

Byggnadsnämnden

Plats och tid Stadshuset, sammanträdesrummet Öringen, kl. 15:00 – 16:30

Beslutande	Ledamöter	Tjänstgörande ersättare
	Björn Bröne (L), ordförande	
	Anders Karlsson (S)	
	Knut Indebetou (M)	Anders Beckman (M)
	Kerstin Strandbergh Hermansson (M)	
	Vakant (Sd)	Kenny Johansson (S)
	Berit Henriksson (C)	
	Ottilia Linden (S)	

Övriga deltagande Charlotte Paulsson, stadsarkitekt
Patrik Igelström, planarkitekt
David Wersén, bygglovshandläggare
Lena Ljungberg, bygglovshandläggare
Jessica Holst, bygglovsassistent

Utses att justera Kerstin Strandbergh Hermansson (M)

Justeringens plats och tid Stadshuset 2021-12-17

Underskrifter

Sekreterare	 Jessica Holst	Paragrafer 82-92
Ordförande	 Björn Bröne	
Justerare	 Kerstin Strandbergh Hermansson	

ANSLAG

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

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2021-12-14

Protokollet publiceras 2021-12-20

Förvaringsplats för protokollet Stadshuset, Hjo

Protokollet tas ned

2022-01-11

Byggnadsnämnden

Innehållsförteckning

- § 82 Val av protokolljusterare
- § 83 Dagordning
- § 84 Information
- § 85 Ny detaljplan för fastigheten Norr 7:8, Förskolan Ute, beslut om samråd
- § 86 Ändring av detaljplan för Kättingen m.fl. (D85), beslut om samråd
- § 87 Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad på fastigheten Anderstorp 1:1
- § 88 Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med uteplats, nybyggnad av växthus samt uppsättning av plank på fastigheten Trumpeten 1
- § 89 Revidering av plan- och bygglovstaxan – tillägg av taxa för geodata/geografisk information
- § 90 Delegationsbeslut
- § 91 Anmälningssärenden
- § 92 Övriga frågor

Byggnadsnämnden

Bn § 82

Val av protokolljusterare

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att utse Kerstin Strandbergh Hermansson (M) att tillsammans med ordföranden justera dagens protokoll.

Byggnadsnämnden

Bn § 83

Dagordning

Byggnadsnämnden beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna föreliggande förslag till dagordning.

Byggnadsnämnden

Bn § 84

Information

Charlotte Paulsson, stadsarkitekt, informerar om aktuella planbesked, markanvisning och förfrågan om solceller.

Lena Ljungberg, bygglovshandläggare, informerar om aktuella bygglovs- och anmälningsärenden, samt aktuellt tillsynsärende.

Byggnadsnämnden

Bn § 85

2021-088

Ny detaljplan för fastigheten Norr 7:8, Förskolan Ute, beslut om samråd

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att sända ut detaljplanen för fastigheten Norr 7:8 på samråd.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Norr 7:8 har ansökt om planbesked och byggnadsnämnden gav 2021-06-22 förvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för fastigheten. Syftet är att möjliggöra en permanent plats för en befintlig förskola som bedriver sin verksamhet med ett tillfälligt bygglov som gäller fram till sommaren 2022. Därefter är det inte möjligt att förlänga det tillfälliga lovet och en ny detaljplan måste göras för att den aktuella verksamheten ska kunna fortsätta bedrivas.

Vidare ges befintliga byggnader varsamhetsbestämmelser för att skydda deras kulturvärden.

Beslutsunderlag

Planarkitektens tjänsteskrivelse	2021-11-10
Plankarta	2021-11-22
Planbeskrivning med genomförandebeskrivning	2021-11-22
Undersökning om betydande miljöpåverkan	2021-08-16

Skickas till

Fastighetsägaren

Byggnadsnämnden

Bn § 86

2021-171

Ändring av detaljplan för Kättingen m.fl. (D85), beslut om samråd

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att sända ut ändring av detaljplanen för kv. Kättingen m.fl. på samråd.

