

Byggnadsnämnden

Plats och tid Digitalt via Teams, kl 15:00 – 15:45




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

Övriga deltagande
Kenny Johansson (S)
Charlotte Paulsson, stadsarkitekt
Lena Ljungberg, bygglovshandläggare
Jessica Holst, bygglovsassistent

Utses att justera Anders Karlsson (S)

Justeringens plats och tid Stadshuset 2021-06-29

Underskrifter

Sekreterare	 Jessica Holst	Paragrafer 39-50
Ordförande	 Björn Bröne	
Justerare	 Anders Karlsson	

ANSLAG

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

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2021-06-22

Protokollet publiceras 2021-06-29

Protokollet tas ned

2021-07-21

Förvaringsplats för protokollet Stadshuset, Hjo

Byggnadsnämnden

Innehållsförteckning

- § 39 Val av protokolljusterare
- § 40 Dagordning
- § 41 Information
- § 42 Ny detaljplan för fastigheten Ärlan 7, beslut om granskning
- § 43 Ändring av detaljplan för del av fastigheten Söder 2:1 (vid Varpet), beslut om granskning
- § 44 Ny detaljplan för fastigheten Folkskolan 2 m.fl, beslut om samråd
- § 45 Upprättande av detaljplan för Knäppan Södra, del av Söder 3:43, beslut om samråd
- § 46 Begäran om planbesked avseende ändring av detaljplan för kvarteret Kometen
- § 47 Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Stenbolet 1:15
- § 48 Delegationsbeslut
- § 49 Anmälningsärenden
- § 50 Övriga frågor

Byggnadsnämnden

Bn § 39

Val av protokolljusterare

Byggnadsnämndens beslut

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

Byggnadsnämnden

Bn § 40

Dagordning

Byggnadsnämnden beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna föreliggande förslag till dagordning.

Byggnadsnämnden

Bn § 41

Information

Charlotte Paulsson, stadsarkitekt, informerar om aktuella detaljplaner och om organisationsförändringar på plan- och byggavdelningen som kommer att gälla över sommaren.

Lena Ljungberg, bygglovshandläggare, informerar om aktuellt tillsynsärende och om beslut som överklagats till länsstyrelsen.

Byggnadsnämnden

Bn § 42

2021-026

Ny detaljplan för fastigheten Ärlan 7, beslut om granskning

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ställa ut planförslaget för granskning.

Sammanfattning

Förvaltningen har upprättat ett förslag till ny detaljplan för Ärlan 7 i Hjo stad. Detaljplanens syfte är att möjliggöra nybyggnad av två bostadshus på fastigheten och införa skyddsbestämmelser för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Planen hanteras genom standardförfarande. Planändringen bedöms ske i enlighet med intentionerna i översiktsplanen.

Planförslaget har varit föremål för samråd under tiden 2021-05-03 – 2021-05-24. Planhandlingarna fanns då tillgängliga i stadshuset samt på kommunens hemsida.

Beslutsunderlag

Stadsarkitektens tjänsteskrivelse	2021-03-24
Förslag till planbeskrivning	2021-06-14
Förslag till plankarta	2021-06-16
Samrådsredogörelse	2021-06-14
Förslag till fastighetsförteckning	2021-05-03

Skickas till

Fastighetsägaren

Byggnadsnämnden

Bn § 43

2021-025

**Ändring av detaljplan för del av fastigheten Söder 2:1 (vid Varpet),
beslut om granskning****Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att ställa ut planförslaget för granskning.

Syftet med ändringen

Syftet med planen är att utöka byggrätterna inom området Björkviken för att på så sätt möjliggöra för permanentboende. Ändringen kommer dock att påverka fastigheterna olika beroende på fastigheternas respektive storlek.

