Byggnadsnämnden

Plats och tid	Stadshuset, sammanträdesrummet Öringen, kl. 15:00 – 16:30	
Beslutande	**Ledamöter**	**Tjänstgörande ersättare**
	Knut Indebetou (M), ordförande Anders Karlsson (S) Anders Beckman (M) Björn Fredeby (M) Björn Jähnke (M) Kenny Johansson (S) Simon Ivarsson (C)	
Övriga deltagande	Britt-Marie Sjöberg (C) Matilda Åslin, stadsarkitekt och plan- och byggchef Lucas Liebler, planarkitekt Lena Ljungberg, stadsantikvarie och bygglovshandläggare §§ 62-66 Madelene Larsson, bygglovshandläggare Pernilla Borgenhede, bygglovshandläggare Jessica Holst, plan- och bygglovsadministratör	
Utses att justera	Björn Jähnke (M)	
Justeringens plats och tid	Stadshuset, 2026-11-05	

Underskrifter **Paragrafer** 62-73

Sekreterare *Jessica Holst*

Ordförande *Knut Indebetou*

Justerare *Björn Jähnke*

Byggnadsnämnden

Innehållsförteckning

§ 62 Val av protokolljusterare

§ 63 Dagordning

§ 64 Information

§ 65 Kommunicering till fastighetsägare som omfattas av utökad lovplikt

§ 66 Detaljplan för fastigheten Norr 4:3, beslut om granskning

§ 67 Ändring av detaljplan S36, parkering vid folkhögskolan, beslut om planuppdrag

§ 68 Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus på fastigheten Borrbäckstorp 1:3

§ 69 Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad på fastigheten Mölebo 1:19

§ 70 Sammanträdesdagar för byggnadsnämnden 2027

§ 71 Uppföljning av internkontrollplan 2026

§ 72 Delegationsbeslut

§ 73 Övriga frågor

Byggnadsnämnden

Bn § 62

Val av protokolljusterare

Byggnadsnämndens beslut

Björn Jähnke (M) utses att tillsammans med ordföranden justera protokollet.

Byggnadsnämnden

Bn § 63

Dagordning

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att fastställa dagordningen.

Byggnadsnämnden

Bn § 64

Information

Matilda Åslin, stadsarkitekt och plan- och byggchef, informerar om det ekonomiska läget hittills i år.

Lucas Liebler, planarkitekt, informerar om aktuella detaljplaner.

Lena Ljungberg, bygglovshandläggare, informerar om aktuella tillsynsärende.

Byggnadsnämnden

Bn § 65 2026-145

Kommunicering till fastighetsägare som omfattas av utökad lovplikt

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att efter färdigställande distribuera informationsbrev till de fastighetsägare vars bebyggelse omfattas av utökad lovplikt m.m.

Sammanfattning

De ändringar i plan- och bygglagen som trädde i kraft 1 december 2025 innebär högre krav på granskning genom lovprövning för åtgärder inom bebyggelseobjekt som har ett dokumenterat särskilt kulturhistoriskt värde än för övrig bebyggelse. Dessa objekt omfattas inte av lagändringens lättnader vad gäller lovbefriade åtgärder.

Byggnadsnämnden i Hjo kommun har genom äldre underlag och kompletterande inventeringsarbete på landsbygden dokumenterad kunskap om bebyggelsens särskilda värden kommunicerad dels i översiktsplanen (med tidigare data), dels i bygglovskartan (med kompletterande utvärdering) för att det ska vara lätt för invånare att ta del av kunskapsläget.

För att kulturhistoriska värden inte ska gå förlorade genom åtgärder som förvanskar de dokumenterade värdena ser förvaltningen ett behov av att förbättra kännedomen om den utökade lovplikten hos de fastighetsägare som är berörda. Med denna förstärkta informationsinsats kan även behov av tillsyn och för den enskilde kostsamma krav i efterhand undvikas.

Beslutsunderlag

Utkast av brev till fastighetsägare. Breven är riktade till målgrupper som omfattas av olika typer av kulturmiljövärden, 2026-09-22.

Skickas till

Förvaltningen

Byggnadsnämnden

Bn § 66 2025-002

Detaljplan för fastigheten Norr 4:3, beslut om granskning

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att skicka ut detaljplan för Norr 4:3 m.fl på granskning.

Byggnadsnämnden beslutar även att den aktuella detaljplanen inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan vid ett genomförande.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse på fastigheten Norr 4:3 i norra Hjo. Planen omfattar även delar av fastigheterna Norr 5:1 och Norr 5:2 för att anpassa markanvändningen till befintliga förhållanden, säkerställa vattenverkets framtida verksamhet samt anläggandet av en gång- och cykelväg längs med Karlsborgsvägen. Inför granskningsskedet har planområdet utökats för att möjliggöra en utbyggnad av ett befintligt servicehus inom campingområdet.

Planförslaget har varit på samråd mellan 2025-11-18 och 2025-12-18. Länsstyrelsen hade ett flertal synpunkter på förslaget utifrån prövningsgrunderna enligt 11 kap. PBL kopplat till risk för olyckor och översvämning. Dessa aspekter har utretts inför granskningsskedet. En undersökning om betydande miljöpåverkan har samrådts tillsammans med planförslaget. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte innebär en betydande påverkan på miljön.