Bakgrund

Hjo kommun ser över kommunens innehav av industrimark och 2021-08-25 gav kommunstyrelsen förvaltningen i uppdrag att se över detaljplanerna som gäller för industriområdet i Hjo. Planförslagets syfte är att utöka byggrätten inom gällande detaljplan vilket möjliggör att redan ianspråktagen mark kan exploateras.

Ett antal bygglov har beviljats med avvikelse med hänvisning till 9 kap 31 c § PBL *"Efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov //...// ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden 2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen."*

Bedömningen som har gjorts är att användningen är lämplig och inte strider mot syftet i gällande detaljplan. Detta påvisar att det finns ett behov av att lägga till markanvändningen "verksamheter" för att möjliggöra för lättare verksamheter och serviceverksamhet samtidigt som det skulle göra flera av de befintliga verksamheterna planenliga.

Beslutsunderlag

Planarkitektens tjänsteskrivelse	2021-11-10
Plankarta	2021-11-10
Planbeskrivning	2021-10-27
Undersökning om betydande miljöpåverkan	2021-11-10

Byggnadsnämnden

Bn § 87

2021-204

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad på fastigheten Anderstorp 1:1

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden säger som förhandsbesked ja till den föreslagna åtgärden. Detta med hänvisning till 9 kap 17 och 18 §§ samt 2 kap 2 § plan- och bygglagen.

Avgift

11 000 kr (faktura skickas separat).

Bakgrund

En ansökan om förhandsbesked har 2021-10-20 kommit in till byggnadsnämnden. Enligt ansökan ska en fastighet om cirka 20 000 kvadratmeter styckas av från moderfastigheten. På den nya fastigheten avses ett enbostadshus samt en större komplementbyggnad uppföras. Avsikten är också att kunna ha viss djurhållning.

Den aktuella platsen är belägen på en höjd cirka 500 meter söder om Korsbergavägen, knappt tre kilometer väster om Hjo centrum.

Kommunens översiktsplan anger att *"anläggningar och ny bebyggelse ska placeras och utformas med hänsyn till naturvärdena och landskapsbilden. Ny bebyggelse får tillkomma då den utgör en naturlig komplettering av en bebyggelsegrupp eller då den erfordras för jordbrukets behov."*

Utöver detta står det i översiktsplanen att Hjo ska förtätas. *"Jungfrulig mark ska tas i anspråk först i andra hand."*

Den föreslagna åtgärden har under tiden 2021-11-04 till 2021-11-22 varit ute på remiss till grannar och myndigheter. Inga grannar har yttrat sig. Trafikverket, Miljösamverkan östra Skaraborg, Vattenfall samt Boda Nät har yttrat sig och har inte framfört några invändningar.

Tillämpliga bestämmelser

I ärenden om förhandsbesked prövar byggnadsnämnden om åtgärden kan tillåtas på platsen. Detta enligt 9 kap 17 och 18 §§ plan- och bygglagen. Lämplighetsprövningen görs utifrån kommunens översiktsplan och utifrån 2 kap plan- och bygglagen samt 3-4 kap miljöbalken:

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 87

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.”

Plan- och byggenhetens bedömning

Plan- och byggenheten gör bedömningen att den föreslagna åtgärden inte strider mot översiktsplanens intentioner. Den tänka bostadstomten ligger mellan två andra gårdar och kommer att komplettera dessa på ett lämpligt sätt.

Bedömningen görs också att åtgärden inte heller strider mot plan- och bygglagens generella och tillämpliga delar – vare sig i 2 kap 2 § eller i 3 och 4 kap miljöbalken.

Förvaltningen föreslår byggnadsnämnden att som förhandsbesked säga ja till den föreslagna åtgärden i enlighet med ansökan.

Upplysningar

Observera att detta beslut inte ger rätt att börja bygga. Ett förhandsbesked innebär endast att en lämplighets- och lokaliseringsprövning har 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 mer detaljerad placering.

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.

