

## Byggnadsnämnden

Plats och tid Kulturkvarteret, Lilla Park, kl 15:00 – 16:30


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


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

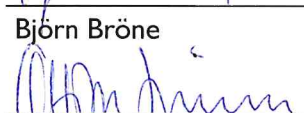
Utses att justera Ottilia Linden (S)

Justeringens plats och tid Stadshuset 2020-06-18

## Underskrifter

Sekreterare  \_\_\_\_\_ Paragrafer 38-47  
Jessica Holst

Ordförande  \_\_\_\_\_  
Björn Bröne

Justerare  \_\_\_\_\_  
Ottilia Linden

## ANSLAG

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

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2020-06-16

Protokollet publiceras 2020-06-18 Protokollet tas ned 2020-07-14

Förvaringsplats för protokollet Stadshuset, Hjo

## Byggnadsnämnden

## Innehållsförteckning

- § 38 Val av protokolljusterare
- § 39 Dagordning
- § 40 Information
- § 41 Ny detaljplan för fastigheten Rättvisan 6, beslut om antagande
- § 42 Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Hjo-Boda 1:9
- § 43 Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Svärtan 3:68
- § 44 Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Missveden 11:2
- § 45 Delegationsbeslut
- § 46 Anmälningssärenden
- § 47 Övriga frågor

## Byggnadsnämnden

Bn § 38

### Val av protokolljusterare

#### **Byggnadsnämndens beslut**

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

---

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

## Byggnadsnämnden

Bn § 39

### Dagordning

#### **Byggnadsnämnden beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna föreliggande förslag till dagordning.

## Byggnadsnämnden

Bn § 40

### Information

Charlotte Paulsson, stadsarkitekt, informerar om möte med arkitekt från Tengbom samt om diskussion med Renoveringsraseriet.

Lena Ljungberg, bygglovshandläggare, informerar om aktuella strandskydds- och bygglovsärenden.

Louise Eriksson, planarkitekt, informerar om aktuella detaljplaner

## Byggnadsnämnden

Bn § 41

2019-156

### Ny detaljplan för fastigheten Rättvisan 6, beslut om antagande

#### Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen.

#### Sammanfattning

Betydande delar av fastigheten Rättvisan 6 är idag planlagda som gatumark. Det nordöstra hörnet av det som nyttjas som tomtmark ligger inom den lilla fastigheten Rättvisan 7 och tillhör Hjo kommun. I sydväst tillhör en del av det som används som tomtmark kommunens fastighet Söder 3:43 och är planlagd som gatumark. För Rättvisan 6 och 7 gäller tomtindelning T103 från 1958, vilken aldrig blivit genomförd. Fastigheten Rättvisan 6 har också höga kulturvärden.

Syftet med planförslaget, vilket också innebär att del av tomtindelning T103 upphävs, är att kunna genomföra en fastighetsreglering som medför att fastigheten Rättvisan 6 anpassas i enlighet med befintliga förhållanden när det gäller ägande och nyttjande av mark samt att bevara fastighetens kulturhistoriska värden. Den mark som föreslås planeras om från gatumark till kvartersmark utgör en naturlig del av bostadskvarteret och har ringa värde som gatumark.

Planprocessen genomförs som standardförfarande. Planförslaget har varit ute på samråd hos berörda sakägare och myndigheter 2020-03-06 – 2020-03-29. Planhandlingarna har också funnits tillgängliga i kommunhusets entré, på Kulturkvarteret i Hjo samt på kommunens hemsida. Sammanlagt har 9 yttranden kommit in, varav 3 med synpunkter. Yttrandena finns redovisade i en samrådsredogörelse tillsammans med kommunens ställningstaganden och de ändringar som gjorts mellan samråd och granskning.

Granskning har skett 2020-04-28 – 2020-05-13 då planförslaget skickats till berörda, sakägare och myndigheter. Planhandlingarna har funnits tillgängliga i kommunhusets entré samt på kommunens hemsida. Sammanlagt har sex yttranden kommit in varav ett med synpunkter. Yttrandena finns redovisade i ett granskningsutlåtande tillsammans med kommunens ställningstaganden och de ändringar som gjorts mellan granskning och antagande.

Mellan granskning och antagande har ändringar gjorts i planbeskrivningen på sidan 4 och 15 angående tomtindelning. Stycket om ersättning på sidan 16 har utvidgats.

forts.

