

Byggnadsnämnden

Plats och tid Stadshuset, sammanträdesrummet Harren, kl 15:00 – 16:10

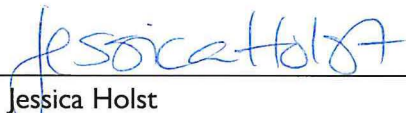

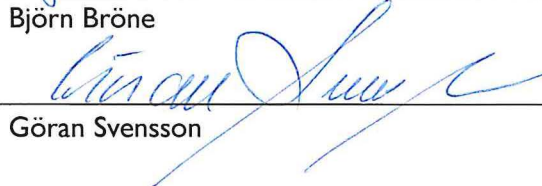
Beslutande	Ledamöter	Tjänstgörande ersättare
	Björn Bröne (L), ordförande	
	Kjell-Arne Green (S)	
	Knut Indebetou (M)	
	Göran Svensson (M)	
	Ewa Larsson (C)	
	Johanna Lövgren (S)	Anders Karlsson (S)
	Christer Haagman (Mp)	

Övriga deltagande Charlotte Paulsson, stadsarkitekt
Louise Eriksson, planarkitekt
David Versén, bygglovshandläggare
Jessica Holst, bygglovsassistent

Utses att justera Göran Svensson (M)

Justeringens plats och tid Stadshuset 2018-10-02

Underskrifter

Sekreterare	 Jessica Holst	Paragrafer 81-89
Ordförande	 Björn Bröne	
Justerare	 Göran Svensson	

ANSLAG

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

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2018-10-02

Protokollet publiceras 2018-10-03

Protokollet tas ned

2018-10-25

Förvaringsplats för
protokollet Stadshuset, Hjo

Byggnadsnämnden

Innehållsförteckning

- § 81 Val av protokolljusterare
- § 82 Dagordning
- § 83 Information
- § 84 Detaljplan för del av Söder 3:43 (ny plan för Knäpplan Väster), beslut om antagande
- § 85 Ändring av detaljplan för Hallonet 4 m.fl, beslut om antagande
- § 86 Ändring av detaljplan för Eldaren I, beslut om planuppdrag
- § 87 Ändring av detaljplan för Vega 10, beslut om planuppdrag
- § 88 Delegationsbeslut
- § 89 Övriga frågor

Byggnadsnämnden

Bn § 81

Val av protokolljusterare

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att utse Göran Svensson (M) att tillsammans med ordföranden justera dagens protokoll.

Byggnadsnämnden

Bn § 82

Dagordning

Byggnadsnämnden beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ärende 6 stryks från dagordningen, samt att i övrigt godkänna föreliggande förslag till dagordning.

Byggnadsnämnden

Bn § 83

Information

Charlotte Paulsson, stadsarkitekt, informerar om Tre Trästäders arbetsgrupp och deras träff i Fredrikstad och om aktuella plan- och bygglovsärenden.



Byggnadsnämnden

Bn § 84

2018-055

**Detaljplan för del av Söder 3:43 (ny plan för Knäpplan Väster),
beslut om antagande****Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att delegera till ordföranden att besluta om att anta planförslaget när biotopskyddsdispens är beviljad.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade 2016-03-16 att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för del av Söder 3:43 (Knäpplan/Sigghusberg). Syftet med uppdraget är att möjliggöra för bostäder när efterfrågan ökar. Arbetet med aktuellt planförslag sker inom ramen för samma beslut.

Planområdet är delvis tidigare planlagt för bostäder, detaljplan D204 som vann laga kraft 2018-01-05 och vars genomförandetid går ut 2028-01-05. Planförslaget innebär en vidareutveckling av gällande detaljplan. Syftet med planen är att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av friliggande villor med tillhörande lokalgator samt möjliggöra en genomfartsväg mellan Lars i Knäpplans väg och Falköpingsvägen. Större delen av planområdet planläggs för ändamål B - bostäder, vilket möjliggör ca 22 bostadsfastigheter. Därutöver planläggs mark som allmän platsmark, Gata, Väg samt Natur. Planuppdraget genomförs med standardförfarande och är förenligt med gällande översiktsplans strategiska utvecklingsområde.

Planförslaget har varit ute på granskning hos berörda sakägare och myndigheter 2018-06-29 – 2018-08-19. Planhandlingarna har också funnits tillgängliga i kommunhusets entré, på Kulturkvarteret i Hjo samt på kommunens hemsida. Sammanlagt har 8 yttranden inkommit, samtliga utan synpunkter. Yttrandena finns redovisade i ett granskningsutlåtande.

