L) och Anders Karlsson (S) yrkar på återremiss till plan- och byggenheten för ytterligare utredning om placering av enbostadshuset.

Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggenheten föreslår byggnadsnämnden att neka förhandsbesked eftersom åtgärden avses ske på jordbruksmark.

Beslutsgång

Ordföranden ställer de två yrkandena mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar enligt Björn Brönes (L) och Anders Karlssons (S) yrkande.

Omröstning begärs. Byggnadsnämnden godkänner följande beslutsgång.

Ja-röst för återremiss.

Nej-röst för positivt förhandsbesked.

Omröstning

Med fyra nej-röster mot tre ja-röster beslutar byggnadsnämnden bevilja positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Flågebyn 1:2.

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 6

Bakgrund

En ansökan om förhandsbesked på fastigheten Flågebyn 1:2 kom in till byggnadsnämnden 2020-11-09. Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus. Platsen omfattas varken av detaljplan, några utpekade natur- eller kulturvärden, områdesbestämmelser eller strandskydd.

Den aktuella platsen är belägen cirka 250 meter väster om länsväg 195, i höjd med Södra Fågelås kyrka och cirka 300 meter söder om Rydbobäcken.

Det blivande bostadshuset ska enligt ansökan byggas ungefär 200 meter norr om gården Motorp. Den föreslagna tomten ligger delvis på jordbruksmark delvis på skogsmark – bostadshuset föreslås placeras på jordbruksmark. I ansökan finns ingen redovisning huruvida en annan placering på fastigheten är möjlig eller inte.

Enligt Hjo kommuns översiktsplan ska jordbruksmark som har betydelse för jordbruksnäringen *”så långt det är möjligt skyddas från åtgärder som påtagligt försvårar ett rationellt jordbruk.”*

Den föreslagna åtgärden har fram till 2021-01-29 varit ute på remiss till grannar och myndigheter. Inga invändningar har kommit in.

Tillämpliga bestämmelser

I ärenden om förhandsbesked prövar byggnadsnämnden om åtgärden kan tillåtas på platsen. Lämplighetsprövningen görs utifrån 2 kap plan- och bygglagen samt 3-4 kap miljöbalken:

Enligt 2 kap 2 § PBL ska prövningen *”syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företråde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas.”*

Enligt 3 kap 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark *”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.”*

Upplysningar

Observera att detta beslut inte ger rätt att börja bygga. Ett förhandsbesked innebär endast att en lämplighets- och lokaliseringsprövning skett. Byggandet får inte påbörjas förrän bygglov har beviljats och startbesked har lämnats för åtgärden. Bygglov söks separat och först i detta skede behandlas frågor om utformning och placering.

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 6

Beslutet om förhandsbesked är endast giltigt i två år från det att beslutet har vunnit laga kraft. Om en bygglovsansökan inte har kommit in inom denna tid upphör detta förhandsbesked att gälla.

Avgiften för detta beslut är – i enlighet med den av kommunfullmäktige beslutade taxan – 6 432 kronor.

Plan- och byggenhetens bedömning

Plan- och byggenheten gör bedömningen att åtgärden föreslås ske på brukningsvärd jordbruksmark, att ett enbostadshus inte är av ett sådant väsentligt samhällsintresse som avses i miljöbalken och att sökanden inte har visat att det inte går att ta annan mark i anspråk. Till grund för denna bedömning finns ett antal domar i Mark- och miljööverdomstolen, vilka redovisas i tjänsteskrivelsen.

Bedömningen görs också att det föreslagna enbostadshuset inte heller följer översiktsplanens intentioner avseende jordbruksmark och hur jungfrulig mark ska hanteras.

Efter avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen i enlighet med plan- och bygglagen samt miljöbalken föreslår plan- och byggenheten byggnadsnämnden att som förhandsbesked säga nej till den föreslagna åtgärden.

Detta eftersom den delvis avses ske på brukningsvärd jordbruksmark och eftersom det på fastigheten bedöms finnas annan mark som kan tas i anspråk för ändamålet.

Beslutsunderlag

Bygglövhandläggarens tjänsteskrivelse	2021-01-27
Ansökan	2020-11-09
Sökandens karta	2021-01-12
Översiktskarta (remissunderlag)	2021-01-13
Sökandens yttrande	2021-01-29

Skickas till

Sökanden
Berörda grannar (enligt PBL 9 kap 41 b§)

Byggnadsnämnden

Bn § 7

2020-272

Ansökan om marklov för trädfallning på fastigheten Stenbocken 11

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om marklov för fällning av träd. Detta med hänvisning till 9 kap 35 § 1.

Avgift

2 700 kr (faktura skickas separat).

Yrkande

Kerstin Strandbergh Hermansson (M) yrkar att marklov ska beviljas.

Förvaltningens förslag till beslut

Se bygglovshandläggarens tjänsteskrivelse.

Bakgrund

En begäran om nedtagning av träd på den privatägda fastigheten Stenbocken 11 kom in till Hjo kommun 2020-12-02. Det träd som fastighetsägarna önskar fälla är en ek som enligt gällande detaljplan ska bevaras.

Den aktuella eken står på mark som fram till 2013 ägdes av Hjo kommun. På initiativ av fastighetsägarna på Stenbocken 11 och Stenbocken 9 – som ville köpa den kommunägda marken mellan dessa båda fastigheter – gjordes ett tillägg i den gällande detaljplanen från 1973. Detta tillägg innebar att en äldre så kallad tomtindelning, som hindrade denna fastighetsreglering, togs bort. Samtidigt infördes skyddsbestämmelsen n₁ med lydelsen "Trädet ska bevaras" för den skyddsvärda eken. En särskild bestämmelse lades också till om att kommunens ska ansvara för trädets vård.