Detaljplanens förutsättningar

Planarbetet påbörjas under andra kvartalet 2021 och beräknas kunna antas senast tredje kvartalet 2021. Planen avses hanteras genom standardförfarande. Genomförandetiden för gällande detaljplan har löpt ut. Planändringen bedöms ske i enlighet med intentionerna i översiktsplanen. Utgiften för planarbetet kommer att hämtas in genom att planavgifter tas ut i samband med bygglov.

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 laga kraft 1993-07-22 med tillägg D161, laga kraft 2008-10-31 samt ändringar laga kraft 2012-04-13.

Planförslaget har varit föremål för samråd under tiden 2021-04-16 – 2021-05-07. Planhandlingarna fanns då tillgängliga i Hjo stadshus samt på kommunens hemsida.

Beslutsunderlag

Stadsarkitektens tjänsteskrivelse	2021-06-16
Tillägg till planbeskrivningen	2021-06-16
Plankarta med ändring	2021-06-16
Samrådsredogörelse	2021-06-15
Fastighetsförteckning	2021-04-15

Byggnadsnämnden

Bn § 44

2021-028

Ny detaljplan för fastigheten Folkskolan 2 m.fl, beslut om samråd

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att samråda om detaljplan för Folkskolan 2 m.fl., Hjo stad, Hjo kommun.

Bakgrund

För några år sedan brann ett småbostadshus ned på fastigheten Söder 3:35. Bygglov för villan utfärdades på 1960-talet. Placeringen var redan då planstridig då planen angav att en väg skulle gå över fastigheten och även över det som idag utgörs av skolgård. Bygglov gav således med dispens från planbestämmelserna för den planstridiga placeringen. Dispensen gavs av länsstyrelsen under förutsättning att detaljplanen skulle justeras i efterhand enligt inlämnat förslag från Hjo kommun. Planen ändrades dock aldrig utan vägen ligger alltjämt kvar i detaljplanen. 1987 kom Plan- och bygglagen (ÄPBL) och i och med den blev det inte längre möjligt att bevilja bygglov med mindre än att detaljplanen ändras först. I samband med att detta sker avser förvaltningen att se över hela kvarteret norr om Gärdhemsvägen och söder om skolområdet samt själva skolområdet som ligger på fastigheten Folkskolan 2.

Syftet med planen är dels att släcka gamla planbestämmelser som idag förhindrar byggnation på fastigheten Söder 3:35, dels att justera så kallad "prickmark" och andra planbestämmelser på övriga fastigheter i kvarteret så att befintliga byggnader och dess placeringar inte utgörs av planstridigt utgångsläge samt att se över och modernisera planbestämmelserna för Hjos centralskola, Guldkroksskolan.

Planarbetet påbörjas under första kvartalet 2021 och beräknas kunna antas senast tredje kvartalet 2021. Planen avses hanteras genom standardförfarande. Genomförandetiden för gällande detaljplan har löpt ut. Planändringen bedöms ske i enlighet med intentionerna i översiktsplanen. Planarbetet bekostas av kommunen.

Beslutsunderlag

Stadsarkitektens tjänsteskrivelse	2021-06-15
Förslag till plankarta	2021-06-09
Förslag till planbeskrivning	2021-06-09
Förslag till fastighetsförteckning	2021-06-15
Checklista undersökning	2021-06-15

Byggnadsnämnden

Bn § 45

2021-027

Upprättande av detaljplan för Knäpplan Södra, del av Söder 3:43,
beslut om samråd**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att samråda om detaljplan för Knäpplan Södra, del av Söder 3:43, Hjo kommun

Bakgrund

I Hjo kommun finns en brist på attraktiv tomtmark för småhusbebyggelse. I kommunens översiktsplan pekas det aktuella detaljplanområdet ut som en del i ett strategiskt utvecklingsområde för tätorten Hjo. Planområdet är en fortsättning på en etappvis detaljplaneläggning och utbyggnad av tätorten och kan på så vis anslutas till befintlig infrastruktur i närhet till området. Planen ska möjliggöra bostadstomter, väl anpassade till platsens förutsättningar och den hänsyn som behöver tas till befintlig omkringliggande bebyggelse.

