




## Byggnadsnämnden

Plats och tid	Fullmäktigesalen, Stadshuset, 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	
	David Versén, bygglovshandläggare	
	Lena Ljungberg, bygglovshandläggare	
	Jessica Holst, bygglovsassistent	
Utses att justera	Knut Indebetou (M)	
Justeringens plats och tid	Stadshuset 2020-11-11	

## Underskrifter

Sekreterare  \_\_\_\_\_ Paragrafer 71-83  
Jessica Holst

Ordförande  \_\_\_\_\_  
Björn Bröne

Justerare  \_\_\_\_\_  
Knut Indebetou

## ANSLAG

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

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2020-11-03		
Protokollet publiceras	2020-11-11	Protokollet tas ned	2020-12-03
Förvaringsplats för protokollet	Stadshuset, Hjo		

## Byggnadsnämnden

## Innehållsförteckning

- § 71 Val av protokolljusterare
- § 72 Dagordning
- § 73 Information
- § 74 Ändring av detaljplan för fastigheten Varpet 1:3 m.m, beslut om granskning
- § 75 Upprättande av detaljplan för del av kv. Spettet, beslut om antagande
- § 76 Upprättande av detaljplan för del av kv. Sågen, beslut om antagande
- § 77 Ändring av detaljplan för fastigheterna Viktoria 2 och 3, beslut om planuppdrag
- § 78 Ny detaljplan för fastigheterna Skatan 1 och 2, beslut om planuppdrag
- § 79 Olovlig placering av ställverksbyggnad på fastigheten [REDACTED]
- § 80 Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Missveden 12:3
- § 81 Delegationsbeslut
- § 82 Anmälningssärenden
- § 83 Övriga frågor

## Byggnadsnämnden

Bn § 71

Val av protokolljusterare

### Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att utse Knut Indebetou (M) att tillsammans med ordföranden justera dagens protokoll.

## Byggnadsnämnden

Bn § 72

Dagordning

**Byggnadsnämnden beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna föreliggande förslag till dagordning.

## Byggnadsnämnden

Bn § 73

### Information

Charlotte Paulsson, stadsarkitekt, informerar om aktuella bygglovsärenden och om kommande utbildning i kulturmiljöfrågor.

Lena Ljungberg, bygglovshandläggare, informerar om aktuella bygglovs- och tillsynsärenden.

David Versén, bygglovshandläggare, informerar om aktuellt vindkraftsärende.

## Byggnadsnämnden

Bn § 74

2020-170

**Ändring av detaljplan för fastigheten Varpet 1:3 m.m, beslut om granskning****Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att ställa ut planförslaget för granskning.

**Sammanfattning**

Plankontoret har upprättat ett förslag till ändrad detaljplan för del av fastigheten Varpet 1:3 m.m. (D171), beläget vid Mullsjöns södra strand, norr om länsväg 2879 Hjo-Korsberga och ett hundratal meter öster om Varpets gård. Detaljplanens syfte är att utöka byggrätterna inom området. Enligt de föreslagna planbestämmelserna utökas byggnadsarean för bostadshus och komplementbyggnad. Den totala byggnadsarean får dock inte överstiga 20 procent av tomtens areal. Högsta tillåtna nockhöjd har angetts till 5,0 meter över markens medelnivå invid byggnaden.

Planen hanteras genom standardförfarande. Genomförandetiden för gällande detaljplan löper fram till 2025. Ändringen kan ske under förutsättning att ingen berörd fastighetsägare motsätter sig ändringen. Planändringen bedöms ske i enlighet med intentionerna i översiktsplanen.

Planförslaget har varit föremål för samråd under tiden 2020-09-07 – 2020-09-27.

**Beslutsunderlag**

Stadsarkitektens tjänsteskrivelse	2020-10-27
Förslag till plankarta	2020-10-27
Förslag till planbeskrivning	2020-10-27
Förslag till fastighetsförteckning	2020-08-27
Samrådsredogörelse	2020-10-25

**Skickas till**

Berörda sakägare och myndigheter



## Byggnadsnämnden

Bn § 75

2018-163

## Upprättande av detaljplan för del av kv. Spettet, beslut om antagande

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att anta ny detaljplan för del av kvarteret Spettet.

**Sammanfattning**

Kommunstyrelsen i Hjo kommun fattade 2018-04-11 beslut om att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta ny detaljplan för kvarteret Spettet och beslutade att byggnadsnämnden kan besluta om antagande. Planområdet ligger vid Industrigatans västra del. Inom planområdet gäller idag markanvändningen Industri. Syftet med detaljplanen är att även möjliggöra verksamheter inom det föreslagna planområdet och att säkerställa att befintlig bebyggelse blir planenlig.