Önskemålet att fälla eken har framförts av fastighetsägarna under en längre tid. Bland annat med motiveringen att trädet är både döende, farligt och på flera olika sätt utgör en olägenhet. Kommunens parkavdelning anlätade med anledning av detta en certifierad arborist, som 2019-09-23 gjorde en undersökning av den aktuella eken. Resultatet av denna undersökning var att eken är såväl skyddsvärd som vital, att den ska bevaras och vårdas och att den borde rapporteras in i tradportalen.se. Utöver detta preciserade arboristen förslag på åtgärder som behövde vidtas och gav rekommendationen att eken därefter behöver kontrolleras vart femte år.

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 7

Den ansökningsblankett som 2020-12-02 kom in till kommunen – och som egentligen avser tillåtelse att fälla träd på kommunens mark – överlämnades till byggnadsnämnden samma dag.

Plan- och byggenheten ringde upp den ena fastighetsägaren 2020-12-21 och förklarade dels att den begäran som lämnats in inte kunde betraktas som en formell ansökan om marklov, dels att byggnadsnämnden inte ger några muntliga tillstånd att fälla träd, som enligt detaljplanen ska bevaras.

Ägaren fick upplysningen att enda sättet att få ett skriftligt beslut av byggnadsnämnden enligt plan- och bygglagen är att frågan prövas i en ansökan om marklov – och att byggnadsnämnden i en sådan ansökan inte kan förväntas besluta något annat än att avslå ansökan. Detta eftersom åtgärden strider mot detaljplanen.

Ägaren meddelade att de trots detta kommer att skicka in en blankett och formellt ansöka om marklov för att få det hela prövat.

En formell ansökan kom in 2021-01-18. Sökanden har 2021-01-27 tagit del av plan- och byggenhetens tjänsteskrivelse och fått möjlighet att yttra sig över förslaget till avslag på ansökan. Något yttrande har inte kommit in.

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 2 kap 1 § plan- och bygglagen ska vid prövning av frågor *”hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.”*

Enligt 9 kap 14 § har den som söker lov för en åtgärd som inte kräver bygglov, rivningslov eller marklov *”rätt att få sin ansökan prövad som om åtgärden krävde lov. Prövningen ska avse åtgärdens förenlighet med denna lag.”*

Enligt 9 kap 35 § 1. ska marklov ges för en åtgärd som *”inte strider mot en detaljplan eller mot områdesbestämmelser”*.

Plan- och byggenhetens bedömning

I avvägningen mellan det enskilda intresset av att fälla den aktuella eken och det allmänna intresset av att ett skyddsvärt träd bevaras, menar plan- och byggenheten att det allmänna intresset väger tyngre. Bedömningen görs att eken ska bevaras.

Den föreslagna åtgärden strider mot detaljplanens bestämmelse n₁ enligt ovan.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår plan- och byggenheten byggnadsnämnden att besluta att avslå ansökan om marklov för fällning av träd.

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 7

Beslutsunderlag

Bygglöshandläggarens tjänsteskrivelse	2020-10-27
Ansökan	2021-01-18
Skrivelse – fastighetsägarna/sökandena	2020-12-02
Skrivelse – utlåtande arborist	2020-12-02

Delges

Fastighetsägaren

Byggnadsnämnden

Bn § 8

Delegationsbeslut

Byggnadsnämnden har överlåtit viss beslutanderätt till ordförande och tjänstemän enligt en av nämnden antagen delegationsordning. Dessa beslut ska redovisas till byggnadsnämnden. Redovisningen innebär inte att byggnadsnämnden får ompröva eller fastställa delegationsbesluten.

Däremot står det nämnden fritt att återkalla lämnad delegering.

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna redovisningen av delegationsbeslut.

Byggnadsnämnden

Bn § 9

Anmälningssärenden

Underrättelse om avslutad förrättning från Lantmäteriet: Fastighetsreglering berörande Kofoten 2 och Norr 3:59 (dnr 2020-205).

Underrättelse om avslutad förrättning från Lantmäteriet: Fastighetsreglering berörande Bosgården 1:12, 1:14, Hult 1:3, Lilla Ruder 1:5, Stora Ruder 1:1 och 1:2 (dnr 2020-254).

Underrättelse om avslutad förrättning från Lantmäteriet: Avstyckning från Svärtan 3:68 (dnr 2020-257).

Underrättelse om avslutad förrättning från Lantmäteriet: Avstyckning från Granbolet 1:7 samt fastighetsreglering berörande blivande Granbolet 1:8 och Skrinhult 1:1 (dnr 2020-258).

Underrättelse om avslutad förrättning från Lantmäteriet: Avstyckning från Missveden 11:2 samt fastighetsreglering berörande Missveden 11:2 och Missveden s:3 (dnr 2020-259).

Byggnadsnämnden

Bn § 10

Övriga frågor

Inga övriga frågor

Byggnadsnämnden

Närvaro- och voteringslista den 2 februari 2021

Namn	När- var- ande	Votering avseende § 6 i protokollet			Votering avseende § i protokollet		
		Ja	Nej	Avstår	Ja	Nej	Avstår
LEDAMÖTER							
1. Björn Bröne, ordf	L						
2. Knut Indebetou	M						
3. Kerstin Strandberg Hermansson	M						
4. Berit Henriksson	C						
5. Anders Karlsson	S						
6. Ottilia Linden	S						
7. Bert-Ove Andersson	Sd	-					
ERSÄTTARE Tjänstgörande för nr							
8. Anders Beckman	7	M					
9. Björn Fredeby		M	-				
10. Kenny Johansson		S					
ANTAL		8	3	4			

BBe OL