

Byggnadsnämnden

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

Beslutande

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


Övriga deltagande


Kenny Johansson (S)
Jonas Sjölin, samhällsbyggnadschef §§ 38-40
Patrik Igelström, planarkitekt
Lena Ljungberg, bygglovshandläggare
Jessica Holst, bygglovsassistent


Utses att justera Anders Karlsson (S)

Justeringens plats och tid Stadshuset 2022-05-25

Underskrifter

Sekreterare  _____ Paragrafer 38-46
Jessica Holst

Ordförande  _____
Björn Bröne

Justerare  _____
Anders Karlsson

ANSLAG

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

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2022-05-24

Protokollet publiceras 2022-05-27

Protokollet tas ned

2022-06-18

Förvaringsplats för protokollet Stadshuset, Hjo

Byggnadsnämnden

Innehållsförteckning

- § 38 Val av protokolljusterare
- § 39 Dagordning
- § 40 Information
- § 41 Ny detaljplan för Åsen 5:1 I, beslut om samråd
- § 42 Ändring av detaljplan för fastigheten Hjo-Bengtstorp 1:19 m.fl, beslut om granskning
- § 43 Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten Norr 2:8
- § 44 Delegationsbeslut
- § 45 Anmälningssärenden
- § 46 Övriga frågor

Byggnadsnämnden

Bn § 38

Val av protokolljusterare

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att utse Anders Karlsson (S) att tillsammans med ordföranden justera dagens protokoll.

Byggnadsnämnden

Bn § 39

Dagordning

Byggnadsnämnden beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna föreliggande förslag till dagordning.

Byggnadsnämnden

Bn § 40

Information

Jonas Sjölin, samhällsbyggnadschef, informerar om lägesbilden på samhällsbyggnad.

Lena Ljungberg, bygglovshandläggare, informerar om aktuella ärenden som rör bygglov, förhandsbesked och strandskydd.

Patrik Igelström, planarkitekt, informerar om aktuella planärenden.

Byggnadsnämnden

Bn § 41

2021-181

Ny detaljplan för Åsen 5:1 I, beslut om samråd

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att samråda om planförslaget.

Ärendebeskrivning

Ärendet syftar till att möjliggöra byggeri för tätortsnära bostäder på landsbygden. Detaljplanens utformning ska säkerställa en lämplig bebyggelsestruktur utifrån platsens förutsättningar och omkringliggande bebyggelse. Planarbetet påbörjades under första kvartalet 2022 och beräknas kunna antas under 2022 alternativt tidigt 2023.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade i oktober 2021 att ge förvaltningen i uppdrag att detaljplanlägga del av fastigheten Åsen 5:1 för bostadsändamål. Planområdet är utpekade i såväl översiktsplan som bostadsförsörjningsprogram som ett utvecklingsområde för tätortsnära boende på landsbygden.

Beslutsunderlag

Planarkitektens tjänsteskrivelse	2022-05-17
Förslag till plankarta	2022-05-10
Förslag till planbeskrivning	2022-05-10
Undersökning om betydande miljöpåverkan	2022-05-05

Byggnadsnämnden

Bn § 42

2021-086

**Ändring av detaljplan för fastigheten Hjo-Bengtstorp 1:19 m.fl,
beslut om granskning****Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att ställa ut detaljplanen för granskning.

Ärendebeskrivning

Syftet med ändringen är att utöka byggrätterna inom området Hjo-Bengtstorp för att på så sätt möjliggöra för permanentboende. Ändringen kommer dock att påverka tomterna olika beroende på tomternas storlek.

Planarbetet påbörjades under första kvartalet 2022 och planen beräknas kunna antas under 2022. Genomförandetiden för gällande detaljplan löper ut 2024-09-26. Grundregeln är att en detaljplan inte får ändras före genomförandetidens utgång om inte berörda fastighetsägare godkänner det. Förvaltningen har inte anledning att tro att någon fastighetsägare kommer att motsätta sig ändringen. Planarbetet bedöms ske i enlighet med intentionerna i översiktsplanen. Utgiften för planarbetet kommer att hämtas in genom att planavgifter tas ut i samband med bygglov. Detaljplanen har varit ute på samråd 2022-02-04 till 2022-03-10.

Bakgrund

Plankontoret har fått indikationer på att det finns en önskan om att ändra detaljplanen för att på så sätt tillåta något större byggnader och underlätta för permanentbebyggelse. För området gäller detaljplan D100 lagakraft 1993-07-22, med tillägg D161, laga kraft 2008-10-31.