## Byggnadsnämnden

forts. Bn § 41

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras eller upphävs ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommunens bedömning är att ett genomförande av detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. Motiveringen finns redovisad i Checklista för undersökning om betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar bedömningen om att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. Beslut om betydande miljöpåverkan har fattats av byggnadsnämnden i samband med beslut om granskning.

### Beslutsunderlag

Planarkitektens tjänsteskrivelse	2020-06-11
Förslag till plankarta	2020-06-11
Förslag till planbeskrivning	2020-06-11
Förslag till granskningsutlåtande	2020-06-11
Samrådsredogörelse	2020-04-21
Checklista för undersökning om betydande miljöpåverkan	2020-04-15

Gällande detaljplaner S1 och D76, tomtindelning T103

Utdrag ur kulturmiljöunderlag för Rättvisan 6

## Byggnadsnämnden

Bn § 42

2020-076

**Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Hjo-Boda 1:9****Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att lämna positivt förhandsbesked med hänvisning till att nämnden inte anser att bebyggelsen avser att uppföras på brukningsvärd åkermark. Därmed ser nämnden inte att de paragrafer som det hänvisas till har någon bäring i ärendet. Detta medför även att nämnden prioriterar Hjo kommuns övergripande mål att kommunen skall växa och ha en levande landsbygd med öppna landskap och en mångfald av flora och fauna.

**Avgift**

8703 kr (faktura skickas separat).

**Yrkande**

Björn Bröne (L) yrkar på ett positivt förhandsbesked.

**Förvaltningens förslag till beslut**

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

**Bakgrund**

En ansökan om förhandsbesked på fastigheten Hjo-Boda 1:9 kom in till byggnadsnämnden 2020-04-22. Enligt ansökan ska en tomt med en storlek på cirka 1 500 kvadratmeter styckas av från rubricerad fastighet. På tomten avses ett enbostadshus och ett garage uppföras.

Den aktuella platsen är högt belägen, cirka 500 meter väster om länsväg 195. Platsen ligger i anslutning till ett antal mindre gårdar och bostadshus. Platsen omfattas varken av detaljplan, områdesbestämmelser eller strandskydd.

Trafikverket är väghållare för väg 195 och platsen där avstyckningen föreslås ske ligger inom ett område som omfattas av vägtrafikbuller. Cirka 150 meter öster om den tilltänkta tomten går en enskild väg förbi. Ett förslag med tillfartsväg till den blivande bostadstomten har redovisats.

forts.



## Byggnadsnämnden

forts. Bn § 42

Platsen för den blivande bostadstomten ligger inom ett område med regionalt värdefullt odlingslandskap – område Norra Hulan. Vid platsen för den föreslagna tomten finns ett område utpekad i en inventering – ett område med odlingslandskap där marken har inventerats som betesmark med särskilda värden.

Föreslagen tomt ligger även omedelbart norr om ett område utpekad för höga natur- och kulturvärden – inom platsen för den blivande bostadstomten finns rester av två stengrunder. Utifrån tillgängligt kartmaterial kan dessa antas vara rester från byggnader uppförda mellan 1855 och 1880.

Enligt kommunens översiktsplan är befintlig markanvändning i det aktuella området odlingslandskap/odlad mark. Några förslag på framtida förändringar är inte preciserade för området i översiktsplanen.

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."

Platsen ligger inom riksintresse för försvarsmakten, men inte inom påverkansområde för "buller eller annan risk" eller inom påverkansområde "övrigt". Därför har ingen remiss skickats till försvarsmakten.

Ansökan har från 2020-05-25 till 2020-06-09 varit ute på remiss till berörda grannar och myndigheter. Inga invändningar eller synpunkter har kommit in – vare sig från myndigheter eller grannar.

Förvaltningen för kulturutveckling rekommenderar Hjo kommun att remittera ärendet till länsstyrelsen. Dels för att utreda om husgrunden har en status som forn lämning eller som övrig kulturhistorisk lämning. Dels för att göra en bedömning utifrån befintliga natur- och kulturvärden om möjligheterna att bebygga platsen finns.

Trafikverket har inga synpunkter avseende trafikbuller.

Räddningstjänsten östra Skaraborg (RÖS) har inte några synpunkter, men påtalar att byggnader ska uppfylla kraven på byggnadstekniskt brandskydd i BBR avsnitt 5.

