

## Byggnadsnämnden

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

Beslutande

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




Övriga deltagande

Anders Beckman (M)  
Jonas Sjölin, samhällsbyggnadschef §§ 64-66  
Josef Thorell, ekonom §§ 64-66  
Maria Berg, verksamhetsutvecklare §§ 64-68  
Patrik Igelström, planarkitekt  
Lena Ljungberg, bygglovshandläggare  
Jessica Holst, bygglovsassistent

Utses att justera Berit Henriksson (C)

Justeringens plats och tid Stadshuset 2022-11-08

Underskrifter

Sekreterare	 Jessica Holst	Paragrafer 64-77
Ordförande	 Björn Bröne	
Justerare	 Berit Henriksson	

## ANSLAG

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

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2022-11-08		
Protokollet publiceras	2022-11-09	Protokollet tas ned	2022-12-01
Förvaringsplats för protokollet	Stadshuset, Hjo		

## Byggnadsnämnden

## Innehållsförteckning

- § 64 Val av protokolljusterare
- § 65 Dagordning
- § 66 Information
- § 67 Revidering av byggnadsnämndens reglemente
- § 68 Byggnadsnämndens mål 2023
- § 69 Byggnadsnämndens sammanträdesdagar 2023
- § 70 Ny detaljplan för fastigheten Sågen 8, beslut om planbesked
- § 71 Ändring av detaljplan för fastigheterna Viktoria 2 och 3, beslut om samråd
- § 72 Ändring av detaljplan för Kättingen m.fl. (D85), beslut om granskning
- § 73 Ny detaljplan för fastigheten Norr 7:8, Förskolan Ute, beslut om antagande
- § 74 Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten Söder 2:28
- § 75 Delegationsbeslut
- § 76 Anmälningsärenden
- § 77 Övriga frågor

## Byggnadsnämnden

Bn § 64

### Val av protokolljusterare

#### **Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att utse Berit Henriksson (C) att tillsammans med ordföranden justera dagens protokoll.

## Byggnadsnämnden

Bn § 65

### Dagordning

#### **Byggnadsnämnden beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna föreliggande förslag till dagordning.

## Byggnadsnämnden

Bn § 66

### Information

Jonas Sjölin, samhällbyggnadschef, informerar om att han väljer att avsluta sin tjänst vid årsskiftet och att en ny stadsarkitekt är på ingång.

Josef Thorell, ekonom, informerar om det ekonomiska läget på plan- och bygg.

Lena Ljungberg, bygglovshandläggare, informerar om aktuella förhandsbesked och tillsynsärenden.

Patrik Igelström, planarkitekt, informerar om aktuella planprojekt.

Björn Bröne, ordförande, informerar om att han inte kommer att sitta kvar som ordförande i byggnadsnämnden under nästa mandatperiod.

## Byggnadsnämnden

Bn § 67

2010-703

### Revidering av byggnadsnämndens reglemente

#### Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att anta förslag till reviderat reglemente för byggnadsnämnden.

#### Sammanfattning

Huvudregeln i plan och bygglagen (PBL) är att fullmäktige beslutar om antagande, ändring och upphävande av detaljplaner och områdesbestämmelser. Fullmäktige kan dock delegera detta till kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden. I Hjo kommun har byggnadsnämnden i viss utsträckning delegerad rätt att fatta beslut i denna grupp av ärenden.

I detta förslag till revidering av reglementet har byggnadsnämndens delegation från fullmäktige att besluta i planärenden förtydligats.

#### Beslutsunderlag

Verksamhetsutvecklarens missiv  
Förslag till reglemente för byggnadsnämnden

2022-10-27

#### Skickas till

Kansliet  
Kommundirektör  
Samhällsbyggnadschef



## Byggnadsnämnden

Bn § 68

2022-169

## Byggnadsnämndens mål 2023

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att anta förvaltningens förslag till mål för byggnadsnämnden 2023.

**Sammanfattning**

I Hjo kommuns styrsystem har kommunstyrelsen och byggnadsnämnden möjlighet att, vid sidan av kommunfullmäktiges prioriterade mål, komplettera med nämndmål för att styra sin verksamhet. Målen fastslås för respektive politikområde. Detta för att förtydliga och nå en högre detaljeringsgrad i styrningen.

Sedan ett antal år tillbaka har byggnadsnämnden haft följande mål:

***De som ansöker om bygglov upplever att de får ett gott bemötande och en effektiv handläggning av sitt ärende***

Uppföljning av målet sker via en enkätundersökning som skickas ut till alla som fått beslut enligt PBL och MB. Enkäten innehåller 13 frågor och/eller kommentatorsfält. Av de 13 frågorna utgörs måluppföljningen av följande två punkter:

- Andel som i enkät anger att de har fått ett gott bemötande.
- Andel som i enkät anger att de är nöjda med handläggningstiden efter att de inlämnat en komplett bygglovsansökan.

Förvaltningen föreslår att målet kvarstår oförändrat under 2023.