Planen syftar till att möjliggöra en vidareutveckling av bostadsbebyggelsen i västra Hjo. Utformningen av detaljplanen syftar till att säkerställa att bebyggelsen tar hänsyn till omkringliggande bebyggelse i form av siktlinjer och utsiktsförhållande.

Planprocessen genomförs som standardförfarande.

Beslutsunderlag

Stadsarkitektens tjänsteskrivelse	2021-06-15
Förslag till planbeskrivning	2021-06-14
Förslag till plankarta	2021-06-11
Förslag till illustrationskarta	2021-06-11
Förslag till fastighetsförteckning	2021-06-15
Checklista undersökning	2021-06-09

Byggnadsnämnden

Bn § 46

2021-088

Begäran om planbesked avseende ändring av detaljplan för kvarteret Kometen**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att ge plankontoret uppdraget att upprätta en ändring av detaljplan D 169 (och D 173) för kvarteret Kometen, Hjo stad, Hjo kommun.

Planarbetet påbörjas under fjärde kvartalet 2021 och planändringen beräknas kunna antas under andra kvartalet 2022. Planen hanteras genom standardförfarande då den inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Planen bedöms inte heller strida mot intentionerna i översiktsplanen.

Syftet med planen

Syftet med planen är att möjliggöra ett permanent bygglov för den förskoleverksamhet som idag bedrivs på fastigheten Norr 7:8. Denna verksamhet har idag ett tidsbegränsat bygglov som upphör att gälla 2022-07-01 och som därefter inte längre är möjligt att förlänga.

Ändringen handlar om att på fastigheten Norr 7:8 införa ytterligare en användningsbestämmelse som även omfattar förskoleverksamhet (S).

Plan- och byggenhetens bedömning

På fastigheten Norr 7:8 bedrivs sedan 2011 förskoleverksamhet i ett äldre före detta enbostadshus. Fastigheten ägs av Hjo Energi AB.

För området gäller en detaljplan som vann laga kraft 2010-01-18 (ett mindre tillägg till denna plan gjordes i D173 2011-01-12 då läget på ett u-område justerades). Enligt gällande planbestämmelser ska området användas för teknisk anläggning, kontors-, personal- och förrådslokaler. Förskoleverksamhet inryms alltså inte i den reglerade användningen, varför ett permanent bygglov inte har varit möjligt.

Det första tidsbegränsade bygglovet på fem år beviljades 2011-04-19. Detta har sedan dess förlängts med ytterligare fem år och går ut 2022-07-01. Enligt plan- och bygglagen kan nuvarande tidsbegränsade bygglov inte förlängas ytterligare.

Därför har fastighetsägaren Hjo Energi AB 2021-04-29 lämnat in denna ansökan om planbesked.

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 46

Enligt 5 kap 4 § plan- och bygglagen ska kommunen inom fyra månader lämna besked om kommunen har för avsikt att inleda en planläggning och enligt 5 kap 5 § ska kommunen – om kommunens avser att inleda planläggning – ”*ange den tidpunkt då planläggningen enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller ändra eller upphäva områdesbestämmelser.*”

Beslutsunderlag

Stadsarkitektens tjänsteskrivelse	2021-06-16
Detaljplan D169	2010-01-18
Detaljplan D173	2011-01-12

Skickas till

Sökanden

Byggnadsnämnden

Bn § 47

2021-079

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Stenbolet 1:15**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att lämna positivt förhandsbesked, som innebär tillstånd att bygga ett enbostadshus samt komplementbyggnader på den aktuella platsen.

Avgift

11 000 kr (faktura skickas separat).

Bakgrund

En ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader har kommit in till byggnadsnämnden. Enligt ansökan ska en fastighet om cirka 5 400 kvadratmeter styckas av från den drygt 70 hektar stora moderfastigheten.