Miljösamverkan östra Skaraborg tillstyrker nybyggnad. De påtalar dock att ett tillstånd gällande anläggande av enskild avloppsanläggning måste inhämtas innan sådana arbeten påbörjas.

Efter en samlad avvägning mellan enskilda och allmänna intressen i enlighet med plan- och bygglagen samt miljöbalken föreslår plan- och byggenheten – med hänvisning till 3 kap 4 § miljöbalken – att byggnadsnämnden säger nej till den föreslagna åtgärden.

forts.

## Byggnadsnämnden

forts. Bn § 42

### 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.

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 – 8 703 kronor.

### Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteskrivelse	2020-06-09
Ansökan	2020-04-22
Reviderad ansökan	2020-05-13
Karta 1 – skala 1:1000	2020-05-13
Karta 2 – skala 1:1000	2020-05-13

### Skickas till

Sökanden

Berörda grannar (enligt PBL 9 kap 41 b§)

## Byggnadsnämnden

Bn § 43

2020-095

**Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Svärtan 3:68****Byggnadsnämndens beslut**

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

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

**Avgift**

8 703 kr (faktura skickas separat).

**Yrkande**

Björn Bröne (L) yrkar på ett positivt förhandsbesked.

**Förvaltningens förslag till beslut**

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

**Bakgrund**

En ansökan om förhandsbesked på fastigheten Svärtan 3:68 kom in till byggnadsnämnden 2020-05-08. Enligt ansökan ska en tomt med en storlek på cirka 3 000 till 4 000 kvadratmeter styckas av från moderfastigheten. På tomten avses ett enbostadshus och ett garage uppföras.

Den aktuella platsen är belägen knappt tre kilometer nordväst om Hjo stadskärna och cirka 300 meter väster om den nordvästra bebyggelsen i Grebban. Mullsjön ligger cirka 900 meter västerut. Platsen omfattas varken av detaljplan, några utpekade natur- eller kulturvärden, områdesbestämmelser eller strandskydd.

Trafikverket är väghållare för väg 195 som ligger cirka 600 meter öster om den föreslagna tomten. Platsen där avstyckningen föreslås ske ligger inom ett område som omfattas av vägtrafikbuller från denna väg. Intill den tilltänkta tomten ligger en enskild väg, som är tänkt som tillfartsväg till fastigheten.

forts.

## Byggnadsnämnden

forts. Bn § 43

Enligt kommunens översiktsplan är befintlig markanvändning i det aktuella området odlingslandskap/odlad mark. Några förslag på framtida förändringar är inte preciserade för området i översiktsplanen.

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."

Platsen ligger inom riksintresse för försvarsmakten, men inte inom påverkansområde för "buller eller annan risk" eller inom påverkansområde "övrigt". Därför har ingen remiss skickats till försvarsmakten.

Ansökan har från 2020-05-25 till 2020-06-08 varit ute på remiss till berörda grannar och myndigheter. Inga invändningar eller synpunkter kommit in – vare sig från myndigheter eller grannar.

Miljösamverkan östra Skaraborg påtalar att en enskild avloppsanläggning kräver tillstånd och gör bedömningen att avloppsfrågan går att lösa.

Efter en samlad avvägning mellan enskilda och allmänna intressen i enlighet med plan- och bygglagen samt miljöbalken föreslår plan- och byggenheten – med hänvisning till 3 kap 4 § miljöbalken – att byggnadsnämnden säger nej till den föreslagna åtgärden.

### 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.

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 – 8 703 kronor.

### Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteskrivelse	2020-06-09
Ansökan	2020-05-08
Karta – skala 1:2000	2020-05-08

### Skickas till

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

## Byggnadsnämnden

Bn § 44

2020-108

**Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Missveden 11:2****Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att lämna positivt förhandsbesked, som innebär tillstånd att bygga ett enbostadshus och en komplementbyggnad på den aktuella platsen.

**Avgift**

8 703 kr (faktura skickas separat).

**Bakgrund**

En ansökan om förhandsbesked på fastigheten Missveden 11:2 kom in till byggnadsnämnden 2020-05-26. Enligt ansökan ska en tomt med en storlek på cirka 10 000 kvadratmeter styckas av från moderfastigheten. På tomten avses ett enbostadshus och en komplementbyggnad uppföras.