**Beslutsunderlag**

T.f. plan- och byggchefs tjänsteskrivelse

2022-10-31

**Skickas till**

Kansliet



## Byggnadsnämnden

Bn § 69

2022-170

## Byggnadsnämndens sammanträdesdagar 2023

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att byggnadsnämnden sammanträder på följande tisdagar under 2023. Sammanträdena startar kl. 15.00.

31 januari  
28 februari  
28 mars  
25 april  
23 maj  
27 juni  
5 september  
3 oktober  
7 november  
12 december

Detta innebär att byggnadsnämndens beredningssammanträden, som äger rum två veckor innan byggnadsnämnden infaller följande tisdagar under 2023. Även dessa sammanträden startar kl. 15.00.

17 januari  
14 februari  
14 mars  
11 april  
9 maj  
13 juni  
22 augusti  
19 september  
24 oktober  
28 november

**Skickas till**

Kansliet



## Byggnadsnämnden

Bn § 70

2022-238

## Ny detaljplan för fastigheten Sågen 8, beslut om planbesked

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för delar av fastigheten Sågen 8 för att möjliggöra för en infart.

**Avgift**

5600 kr (faktura skickas separat).

**Bakgrund**

Fastighetsägaren inkom med ansökan om planbesked 2022-10-27. Fastigheten används idag som lastbilscentral och behovet finns av en extra infart från Sveavägen för att skapa ett bra trafikflöde på tomten.

**Detaljplanens förutsättningar**

Detaljplanen bör kunna göras in ramen för en ändringsplan och flertalet frågor behöver således inte utredas igen. Frågor som kan behöva utredas inom en ändringsplan är konsekvenser som skapas av ändringen i sig och syftet med planuppdraget är att skapa ytterligare en infart. Bedömningen är att trafiksituationen på platsen behöver utredas igen.

Vid en ny detaljplan behöver frågor som påverkan på Sjörödsbäcken och Vättern som vattenskyddsområde utredas och även riksintresset för rörligt friluftsliv. Vidare är fastigheten industriområde, dock finns det flera potentiellt förorenade områden som kan behövas hanteras inom ramen för en planprocess.

Ett eventuellt planarbete bedöms kunna påbörjas och nå ett antagande under år 2023. Det finns möjlighet att påbörja planarbetet tidigare om den sökande anlitar egen konsult. Planarbetet bekostas i sin helhet av den sökande.

**Beslutsunderlag**

Planarkitektens tjänsteskrivelse	2022-10-27
PM	2022-10-27
Ansökan	2022-10-27
Situationsplan	2022-10-27

**Skickas till**

Sökanden

## Byggnadsnämnden

Bn § 71

2020-230

**Ändring av detaljplan för fastigheterna Viktoria 2 och 3, beslut om samråd****Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden föreslås besluta att skicka ut detaljplanen för fastigheten Viktoria 2 och 3 på samråd.

**Sammanfattning**

Byggnadsnämnden beslutade i oktober 2020, efter begäran om planuppdrag, att ge förvaltningen i uppdrag att ändra detaljplanen för Viktoria 2 och 3 (S1), Hjo stad, Hjo kommun. Anledning är att kunna tillskapa ytterligare en våning på de befintliga trevåningshusen samt att säkerställa möjligheten att förse husen med hiss. Planen syftar till att säkerställa att ändringarna av byggnaderna tar hänsyn till de för byggnaderna identifierade kulturhistoriska värdena.

**Beslutsunderlag**

Planarkitektens tjänsteskrivelse	2022-10-31
Förslag till plankarta	2022-10-24
Förslag till planbeskrivning	2022-10-24

## Byggnadsnämnden

Bn § 72

2021-171

**Ändring av detaljplan för Kättingen m.fl. (D85), beslut om granskning****Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att skicka ut ändring av detaljplanen för kv Kättingen m.fl. på granskning

**Sammanfattning**

Hjo kommun ser över kommunens innehav av industrimark och 2021-08-25 gav kommunstyrelsen förvaltningen i uppdrag att se över detaljplanerna som gäller för industriområdet i Hjo. Planförslagets syfte är att utöka bygggrätten inom gällande detaljplan vilket möjliggör att redan ianspråktagen mark kan exploateras.

Ett antal bygglov har beviljats med avvikelse med hänvisning till 9 kap 31 c § PBL *"Efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov II...II ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden 2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen."*

Bedömningen som har gjorts är att användningen är lämplig och inte strider mot syftet i gällande detaljplan. Detta påvisar att det finns ett behov av att lägga till markanvändningen "verksamheter" för att möjliggöra för lättare verksamheter och serviceverksamhet samtidigt som det skulle göra flera av det befintliga verksamheterna planenliga.