Planprocessen genomförs som standardförfarande. Planförslaget har varit ute på samråd hos berörda sakägare och myndigheter 2018-09-17 – 2018-10-14 och funnits tillgängligt för granskning under perioden 2020-05-26 – 2020-06-10. Planhandlingarna har gått att ta del av i kommunhusets entré, på Kulturkvarteret i Hjo samt på kommunens hemsida.

Mellan samråd och granskning har användningsbestämmelsen H - handel tagits bort. Anledningen till detta motiveras i planbeskrivningen.

**Beslutsunderlag**

Stadsarkitektens tjänsteutlåtande	2020-10-29
Förslag till plankarta	2020-
Förslag till planbeskrivning	2020-10-29
Samrådsredogörelse	2020-05-14
Granskningsutlåtande	2020-10-29
<i>Bilagor</i>	
Riskutredning	2020-04-22

**Skickas till**

Berörda sakägare och myndigheter



## Byggnadsnämnden

Bn § 76

2020-014

## Upprättande av detaljplan för del av kv. Sågen, beslut om antagande

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att anta ny detaljplan för del av kvarteret Sågen.

**Sammanfattning**

Syftet med detaljplanen är att effektivisera användningen av industrikvarteret Sågen. Detta sker genom att ta bort planlagd, men inte utlagd gatumark.

Planens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan eller att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids.

Ändringen avses hanteras genom standardförfarande då den inte bedöms stå i strid med översiktsplanen.

Planförslaget har varit föremål för samråd med berörda sakägare och myndigheter m.fl. under tiden 2020-04-14 – 2020-05-07 samt för granskning under tiden 2020-10-09 – 2020-10-23. Handlingarna har varit tillgängliga i Stadshuset, Kulturkvarteret samt på kommunens hemsida.

**Beslutsunderlag**

Stadsarkitektens tjänsteskrivelse	2020-10-27
Förslag till plankarta	2020-10-27
Förslag till planbeskrivning	2020-10-27
Förslag till fastighetsbeteckning	2020-04-09 rev. 2020-09-16.
Samrådsredogörelse	2020-09-16
Granskningsutlåtande	2020-10-27

**Skickas till**

Berörda sakägare och myndigheter



## Byggnadsnämnden

Bn § 77

2020-230

### Ändring av detaljplan för fastigheterna Viktoria 2 och 3, beslut om planuppdrag

#### Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ge förvaltningen i uppdrag att ändra detaljplanen för Viktoria 2 och 3 (SI), Hjo stad, Hjo kommun. Planarbetet påbörjas under första kvartalet 2021 och beräknas kunna antas under tredje kvartalet 2021. Planen avses hanteras genom standardförfarande då den inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Planen bedöms inte heller strida mot intentionerna i översiktsplanen. Plankostnaden regleras genom ett plankostnadsavtal.

#### Bakgrund

För fastigheterna Viktoria 2 och 3 gäller detaljplaner SI (laga kraft 1931).

Syftet med den nya detaljplanen är att tillåta ytterligare en våning på de befintliga trevåningshusen i samband med att man rustar upp flerbostadshusen från 60-talet och förser dem med hiss.

#### Beslutsunderlag

Stadsarkitektens tjänsteskrivelse

2020-10-27

#### Skickas till

Fastighetsägaren

## Byggnadsnämnden

Bn § 78

2020-231

### Ny detaljplan för fastigheterna Skatan 1 och 2, beslut om planuppdrag

#### Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplanen för Skatan 1 och 2, Hjo stad, Hjo kommun. Planarbetet påbörjas under fjärde kvartalet 2020 och beräknas kunna antas senast under tredje kvartalet 2021. Planen avses hanteras genom standardförfarande då den inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Planen bedöms inte heller strida mot intentionerna i översiktsplanen. Plankostnaden regleras genom ett plankostnadsavtal.

#### Bakgrund

För fastigheterna Skatan 1 och 2 gäller detaljplanerna S1 (laga kraft 1931) med ändring S3 (laga kraft 1934) respektive S59 (laga kraft 1980).

Syftet med den nya detaljplanen är att tillåta ytterligare ett bostadshus på fastigheten Skatan 1 och att utöka byggrätten på Skatan 2 för att möjliggöra för ytterligare en komplementbyggnad samt att se över prickmarkens nuvarande utbredning på fastigheten.

