

Byggnadsnämnden

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



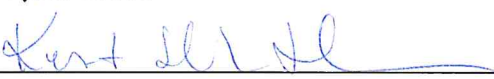
Beslutande	Ledamöter	Tjänstgörande ersättare
	Björn Bröne (L), ordförande	
	Anders Karlsson (S)	
	Knut Indebetou (M)	
	Kerstin Strandbergh Hermansson (M)	
	Kenny Åkerberg (Sd)	Anders Beckman (M)
	Berit Henriksson (C)	
	Ottilia Linden (S)	Kenny Johansson (S)

Övriga deltagande Eva Ulfenborg, kommundirektör §§ 55-57
Patrik Igelström, planarkitekt
David Wersén, bygglovshandläggare
Sandra Kärsmyr, praktikant
Jessica Holst, bygglovsassistent

Utses att justera Kerstin Strandbergh Hermansson (M)

Justeringens plats och tid Stadshuset 2022-09-06

Underskrifter

Sekreterare	 Jessica Holst	Paragrafer 55-63
Ordförande	 Björn Bröne	
Justerare	 Kerstin Strandbergh Hermansson	

ANSLAG

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

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2022-09-06		
Protokollet publiceras	2022-09-07	Protokollet tas ned	2022-09-29
Förvaringsplats för protokollet	Stadshuset, Hjo		

Byggnadsnämnden

Innehållsförteckning

- § 55 Val av protokolljusterare
- § 56 Dagordning
- § 57 Information
- § 58 Ansökan om planbesked för fastigheten Gamla Rådhuset 11
- § 59 Ansökan om bygglov för ändrad användning från förskola till tvåbostadshus på fastigheten Hamrum 3:10
- § 60 Olovligt byggande av bostad på fastigheten [REDACTED]
- § 61 Delegationsbeslut
- § 62 Anmälningssärenden
- § 63 Övriga frågor

Byggnadsnämnden

Bn § 55

Val av protokolljusterare

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att utse Kerstin Strandbergh Hermansson (M) att tillsammans med ordföranden justera dagens protokoll.

Byggnadsnämnden

Bn § 56

Dagordning

Byggnadsnämnden beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna föreliggande förslag till dagordning.

Byggnadsnämnden

Bn § 57

Information

Eva Ulfenborg, kommundirektör, informerar om det pågående arbetet med att uppdatera Hjo kommuns vision och kommunfullmäktiges mål.

David Wersén, bygglovshandläggare, informerar om att han avslutar sin tjänst på Hjo kommun. Arbetet med att hitta en efterträdare pågår.

Vår praktikant Sandra Kärsmyr, som studerar till bygglovshandläggare, presenterar sig.

Patrik Igelström, planarkitekt, informerar om aktuella planprojekt.

Byggnadsnämnden

Bn § 58

2022-116

Ansökan om planbesked för fastigheten Gamla Rådhuset I I

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Gamla rådhuset I I för att utöka möjligheten för bostad.

Avgift

5 600 kr (faktura skickas separat).

Bakgrund

Fastighetsägaren har ansökt om planbesked för Gamla rådhuset I I för att kunna uppföra bostad, ansökan inkom 2022-06-28.

Detaljplanens förutsättningar

Platsen ligger inom riksintresse för kulturmiljövård och i området förekommer det historiska stadsplanemönster, hantverks- och handelsgård samt vattenkuranstalt.

Planområdet innefattar även riksintresse för rörligt friluftsliv, Vättern. Områdena som pekas ut i MB 4 kap 2-8 §§ är med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områdena, i sin helhet av riksintresse. Åtgärder får komma till stånd om det främjar utvecklingen av befintliga tätorter.

Planområdet är utpekad i inventeringen, Kulturmiljöer i Hjo stad. Kvarteret Gamla rådhuset har ett kulturmiljövärde som måste beaktas i en eventuell planering.

Fastigheten befinner sig inom strandskyddet.

Det finns förutsättningar att utreda detta område i en eventuell planprocess.

Ett eventuellt planarbete bedöms kunna påbörjas under år 2023 och nå ett beslut om antagande år 2024. Det finns möjlighet att påbörja planarbetet tidigare om sökande tar in en egen konsult. Ett eventuellt planarbete bör i sin helhet bekostas av den sökande.