Beslutsunderlag

Stadsarkitektens tjänsteskrivelse	2018-09-25
Plankarta	2018-08-28
Planbeskrivning	2018-08-28
Behovsbedömning-checklista	2018-08-28
Fastighetsförteckning	2018-06-19
Samrådsredogörelse	2018-06-19
Granskningsutlåtande	2018-08-28

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 84

Bilagor

Dagvattenutredning

2017-03-28

Geoteknisk undersökning

2018-05-22

Radonundersökning

2018-06-11

Skickas till

Kommunstyrelsen

Länsstyrelsen

Lantmäteriet

Byggnadsnämnden

Bn § 85

2016-192

Ändring av detaljplan för Hallonet 4 m.fl, beslut om antagande**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att anta planen.

Sammanfattning

Byggnadsnämnden gav 2017-01-24 positivt planbesked för att upprätta ny detaljplan för de fastigheter som idag utgör detaljplan D 199. Det aktuella planområdet omfattar fastigheterna Hallonet 4, Söder 5:21, Hallonet 20 och Hallonet 21. Gällande detaljplans syfte är att skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse i småhus. Huvudsyftet med att upprätta ny detaljplan är att ändra det enskilda huvudmannskapet till kommunalt. Mindre revideringar på plankartan och i planbeskrivningen har även skett, dessa redovisas i planbeskrivningen.

Samråd har skett 2017-06-01 – 2017-06-21. Under samrådet har nio yttranden kommit in varav sex med synpunkter. Dessa redovisas i samrådsredogörelsen tillsammans med kommunens ställningstaganden och de ändringar som gjorts mellan samråd och granskning.

Planförslaget har varit ute för granskning hos berörda sakägare och myndigheter 2017-09-08 – 2017-09-24. Planhandlingarna har också funnit tillgängliga i kommunhusets entré, i stadsbiblioteket och på kommunens hemsida. Sammanlagt har sju yttranden kommit in, varav tre med synpunkter. Trafikverket anser att anslutningen till väg 195 ska stängas innan antagande. Lantmäteriet har bland annat synpunkter på plankartans redovisning, påpekar möjligheten att skapa ett u-område för befintlig ledningsrätt i den östra parkmarken, anser att exploateringsavtalet bör redovisas på ett mer samlat och utvecklat sätt, ställer en fråga om utfartsförbud. Miljösamverkan Östra Skaraborg avvaktar resultat från kompletterande miljöteknisk markundersökning. Inkomna yttranden har sammanställts i ett granskningsutlåtande. Planen har hanterats genom standardförfarande.

Utfart mot väg 195

Diskussion med Trafikverket pågår för närvarande om huruvida det är nödvändigt att stänga utfarten innan planen antas. En ansökan om att stänga Strömsdalsvägens anslutning mot väg 195 kommer dock att vara inskickad innan beslut om antagande fattas. Ett beslut från Trafikverket gäller sedan i ett år.

Förorenad mark

Sanerat område sammanfaller med en yta där det äldsta växthuset har stått, vilket bedöms vara en trolig orsak till att föroreningar med höga halter påträffades i det nu sanerade området.

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 85

Åtgärdsåmålen bedöms vara uppnådda då all mulljord i sanerade områden utskiftats och ersatts med andra massor. Miljösamverkan östra Skaraborgs bedömning är att rubricerad fastighet för närvarande ska placeras i riskklass 4, det vill säga risken för att det kan finnas föroreningar inom fastigheten som kan påverka människors hälsa eller miljö bedöms som liten.

Beslutsunderlag

Stadsarkitektens tjänsteskrivelse	2018-09-25
Förslag till planbeskrivning	2018-10-01
Förslag till plankarta	2018-10-01
Granskningsutlåtande	2018-10-01

Bilagor

MÖS uppföljning av efterbehandling	2018-07-10
Miljöteknisk undersökning	2017-10-20
Översiktlig bullerberäkning	2017-04-18
Gällande detaljplan	2014-07-17
Översiktlig geoteknisk undersökning	2013-11-26

Skickas till

Länsstyrelsen
Lantmäteriet
Sökanden

Byggnadsnämnden

Bn § 86

2018-181

Ändring av detaljplan för Eldaren I, beslut om planuppdrag

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsen att besluta om att ge plan- och byggenheten i uppdrag att ändra detaljplanen för fastigheten Eldaren I. Syftet med ändringen är att utöka byggrätten så att ett mer ändamålsenligt boende kan åstadkommas och på så sätt kan byggnadsnämnden tillmötesgå ett mycket angeläget behov.

Byggnadsnämnden föreslår att beslut om antagande tas av byggnadsnämnden.

Byggnadsnämnden föreslår att en planavgift enligt gällande taxa tas ut i samband med att bygglov meddelas.

Sammanfattning

Befintlig villa på Eldaren I uppfördes 1929 efter ritning av byggmästare Johan Karlsson från Missveden, i bygden kallad Lises-Johan. Huset med grönmålad locklistpanelad fasad utformades med originella rundade indragna balkong- och entrépartier. Exteriören är i stort väl bibehållen sedan 1929.