#### Beslutsunderlag

Stadsarkitektens tjänsteskrivelse

2020-09-08

#### Skickas till

Fastighetsägarna

## Byggnadsnämnden

Bn § 79

2020-183

## Olovlig placering av ställverksbyggnad på fastigheten [REDACTED]

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att av ägaren till fastigheten [REDACTED] i Hjo kommun ta ut en byggsanktionsavgift på sammanlagt 153 725 kronor. Detta enligt 11 kap. 57 § plan- och bygglagen (PBL)

Fastighetsägare är: [REDACTED] med organisationsnummer [REDACTED]

Byggsanktionsavgiften tas – i enlighet med 9 kap 6 § 4 p. plan- och byggförordningen – ut för placering av ett ställverk på den plats som inte överensstämmer med bygglövsbeslutet. Beloppet har halverats. Detta med hänvisning till 11 kap. 53 a § PBL.

**Bakgrund**

Plan- och byggenheten har startat ett tillsynsärende eftersom ställverksbyggnaden inte har placerats på den plats som medgivits i det beviljade bygglov 2019-05-07. Det saknas därför bygglov för den nuvarande placeringen.

När en bygglovspliktig åtgärd har skett utan bygglov ska byggnadsnämnden enligt 11 kap 51 § plan- och bygglagen (PBL) ta ut en byggsanktionsavgift. En sådan avgift ska enligt 53 § "tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet".

Enligt PBL 11 kap. 54 § ska byggsanktionsavgift dock inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande har tagits upp till överläggning vid sammanträde med tillsynsmyndigheten. Rättelse innebär att ställverket placeras på ett sådant sätt att det följer det redan beviljade bygglov.

Byggherren har i ett mejl 2020-07-03 informerats om att ett tillsynsärende kommer att startas samt att byggherren har möjlighet vidta rättelse för att undvika sanktionsavgift.

Fastighetsägaren lämnade 2020-09-07 in en ny bygglovsansökan för den aktuella placeringen. Bedömningen görs därmed att fastighetsägaren inte har för avsikt att vidta rättelse genom att flytta byggnaden.

Sanktionsavgiften för den olovliga åtgärden är 307 405 kronor

forts.

## Byggnadsnämnden

forts. Bn § 79

### Plan- och byggenhetens bedömning

Bedömningen görs att byggnadsnämnden ska ta ut en byggsanktionsavgift, men att avgiften ska halveras med motiveringen att det trots allt fanns ett beviljat bygglov och startbesked för åtgärden, dock inte för den nuvarande placeringen.

Plan- och byggenheten föreslår därför byggnadsnämnden att besluta att ta ut halva byggsanktionsavgiften – det vill säga 153 725 kronor.

### Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteskrivelse	2020-10-13
Lägeskontroll - underlag	2020-09-08
Beräkning av sanktionsavgift	2020-10-13

### Delges

Fastighetsägaren

## Byggnadsnämnden

Bn § 80

2020-213

## Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Missveden 12:3

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus på den aktuella platsen. Detta medför att byggnadsnämnden prioriterar Hjo kommuns övergripande mål att kommunen ska växa och ha en levande landsbygd med öppna landskap och en mångfald av flora och fauna.

Certifierad kontrollansvarig för åtgärden är: Lennart Jonsson, Skara.

Grovutstakning ska utföras av en person med sådan grundläggande mätningsteknisk kompetens som framgår i Lantmäteriets "Handbok i mät- och kartfrågor".

**OBS! Byggstart får INTE ske förrän byggnadsnämnden gett startbesked, vilket sker först efter det tekniska samrådet. Om byggstart sker innan ett startbesked har lämnats är byggnadsnämnden skyldig att ta ut en byggsanktionsavgift.**

**Avgift**

32 731 kr (faktura skickas separat)

**Yrkande**

Björn Bröne (L) och Knut Indebetou (M) yrkar på ett positivt bygglovsbeslut.

**Förvaltningens förslag till beslut**

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

**Bakgrund**

En ansökan om bygglov har 2020-09-28 kommit in till byggnadsnämnden. Enligt ansökan ska ett enbostadshus i ett plan samt ett garage uppföras. Den aktuella platsen är belägen drygt fyra kilometer väster om Hjo innerstad, cirka en kilometer söder om Mullsjön.

forts.