Beslutsunderlag

Bygglovshandläggarens tjänsteskrivelse	2021-12-06
Ansökan	2021-10-20
Översiktskarta – skala 1:5000	2021-10-20
Karta – skala 1:1000	2021-10-20

Skickas till

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

Byggnadsnämnden

Bn § 88

2021-194

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med uteplats/veranda under tak, nybyggnad av växthus samt uppsättning av plank på fastigheten Trumpeten I

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov med hänvisning till 2 kap 1 § och 2 kap. 6 § 1. plan- och bygglagen, 8 kap 1 och 3 §§, 9 kap 31 § b 1-2. samt 9 kap 31 d § plan- och bygglagen.

Avgift

11 000 kr (motsvarande avgiften för bygglovsprövningen, faktura skickas separat).

Bakgrund

En ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, nybyggnad av växthus samt nybyggnad av plank kom in till byggnadsnämnden 2021-10-08. Enligt ansökan ska huvudbyggnaden byggas till längs den södra långsidan med en 57,4 kvadratmeter stor uteplats/veranda under tak. Utöver detta ska ett drygt 42 kvadratmeter stort växthus byggas 1,5 meter från tomtgränsen åt söder.

Därtill ska enligt ansökan ett plank byggas längs den västra tomtgränsen mot Orkestervägen och längs en del av den södra tomtgränsen. Planket föreslås vara 1,8 meter över gatans nivå. Delen mot Orkestervägen ska vara 36 meter långt och delen mot söder ska vara 7,5 meter långt.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Enligt detaljplanen får tomten bebyggas med maximalt 250 kvadratmeter – varav komplementbyggnader tillsammans får vara maximalt 50 kvadratmeter.

Enligt inlämnat förslag kommer tomten att bli bebyggd med cirka 384 kvadratmeter – det vill säga med en överyta om cirka 53 procent.

Bostadshuset är idag placerat inom byggrätten för huvudbyggnad. Däremot kommer cirka hälften av den föreslagna verandan under tak att vara placerad på prickmark – det vill säga mark som inte får bebyggas.

Det befintliga garaget, förrådet och den cirka 15 kvadratmeter stora uteplatsen är helt placerade på prickmark. Det föreslagna växthuset samt det föreslagna totalt 43,5 meter långa planket kommer också att vara placerat på prickmark.

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 88

Tillämpliga bestämmelser

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

Vidare står i 2 kap 6 §:

"Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god

Enligt 8 kap 1 § PBL ska en byggnad:

- 1. vara lämplig för sitt ändamål,*
- 2. ha en god form-, färg- och materialverkan, och*
- 3. vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga*

Enligt 8 kap 3 § ska det som gäller i 8 kap 1 § för en byggnad "också gälla för en annan anläggning".

Ett plank är en sådan anläggning som avses ovan.

Enligt 9 kap 31 b § 1-2. "får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

- 1. avvikelsen är liten, eller*
- 2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt."*

I 9 kap 31 d § står följande:

Om avvikelser tidigare har godtagits enligt 30 § första stycket 1 b, 31 b eller 31 c §, ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits.

Plan- och byggenhetens bedömning

Byggnadsnämnden ska enligt PBL 2 kap 1 § ta hänsyn både till allmänna och enskilda intressen. Avseende planket utgörs det allmänna intresset av den påverkan som ett drygt 43 meter långt och 1,8 meter högt plank får på omgivningen. Det enskilda intresset utgörs av fastighetsägarnas behov av att komma tillrätta med de olägenheter de upplever.

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 88

Plan- och byggenhetens bedömning är att det allmänna intresset här väger tungt och att det enskilda intresset kan tillgodoses på annat sätt. Bedömningen görs också att planket strider både mot i 2 kap 6 § och mot 8 kap 1 § 2.

Utöver detta strider placeringen av det bygglovspliktiga planket mot detaljplanen genom att hela planket avses uppföras på prickmark.