Beslutsunderlag

Planarkitektens tjänsteskrivelse	2022-05-17
Förslag till plankarta	2022-04-11
Förslag till planbeskrivning	2022-05-03
Samrådsredogörelse	2022-05-17

Byggnadsnämnden

Bn § 43

2022-062

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten Norr 2:8**Byggnadsnämndens beslut**

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

Detta medför att nämnden prioriterar Hjo kommuns övergripande mål att kommunen ska växa och ha en levande landsbygd med öppna landskap och en mångfald av flora och fauna.

Avgift

11 000 kr (faktura skickas separat).

Yrkanden

Björn Bröne (L) yrkar på ett positivt förhandsbesked.

Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggenheten föreslår byggnadsnämnden att neka förhandsbesked, se bygglovshandläggarens tjänsteskrivelse.

Bakgrund

En ansökan om förhandsbesked har 2022-03-29 kommit in till byggnadsnämnden. Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus samt garage. Avsikten är också att från nuvarande fastighet stycka av cirka 3 600 kvadratmeter.

Den aktuella platsen är belägen öster om vägen vid Sanna – mellan två redan bebyggda fastigheter.

Enligt kommunens översiktsplan är befintlig markanvändning i det aktuella området huvudsakligen skogsmark samt odlingslandskap/odlad mark. Enligt översiktsplanen ska jordbruksmark som har betydelse för jordbruksnäringen "så långt det är möjligt skyddas från åtgärder som påtagligt försvårar ett rationellt jordbruk."

Den ligger inom Försvarsmaktens riksintresseområde, men varken inom Försvarsmaktens påverkansområde för buller eller påverkansområde "övrigt". Därför har ingen remiss skickats till Försvarsmakten.

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 43

Den föreslagna bostadstomten omfattas av vägbuller. Utöver detta ligger den inom riksintresse för kulturmiljövården – område Grevbäck – samt inom riksintresse för rörligt friluftsliv.

Remisser har skickats till grannar och myndigheter. Inga invändningar har kommit in.

Tillämpliga bestämmelser

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. Företräde 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.”

Plan- och byggenhetens bedömning

Plan- och byggenheten gör dels bedömningen att åtgärden föreslås ske på jordbruksmark dels att ett enbostadshus inte är av ett sådant väsentligt samhällsintresse som avses i miljöbalken.

Till grund för denna bedömning finns ett antal domar i Mark- och miljööverdomstolen (MÖD).

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.”

Bedömningen görs att den föreslagna åtgärden – om man bortser från placeringen på jordbruksmark – kan utgöra en sådan komplettering och förtätning av en bebyggelsegrupp som avses i översiktsplanen. Detta genom att bostadshuset placeras mellan närliggande bostadshus samt att platsen ligger i relativt nära anslutning till Hjo tätort.

forts.

Byggnadsnämnden

forts Bn § 43

Bostadstomten kommer att ligga inom vägbullerområde. Detta bedöms dock inte utgöra något hinder för det föreslagna enbostadshuset. Bullerfrågan kan hanteras i bygglovsskedet.

Efter avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen i enlighet med plan- och bygglagen samt bestämmelserna i miljöbalken föreslår dock plan- och byggenheten byggnadsnämnden att som förhandsbesked säga nej till den föreslagna åtgärden, eftersom den avses ske på brukningsvärd jordbruksmark.

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 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	2022-05-16
Ansökan	2022-03-29
Karta	2022-03-29

Skickas till

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

Byggnadsnämnden

Bn § 44

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 § 45

Anmälningssärenden

Externt beslut från Länsstyrelsen: Beslut om bidrag till vård av värdefull kulturmiljö, Ekhammars såg (dnr 2022-013).

Underrättelse om avslutad förrättning från Lantmäteriet: Fastighetsreglering berörande sammanläggning av Verkmästaren 4 och 5 och Norr 3:59 (dnr 2022-058).

Underrättelse om avslutad förrättning från Lantmäteriet: Fastighetsreglering berörande Söder 3:43 och Söder 7:8 (dnr 2022-059).

Underrättelse om avslutad förrättning från Lantmäteriet: Fastighetsreglering berörande avstyckning från Hjo-Bengtstorp 1:19 (dnr 2022-073).

Underrättelse om avslutad förrättning från Lantmäteriet: Fastighetsreglering berörande Norra Hulan 2:2 och Ringaberget 1:19 (dnr 2022-074).

Underrättelse om avslutad förrättning från Lantmäteriet: Fastighetsbestämning berörande Västorp 3:15 m.fl. (dnr 2022-095).

Byggnadsnämnden

Bn § 46

Övriga frågor

Revisionen – verksamhetsplan 2021.

Nästa beredningssammanträde för byggnadsnämnden den 7 juni kommer att starta kl. 13:00 istället för 15:00 som brukligt.