Villans småskalighet innebär att det är svårt att få till ett ändamålsenligt boende som lever upp till dagens standarder och krav. Befintlig entré leder rakt in i köket utan möjlighet att hänga av sig och ställa av sig skor på ett praktiskt sätt. Tvättstugan finns i källaren som idag endast har ingång via en utvändig trappa med snedställda tunga dörrar. Under snörika vintrar är det enligt uppgift mycket svårt att ta sig ned till källaren och samtidigt medger inte planlösningen att en tvättmaskin placeras på bottenvåningen.

Fastighetsägaren har redan varit i kontakt med en arkitekt som har ritat på ett förslag till tillbyggnad. Förvaltningens bedömning är att ett nytt tillskott till den lilla villan bör utformas med motsvarande enkelhet samt underordna sig befintlig byggnad. Tillbyggnadens utformning kommer att utvecklas i samråd med stadsarkitekten och tillkommande byggrätt kommer att skraddarsys efter framtaget förslag.

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 86

Beslutsunderlag

Stadsarkitektens tjänsteskrivelse	2018-09-24
Fastighetsägarens egna fotografier	2018-09-21

<i>Bilagor</i>	
Gällande plan D154	2007-02-16

Skickas till

Kommunstyrelsen
Fastighetsägaren

Byggnadsnämnden

Bn § 87

2018-182

Ändring av detaljplan för Vega 10, beslut om planuppdrag

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsen att ge plan och byggenheten i uppdrag att ändra detaljplanen för kvarteret Vega 10 i Hjo stad. Syftet med ändringen är dels att utöka byggrätten så att man möjliggör uppförandet av inglasade uterum och dels att säkerställa områdets enhetlighet genom att införa vissa skyddsbestämmelser alternativt varsamhetsbestämmelser i planen. Planen är tänkt att genomföras med standardförfarande.

Byggnadsnämnden föreslår att beslut om antagande tas av byggnadsnämnden.

Byggnadsnämnden föreslår att planavgifter enligt gällande taxa tas ut i samband med att bygglov meddelas.

Sammanfattning

I samband med att plan- och byggenheten fick in en bygglovsansökan för uppförande av ett inglasat uterum uppstod frågan om planändring inom kvarteret. Gällande detaljplan från 1963 med ändring från 1993 medger inte några tillbyggnader mot den gemensamma gårdsmiljön och att göra bygglovsbefriade tillbyggnader enligt attefallsreglerna skulle innebära ett sämre alternativ med dåligt anpassade uterum.

Plan- och byggenheten har varit på plats och träffat bostadsrättsföreningens styrelse som ställer sig bakom förslaget att genomföra en planändring. I samband med planändringen kommer en plankonsult att få i uppdrag att ta fram 2-3 förslag på tillbyggnader för att uppnå ett enhetligt uttryck. På så sätt underlättar kommunen för styrelsen alternativt den enskilde att ansöka om bygglov för inglasade uterum.

Nulägesbeskrivning

Idag finns några inglasade uterum inom området som antingen har uppförts utan tillstånd från berörd myndighet eller så har kommunen beviljat bygglov på något felaktiga grunder. Plan- och byggenheten anser dock att det faktum att man tidigare har givit tveksamma bygglov inte är skäl att fortsätta att fatta felaktiga beslut utan att det korrekta tillvägagångsättet är att genom en planändring tillskapa den byggrätt som behövs.

Områdets karaktär

Radhusområdet karaktäriseras av en väl sammanhållen bebyggelsemiljö med ett par olika typer av bostadshus, sammanlänkade med garagelängor, plank och förrådsbyggnader. Bostadshuset kringgärdas en stor, grönskande innergård med gräsytor, planteringar och träd.

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 87

Karaktäristiskt för området är de enhetliga fasad- och takmaterialen, liksom fönstrens och ytterdörrarnas utformning, allt mycket typiskt för 1960-talets bostadsbyggande. Särskild karaktär ger envåningshusens förskjutna takfall och fönsterbanden på den övre delen av dess gatufasader. Områdets sammanhållna karaktär är särskilt tydlig mot omgivande gator, medan de delar som vänder sig mot gården är mer individuellt förändrade. Det är viktigt att områdets enhetliga karaktär från 1960-talet bevaras. Bebyggelsen bör behandlas som en sammanhållen bebyggelseenhet och individuella förändringar minimeras, för att behålla det väl sammanhållna helhetsintrycket.

Bebyggelsen bör underhållas med material och metoder som tar hänsyn till det kulturhistoriska värdet. Skyddsbestämmelser kommer att införas i planen för att säkerställa att värdena i den befintliga bebyggelsen tillvaratas.

Beslutsunderlag

Stadsarkitektens tjänsteskrivelse 2018-09-25

Bilagor
Gällande detaljplan 1963-05-10

Skickas till

Kommunstyrelsen

Byggnadsnämnden

Bn § 88

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 § 89

Övriga frågor

Inga övriga frågor.