Även de övriga åtgärderna strider mot detaljplanen. Växthuset är i sin helhet placerat på prickmark och cirka halva verandan med tak kommer att vara placerad på prickmark. Utöver detta innebär förslaget att en överyta på cirka 53 procent uppkommer på tomten.

Den samlade bedömningen enligt 9 kap 31 d § görs att bygglov inte kan beviljas. Avvikelsen är inte heller liten och åtgärderna är vare sig begränsade eller nödvändiga. Plan- och bygglagens bestämmelser i 9 kap 31 b § 1-2. bedöms därför inte heller vara möjliga att tillämpa i detta fall.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår plan- och byggenheten byggnadsnämnden att avslå ansökan om bygglov.

Beslutsunderlag

Bygglovshandläggarens tjänsteskrivelse	2021-12-02
Fastighetsägarnas yttrande	2021-12-07
Ansökan	2021-10-08
Situationsplan – reviderad 2021-10-19	2021-10-08
Plan- och fasadritning växthus	2021-10-08
Fasadritning – huvudbyggnad	2021-10-08
Planritning – huvudbyggnad	2021-10-08

Delges

Fastighetsägarna

Byggnadsnämnden

Bn § 89

2019-211

Revidering av plan- och bygglovstaxan – tillägg av taxa för geodata/geografisk information**Byggnadsnämndens beslut**

Med stöd av 12 kap 10 § PBL samt med stöd av 2 kap. 5 § kommunallagen beslutar byggnadsnämnden att föreslå kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att anta revidering av befintlig taxa. Revideringen avser dels en minskning av vissa bygglovsavgifter, dels nya avgifter för vissa kart- och mättjänster som förvaltningen bistår kommuninvånarna.

Sammanfattning

Vissa tjänster och produkter har fram till nu varit kostnadsfria för våra invånare. Men med en ständigt ökande efterfrågan och med ökade krav på digitalisering och nya GIS-system ser vi ett behov av att börja ta betalt för de tjänster och produkter som vi utför. De nya avgifterna avser:

1. Upprättande av enkel nybyggnadskarta
2. Upprättande av enkel fastighetskarta
3. Lägeskontroll
4. Gränsutvisning

Av 12 kap 10 § följer att grunden för hur avgifterna ska beräknas ska anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige. Som nämnts ovan anges i samma bestämmelse att avgiften inte får överstiga kommunens genomsnittliga kostnad för den typ av besked, beslut eller handläggning som avgiften avser.

Taxa för geografisk information

För att underlätta för kommuninvånarna att hitta information om kostnader som kan uppstå vid byggnation har taxan för övriga kart- och mättjänster lagts i samma dokument trots att dessa inte regleras i PBL.

Beslutsunderlag

Stadsarkitektens tjänsteskrivelse
Taxebestämmelser med taxetabeller

2021-12-08

2021-12-08

Skickas till

Kommunstyrelsen

Byggnadsnämnden

Bn § 90

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 § 91

Anmälningssärenden

Externt beslut från Länsstyrelsen: Länsstyrelsen beslutar att avslå överklagandet av beslut om bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Ekhammar 5:25 (dnr 2020-146).

Meddelande från Länsstyrelsen: Länsstyrelsens beslut gällande överklagan av kommuns beslut om bygglov har överklagats och lämnats över till mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt (dnr 2020-146).

Underrättelse om avslutad förrättning från Lantmäteriet: Särskild gränsutmärkning berörande Hjo-Bengtstorp 1:2 och 1:25 (dnr 2021-221).

Underrättelse om avslutad förrättning från Lantmäteriet: Fastighetsreglering berörande avstyckning från Varpet 1:3 samt fastighetsreglering berörande Varpet 1:2, 1:3, s:2, S:3, S:4 och s:5 (dnr 2021-232).

Underrättelse om avslutad förrättning från Lantmäteriet: Fastighetsreglering berörande Grevbäcks-Spakås 2:8 och Ekhammar 5:25 (dnr 2021-233).

Byggnadsnämnden

Bn § 92

Övriga frågor

Inga övriga frågor.