Den aktuella platsen är belägen intill en skogsavverkad höjd/ås knappt fem kilometer väster om Hjo stadskärna, cirka 800 meter söder om Mullsjön och knappt 700 meter öster om Högalidens motionsspår. Tomten avses placeras där en befintlig enskild väg har sin nuvarande sträckning. Denna väg föreslås därför ges en dragning något söder och öster om den tänkta bostadstomten.

En liknande ansökan om förhandsbesked lämnades in under sommaren 2019. Då föreslogs dock en placering något längre norrut, där bostadshuset skulle komma i konflikt med en fornlämning – en fossil åker.

Det krävs tillstånd för ingrepp i fornlämningar. Ett sådant tillstånd måste i sin tur föregås av arkeologiska åtgärder. Den sökande får betala kostnaderna för dessa. I väntan på beräkning av kostnaderna togs dåvarande ansökan tillbaka och har nu ersatts av en ny.

Nuvarande ansökan gäller en plats strax söder om ovan nämnda fornlämning, varför länsstyrelsen på nytt har fått den föreslagna placeringen på remiss. Länsstyrelsen har inga invändningar mot den nya placeringen och skriver i sitt yttrande att ett tillstånd till ingrepp i fornlämning kommer att ges inom kort – utan att några arkeologiska åtgärder krävs.

forts.

## Byggnadsnämnden

forts. Bn § 44

Den föreslagna tomten omfattas varken av detaljplan, områdesbestämmelser eller strandskydd. Platsen omfattas dock av riksintresse för försvarsmakten med särskilt behov av hinderfrihet. Något samråd med Försvarsmakten behöver dock inte genomföras för ett bostadshus. Samråd ska ske om riksintresset utgör "buller eller annan risk" eller inom påverkansområde "övrigt".

Den tillänkta bostadstomten ligger i utkanten av ett område utpekad som regionalt värdefullt odlingslandskap – område Missveden – men detta är inget som bedöms göra den olämplig för ett enbostadshus.

Åtgärden avses inte ske på jordbruksmark.

Enligt kommunens översiktsplan är befintlig markanvändning i det aktuella området odlingslandskap. Några förslag på framtida förändringar är inte preciserade för området i översiktsplanen.

Ansökan har sedan 2020-05-28 varit ute på remiss till berörda grannar och till länsstyrelsen. Inga remisser har skickats till andra myndigheter. Detta eftersom den nya placeringen i stort sett är densamma som i remissförfarandet hösten 2019, då dessa myndigheter inte hade några synpunkter eller invändningar.

En granne har muntligen uttryckt oro för att det under byggtiden finns en risk att det inte går att färdas på den väg som grannen har ett servitut på. Grannen framhöll att vägen måste vara framkomlig hela tiden. Utöver detta framfördes även vikten av att framtida ledningsdragningar inte sker på ett sådant sätt att de påverkar befintliga ledningar.

Utöver detta har Missvedens vägsamfällighet yttrat sig. De vill att den nya bostadsfastigheten – i samband med lantmäteriförrättningen – ansluts till vägsamfälligheten och blir tilldelad såväl andelstal som eventuell anslutningsavgift.

Plan- och byggenheten föreslår byggnadsnämnden att lämna positivt förhandsbesked, som innebär tillstånd till den föreslagna åtgärden.

### 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 § 44

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 – 8 703 kronor.

### Beslutsunderlag

Bygglöshandläggarens tjänsteskrivelse	2020-06-10
Ansökan	2020-05-26
Karta – skala 1:1000	2020-05-26

### Skickas till

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

## Byggnadsnämnden

Bn § 45

### 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 § 46

### Anmälningssärenden

Externt beslut: Länsstyrelsen godkänner kommunalt beslut om strandskyddsdispens för tillbyggnad av fritidshus, tillbyggnad av förråd samt nybyggnad av friggebod på fastigheten Smedsskogen 1:8 (dnr 2020-063).

Underrättelse om avslutad förrättning från Lantmäteriet – Fastighetsreglering berörande Hammaren 1:7 och Norr 3:44 (dnr 2020-094).

## Byggnadsnämnden

Bn § 47

### Övriga frågor

Nästa beredningssammanträde äger rum den 18 augusti och utöver ordförande och vice ordförande kallas Knut Indebetou (M).