Den föreslagna tomten är belägen cirka 6 kilometer väster om Hjo centrum. Den ligger drygt 350 meter sydväst om Mullsjön, intill väg 2879 mellan Hjo och Korsberga. Markområdet gränsar till detaljplanerat område, men den föreslagna tomten omfattas varken av detaljplan, områdesbestämmelser eller strandskydd. Den ligger inom område för vägtrafikbuller.

Ansökan har varit ute på remiss till berörda grannar, och myndigheter. Inga grannar har framfört invändningar. Avfallshantering östra Skaraborg och Räddningstjänsten östra Skaraborg har inte heller något att erinra.

Däremot framhåller Miljösamverkan östra Skaraborg att bullernivåerna avseende vägtrafikbuller behöver beräknas *"för att kunna bedöma om riktvärdena i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader är möjliga att uppfylla."*

Även Trafikverket har yttrat sig och har inget att erinra mot den föreslagna åtgärden under förutsättning *"att bullerkraven nås, att avståndet till väg 2879 följer VGU (Vägar och gators utformning) och att ingen ny anslutning till väg 2879 krävs"*.

Sökanden har inte låtit utföra några bullermätningar, men har beräknat bullernivåerna utifrån Boverkets och Sveriges kommuner och regioners (SKR) framtagna metoder för att göra översiktliga bedömningar av vägtrafikbuller.

Enligt sökandens beräkningar – utifrån dessa metoder – kommer inte vägtrafikbullret överskrida de riktvärden som finns i bullerförordningen. Dessutom framhåller sökanden att det finns ytterligare möjlighet att ljudisolera fasaden

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 47

Plan- och byggenhetens bedömning

I ärenden om förhandsbesked prövar byggnadsnämnden om åtgärden kan tillåtas på platsen. Lämplighetsprövningen görs utifrån 2 kap plan- och bygglagen samt 3-4 kap miljöbalken.

Enligt Hjo kommuns översiktsplan ska Hjo förtätas. ”Jungfrulig mark ska tas i anspråk först i andra hand.” Bedömningen görs att det föreslagna bostadshuset utgör en naturlig komplettering av befintlig bebyggelse i Bengtstorp. Anslutning till allmän väg finns redan.

Den blivande bostadsfastigheten kommer att ligga inom vägbullerområde. Detta bedöms i sig inte utgöra något hinder för det föreslagna enbostadshuset. Dels visar Boverkets och SKR:s beräkningsmodeller att bullernivåerna inte kommer att överskrida de krav som finns – dels kan bullerfrågan hanteras i bygglovsskedet.

Åtgärden behöver inte föregås av planläggning och den bedöms inte strida mot tillämpliga bestämmelser vare sig i 2 kap. plan- och bygglagen eller i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken.

Plan- och byggenheten föreslår byggnadsnämnden att lämna positivt förhandsbesked.

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 innan 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 – 11 000 kr.

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteskrivelse	2021-06-15
Ansökan	2021-04-14
Sökandens karta – skala 1:1000	2021-04-14

Skickas till

Sökanden
Berörda grannar (enligt PBL 9 kap 41§)

Byggnadsnämnden

Bn § 48

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 § 49

Anmälningssärenden

Externt beslut från Länsstyrelsen: Länsstyrelsen beslutar att pröva kommunalt beslut om strandskyddsdispens på fastigheten Svärtan 3:63 (dnr 2021-090).

Externt beslut från Länsstyrelsen: Länsstyrelsen fastställer byggnadsnämndens beslut om rivningslov på fastigheten Ekhammar 5:25 (dnr 2020-146).

Underrättelse om avslutad förrättning från Lantmäteriet: Avstyckning från Söder 2:8 (dnr 2021-109).

Byggnadsnämnden

Bn § 50

Övriga frågor

Inga övriga frågor