Beslutsunderlag

Planarkitektens tjänsteskrivelse
PM

2022-08-16
2022-08-16

Byggnadsnämnden

Bn § 59

2022-113

Ansökan om bygglov för ändrad användning från förskola till tvåbostadshus på fastigheten Hamrum 3:10**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar – att bevilja bygglov enligt inlämnat förslag. Detta med hänvisning till 9 kap 31 c § 1. plan- och bygglagen.

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

Avgift

18 240 kr (faktura skickas separat).

Bakgrund

En ansökan om bygglov har 2022-06-23 inkommit till byggnadsnämnden. Enligt ansökan är det en av fastighetens fem byggnader som ska byggas om och byggas till – byggnaden som tidigare har inrymt en förskola ska byggas om till bostäder. Byggnaden ska innehålla två lägenheter med tillbyggnad av förråd i likhet med resterande byggnader på fastigheten.

Enligt ansökan ska två bostäder inredas – lägenheterna blir nästintill spegelvända mot varandra. Den ena lägenheten kommer bli två rum och kök medan den andra kommer bli tre rum och kök.

Hamrum 3:10 ligger inom detaljplanerat område. Enligt detaljplanens bestämmelser ska fastigheten användas till småindustriändamål med tillägget att bostäder dock får anordnas i sådan utsträckning som fordras för tillsyn och bevakning av anläggning inom området. Bostadsändamål som primär användning inryms inte i denna användning. Trots detta så utgörs nuvarande användning i fyra av byggnaderna av bostäder. Den tilltänkta byggnaden har senast använts till förskoleverksamhet.

Förslaget har 2022-07-01 till 2022-08-07 varit ute på remiss. Två yttranden har kommit in.

Trafikverket har yttrat sig och påpekar att kommunen ansvarar för att riktvärdena enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader inte överskrids. Trafikverket anser även att riktvärdena för inomhusbuller enligt BBR, Boverkets byggregler (2011:6) ska klaras. Sökanden har lämnat in reviderade ritningar som visar att riktvärdena för uteplats enligt förordningen klaras.

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 59

Kommunens gata- och parkavdelning har inga invändningar men poängterar vikten av att det finns tillräckligt med parkeringar för verksamhet och boende.

Plan- och byggenhetens bedömning

Att enligt förslaget bygga om den aktuella byggnaden till bostäder strider mot detaljplanens användningsbestämmelse. Detta är inte en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap 31 b § 1. plan- och bygglagen. Däremot finns i plan- och bygglagen en annan möjlighet att bevilja bygglov i strid mot denna bestämmelse:

9 kap 31 c §:

”Efter det att genomförandetiden har gått ut får bygglov /.../ ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om åtgärden

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse”

I detta fall har detaljplanens genomförandetid gått ut. Bedömningen görs att de föreslagna två nya bostäderna utgör ett sådant allmänt intresse som avses i paragrafen ovan.

Plan- och byggenheten föreslår därför byggnadsnämnden att bevilja bygglov i enlighet med ansökan.

Upplysningar

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Sökanden eller KA kontaktar kommunens plan- och byggavdelning för att boka tid för detta möte.

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

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

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteskrivelse	2022-08-30
Rev. Situationsplan	2022-08-30
Rev. Planritningar	2022-08-30
Rev. Fasadritningar	2022-08-30
Rev. Sektionsritning	2022-08-30
Rev. Illustration	2022-08-30

Skickas till

Sökanden

Berörda grannar (enligt PBL 9 kap 41 b §)

Byggnadsnämnden

Bn § 60

2022-117

Olovligt byggande av bostad på fastigheten [REDACTED]

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att av aktiebolaget [REDACTED] med organisationsnummer [REDACTED] ta ut en byggsanktionsavgift på 15 395 kronor.

Byggsanktionsavgiften tas ut för påbörjande av en bygglovspliktig åtgärd innan byggnadsnämnden har gett startbesked. Detta enligt 11 kap. 51-52 §§ plan- och bygglagen (PBL) samt 9 kap. 8 § 3. plan- och byggförordningen (PBF).

Bygglovets satts ner till en fjärdedel. Detta med hänvisning till PBL 11 kap 53 a §.