**Beslutsunderlag**

Planarkitektens tjänsteskrivelse	2022-10-31
Förslag till plankarta	2022-10-12
Förslag till planbeskrivning	2022-09-20
Samrådsredogörelse	2022-09-16
Dagvatten- och skyfallsutredning	2022-06-13
PM Geoteknik	2022-05-31
Markteknisk undersökningsrapport	2022-05-31



## Byggnadsnämnden

Bn § 73

2021-088

## Ny detaljplan för fastigheten Norr 7:8, Förskolan Ute, beslut om antagande

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige anta detaljplanen för fastighet Norr 7:8 (Förskolan Ute).

**Sammanfattning**

Fastighetsägaren för Norr 7:8 har ansökt om planbesked och byggnadsnämnden gav 2021-06-22 förvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan på fastigheten. Syftet är att möjliggöra en permanent plats för en befintlig förskola som idag bedriver sin verksamhet med ett tillfälligt bygglov. Detta har pågått sedan 2011 och när det aktuella tillfälliga bygglovet förfaller går det inte förlänga det igen och således måste detaljplanen justeras för att den aktuella verksamheten ska kunna bedrivas.

Utöver detta ges befintliga byggnader varsamhetsbestämmelser för att skydda deras kulturvärden.

**Beslutsunderlag**

Planarkitektens tjänsteskrivelse	2022-10-31
Förslag till plankarta	2022-10-18
Förslag till planbeskrivning	2022-10-13
Samrådsredogörelse	2022-02-28
Granskningsutlåtande	2022-09-22
Fastighetsförteckning	2022-01-17
Undersökning om betydande miljöpåverkan	2021-08-16

**Skickas till**

Kommunstyrelsen

## Byggnadsnämnden

Bn § 74

2022-161

**Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten Söder 2:28****Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov enligt inlämnat förslag.

**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**

31 920 kr (faktura skickas separat).  
Avgift för utstakning faktureras separat.

**Bakgrund**

En ansökan om bygglov har 2022-10-09 kommit in till byggnadsnämnden. Enligt ansökan ska ett 121 kvadratmeter stort enbostadshus samt ett 30 kvadratmeter stort garage byggas på tomten.

Enligt detaljplanens bestämmelser får huvudbyggnad vara maximalt 110 kvadratmeter och komplementbyggnad får vara maximalt 30 kvadratmeter. Detta innebär att huvudbyggnaden får en överyta om 10 procent. Utöver detta ska komplementbyggnader placeras minst 2 meter från tomtgräns. Inlämnat förslag innebär att garaget placeras 1 meter från den norra tomtgränsen.

Detaljplankartan anger en byggnadshöjd på 3,0 meter, medan planbeskrivningen anger en höjd om 3,5 meter. Inlämnat förslag innebär en byggnadshöjd om 3,5 meter i enlighet med den detaljplan som gränsar till aktuell fastighet.

Byggherren har för avsikt att använda sig av attefallsbestämmelsen som en tillbyggnad på bostadshusets norra sida.

Remisser har skickats till grannar. Remisstiden pågick till och med 2022-10-31. Inga invändningar har kommit in.

forts.





## Byggnadsnämnden

forts. Bn § 74

### Plan- och byggenhetens bedömning

Plan- och byggenheten bedömer att den föreslagna åtgärden inte strider mot detaljplanens syfte. Bedömningen görs att det har skett ett misstag i planprocessen.

Det är tydligt att byggnadshöjden var tänkt att vara 3,5 meter som gäller i övrigt för området och inte 3,0 meter.

En detaljplan – med syfte att utöka byggrätten för hela området Björkviken – gjordes nämligen samtidigt som detaljplanen för denna fastighet. Dessa båda parallellt framtagna detaljplaner var uppenbart avsedda att ha samma byggrätt. Skälet till att Söder 2:28 hanterades separat var att man avsåg att på just denna fastighet minska området med byggnadsförbud mot Korsbergavägen i söder.

Detta förstärker bedömningen att plankartans byggnadshöjd om 3,0 meter är ett korrekturfel.

Vidare bedöms att åtgärden uppfyller kraven om helhetssamverkan och utformning enligt 2 kap 6 § PBL samt 8 kap 1–2 § PBL.

De avvikelser som finns i ansökan angående en överyta på 10 procent för huvudbyggnaden och garagets placering 1 meter från tomtgräns bedöms som liten avvikelse från detaljplanens bestämmelser enligt 9 kap 31 b § PBL.

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

### Upplysningar

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Sökanden eller KA kontaktar kommunens plan- och byggenhet 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 då beslutet vinner laga kraft.

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

forts.

## Byggnadsnämnden

forts. Bn § 74

**Beslutsunderlag**

Bygglöshandläggarens tjänsteskrivelse	2022-11-01
Nybyggnadskarta	2022-10-16
Fasad- och marksektionsritning söder/öster	2022-10-21
Fasad- och marksektionsritning norr/väster	2022-10-21
Fasad-, plan- och sektionsritning garage	2022-10-24

**Skickas till**

Sökanden  
Berörda grannar enligt PBL 9 kap 41 b §



## Byggnadsnämnden

Bn § 75

### 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 § 76

### 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 § 77

Övriga frågor

Inga övriga aktuella ärenden.