## Byggnadsnämnden

forts. Bn § 80

Den föreslagna tomten omfattas varken av detaljplan eller områdesbestämmelser. Strax norr om den tilltänkta bostadstomten har en numera riven mindre sågbyggnad funnits. Någon ansökan om förhandsbesked har inte gjorts, varför platsens lämplighet för ändamålet prövas i detta ärende.

Enligt Hjo kommuns översiktsplan är befintlig markanvändning i det aktuella området odlingslandskap/odlad mark. Några förslag på framtida förändringar är inte preciserade för området. Enligt översiktsplanen ska jordbruksmark som har betydelse för jordbruksnäringen *”så långt det är möjligt skyddas från åtgärder som påtagligt försvårar ett rationellt jordbruk.”*

Ansökan har under tiden 2020-10-05 till 2020-10-21 varit ute på remiss till berörda grannar, och myndigheter. Inga yttranden har kommit in från grannar. Däremot har Miljösamverkan östra Skaraborg (MÖS) bland annat påtalat behovet av att undersöka området avseende eventuella föroreningar från den numera rivna sågen.

Sökanden har med anledning av detta kommit in med en redogörelse för den verksamhet som var aktuell i sågbyggnaden. Enligt denna redogörelse användes sågen endast i begränsad omfattning för gårdens behov. Någon kemisk behandling av virket förekom inte. Med denna information har MÖS släppt kravet på markundersökningar.

I ärenden om förhandsbesked – eller i bygglovsärenden där förhandsbesked saknas – prövar byggnadsnämnden om åtgärden kan tillåtas på platsen. Lämplighetsprövningen görs dels utifrån översiktsplanen dels utifrån 2 kap plan- och bygglagen och 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.”*

Den nuvarande markanvändningen på den berörda platsen är jordbruksmark. 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 har gjort bedömningen att åtgärden strider mot ovanstående bestämmelser, eftersom det föreslagna enbostadshuset kommer att vara placerat på brukningsvärd jordbruksmark. Bedömningen är baserad på ett relativt stort antal rättsfall i Mark- och miljööverdomstolen.

forts.

## Byggnadsnämnden

forts. Bn § 80

Efter avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen i enlighet med plan- och bygglagen samt bestämmelserna i miljöbalken har plan- och byggenheten därför föreslagit byggnadsnämnden att avslå inlämnad bygglovsansökan.

### Upplysningar

Enligt miljöbalken krävs tillstånd för att anlägga ett enskilt avlopp med ansluten vattentoalett. Tillstånd krävs även för att ansluta ytterligare ett hushåll med vattentoalett till en befintlig avloppsanläggning. Tillstånd söks hos Miljösamverkan östra Skaraborg.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Sökanden eller kontrollansvarig meddelar lämplig tidpunkt för samrådet.

Byggnadsnämnden ska godkänna utvändiga kulörer och material. Utvärdig färgsättningsbeskrivning ska därför presenteras för nämnden innan dessa arbeten påbörjas. Detta kan lämpligen ske på det tekniska samrådet.

Beslutet om bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vinner laga kraft.

Observera även att byggnadsarbetet – enligt PBL 9 kap 42a § inte får påbörjas förrän fyra veckor efter att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes tidningar.

### Beslutsunderlag

Bygglovshandläggarens tjänsteskrivelse	2020-10-27
Situationsplan (förenklad nybyggnadskarta)	2020-10-28
Plan-, fasad- och sektionsritning (garage)	2020-09-28
Fasadritning (huvudbyggnad)	2020-09-28
Plan- och sektionsritning (huvudbyggnad)	2020-09-28
Skrivelse och foto från sökanden	2020-11-02

### Skickas till

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

## Byggnadsnämnden

Bn § 81

### 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 § 82

### Anmälningssärenden

Underrättelse om avslutad förrättning från Lantmäteriet: Fastighetsreglering berörande Rättvisan 6 och 7 samt Söder 3:43 (dnr 2020-223).

Externt beslut: Förvaltningsrätten i Jönköping avvisar överklagandet av byggnadsnämndens beslut 2020-09-29, § 67 (dnr 2020-173).

Externt beslut: Länsstyrelsen godkänner kommunalt beslut om strandskyddsdispens för uppförande av carport på fastigheten Ekhammar 5:25 (dnr 2020-212).

## Byggnadsnämnden

Bn § 83

### Övriga frågor

Nästa beredningssammanträde äger rum den 24 november och utöver ordförande och vice ordförande kallas Kerstin Strandbergh Hermansson (M).