Yrkanden

Björn Bröne (L), Knut Indebetou (M), Anders Beckman (M), Kerstin Strandberg (M) och Berit Henriksson (C) yrkar att sanktionsavgiften sänks till en fjärdedel.

Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggenheten föreslår byggnadsnämnden att ta ut en halverad sanktionsavgift om 30 791 kronor, se bygglovhandläggarens tjänsteskrivelse.

Bakgrund

Plan- och byggenheten har startat ett tillsynsärende då det 2022-06-21 kom till enhetens kännedom att en bygglovspliktig ombyggnad hade påbörjats utan att tekniskt samråd hade hållits och utan startbesked.

Bygglov för den ändrade användningen beviljades av byggnadsnämnden 2021-12-09, vilket innebär att sanktionsavgiften ska halveras. Detta enligt 9 kap 3 a § PBF.

När en bygglovspliktig åtgärd har skett utan startbesked ska byggnadsnämnden enligt 11 kap 51 § plan- och bygglagen ta ut en byggsanktionsavgift. En sådan avgift ska enligt 52 § "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. I detta fall innebär rättelse att redan genomförda ombyggnadsåtgärder återställs.

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 60

Tekniskt samråd har hållits i efterhand 2022-06-30 och delstartbesked för färdigställande av den blivande bostadens våtrum har lämnats 2022-07-01. Enligt samrådsprotokollet ska ett nytt tekniskt samråd hållas innan resterande ombyggnadsarbeten får fortsätta.

Fastighetsägaren har 2022-06-30 informerats muntligt om att ett tillsynsärende har startats och hur ärendeprocessen kommer att gå till.

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 9 kap 8 § 3. plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att påbörja en lovpliktig ändring av ett flerbostadshus, en kontorsbyggnad, en handelsbyggnad eller en byggnad för kultur- eller idrottsevenemang, och som innebär ändrad användning, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0125 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som ändringen avser.

Prisbasbeloppet för 2022 är 48 300 kronor. Detta innebär 12 075 kronor i sanktionsavgift för överträdelsen i sig. Sanktionsarean är i detta fall 82 kvadratmeter (97-15 kvm). Detta innebär att tillägget blir 49 507 kronor – totalt 61 582 kronor.

Eftersom ett beviljat bygglov fanns för den ändrade användningen ska detta belopp halveras, vilket innebär en sanktionsavgift på 30 791 kronor.

PBL 11 kap 53 §

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till 1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet, 2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller 3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

PBL 11 kap 53 a §

En byggsanktionsavgift får i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel.

Vid prövningen enligt första stycket ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. Lag (2013:307).

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 60

Plan- och byggenhetens bedömning

Den aktuella ändrade användningen är bygglovspliktig. Startbesked för ombyggnadsarbetet fanns inte. Byggnadsnämnden ska därför ta ut en byggsanktionsavgift. Eftersom bygglov var beviljat ska avgiften reduceras till hälften.

Åtgärden har visserligen inte skett uppsåtligen, men plan- och byggenhetens bedömning är att övriga skäl vid prövningen av om sanktionsavgiften ska sänkas ytterligare inte är uppfyllda.

Plan- och byggenheten föreslår därför byggnadsnämnden att – i enlighet med 9 kap 3 a § PBF – besluta att ta ut halva byggsanktionsavgiften – det vill säga 30 791 kronor.

Beslutsunderlag

Bygglovshandläggarens tjänsteskrivelse	2022-07-06
Relationsritning	2022-06-21
Fotografi – kök	2022-06-22
Fotografi – allrum	2022-06-22
Fotografi – sovrum	2022-06-22

Delges

Fastighetsägaren

Byggnadsnämnden

Bn § 61

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 § 62

Anmälningssärenden

Underrättelse om avslutad förrättning från Lantmäteriet: Fastighetsreglering berörande avstyckning från Hjällö 2:1 (dnr 2022-111).

Underrättelse om avslutad förrättning från Lantmäteriet: Fastighetsreglering berörande Svebråta 1:3, 2:7, 2:14 och 2:27 (dnr 2022-112).

Byggnadsnämnden

Bn § 63

Övriga frågor

Inga övriga aktuella ärenden.