Planförslagets synpunkter är sammanfattade i samrådsredogörelsen och har föranlett en bearbetning av planförslaget.

Beslutsunderlag

Planarkitektens tjänsteskrivelse	2026-10-27
Plankarta	2026-10-27
Planbeskrivning	2026-10-27
Samrådsredogörelse	2026-10-27
Dagvattenutredning	2026-05-21

Byggnadsnämnden

Bn § 67 2026-157

Ändring av detaljplan S36, parkering vid folkhögskolan, begäran om planuppdrag

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta en ändring av stadsplan S36 för del av fastigheten Söder 3:43.

Sammanfattning

Syftet med planändringen är att möjliggöra en överlåtelse av parkeringsområdet till Hjo folkhögskola genom att ändra markanvändningen från allmän plats till kvartersmark. Planändringen syftar även till att säkerställa parkeringsområdets fortsatta användning genom att ge kvartersmarken användningen parkering.

Ändringsplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner och bedöms inte medföra behov av ytterligare utredningar eller ge upphov till betydande miljöpåverkan. Hjo folkhögskola avser att förvärva den aktuella fastighetsdelen och kommer att ersätta kommunen för kostnaderna kopplade till planarbetet. Ändringsplanen bedöms därmed ha god ekonomisk hållbarhet och mycket goda förutsättningar att genomföras.

Beslutsunderlag

Planarkitektens tjänsteskrivelse 2026-10-27

Byggnadsnämnden

Bn § 68 2026-134

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus på fastigheten Borrbäckstorp 1:3

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus på fastigheten Borrbäckstorp 1:3.

Ansökan var komplett 2026-09-24.

Avgift

Avgiften är 40 499 kr (faktura skickas separat).

Åtgärden förenas med följande villkor

- Byggnader får uppföras med högst två våningar. Byggnader med suterräng får uppföras i högst en våning med källare.
- Högst en femtedel av tomten får bebyggas.
- Fasadmaterialet ska huvudsakligen utgöras av träpanel.
- Fasadkulörerna ska vara anpassade och underordna sig det omgivande kulturlandskapet genom huvudsakligen mörka kulörer med matt yta – exempelvis mörka fasadlasyrer, vitriolbehandling, faluröd slamfärg eller värmebehandlad träpanel i färgskalan ljusbrun till svart.
- Knutbrädor, vindskivor, foder och utvändiga smygbräder ska ha samma kulör som den övriga fasadpanelen. Avvikande kulör accepteras dock på dörrar och fönsterdetaljer.
- Takbeläggning ska utgöras av taktegel eller falsad takplåt. Betongtakpannor accepteras ej. Om taktegel ska dessa vara röda. Om takplåt får denna vara grå, röd eller svart. Låglutande tak får utföras med grå eller svart papp.

Sammanfattning

Ärendet gäller ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus. Av översiktsplanen framgår att fastigheten är belägen inom värdekärna ädellövskog och gräsmarker, värdetrakt ädellövskog, triviallövskog, skyddsvärda ekar, skyddsvärda träd och inlandets vattenytor, värdenätverk gräsmarker, område med särskilt behov av hinderfrihet, stoppområde för höga objekt och riksintresse gällande MSA-område för Jönköping och Karlsborgs flygplats. I närområdet finns ett flertal fastigheter bestående av kulturhistorisk värdefulla byggnader enligt 8 kap. 13 plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 68

Vid inventering av fastigheten konstateras att det föreslagna området är bevuxet med lövskog med stort inslag av ädellövträd som nyligen gallrats. Ett tjugotal lövträd (till största del ekar) står kvar utspritt på området. I häradsekonomiska kartan från 1877–1882 är ytan en del av en större slåttermark med lövträd. Det föreslagna området omfattas av en värdekärna för ädellövskog enligt länsstyrelsens regionala handlingsplan för grön infrastruktur.

Eftersom fastigheten är belägen utanför planlagt område har förslaget skickats på remiss till grannar och myndigheter. Synpunkter har inkommit från en granne i nära anslutning till vägen som leder till fastigheten. Grannen kommer inte acceptera passage till tomterna genom hans fastighet eftersom vägen är privat och går över hans gårdsplan. Grannen önskar att sökanden sätter upp en grind, bom eller liknande som förhindrar obehörig trafik genom hans fastighet.

Sökanden har bemött grannens synpunkter med en skrivelse där han förtydligar att de tre planerade bostadstomterna kommer ha sin tillfartsväg genom fastighet Borrbäckstorp 1:3 som ägs av sökanden själv. Detta styrks även av det kartunderlag som har bilagts ärendet. De nya ägarna kommer därför inte vara beroende av grannens väg för att ta sig till tomterna. För att förebygga att boende eller besökare inte nyttjar grannens väg kommer en tydlig vägvisning sättas upp vid vägförgreningen där det framgår vilken väg som leder till tomterna.

Plan- och byggenhetens bedömning

Fastigheten är del av ett mosaiklandskap av lövskog och småskaliga odlingsmarker i sluttning av Hökensås ner mot Vättern. Topografin är ett viktigt karaktärsdrag som behöver beaktas för att förändringar ska passa in i landskapsbilden och läsbarheten i kulturlandskapet enligt 2 kap. 6 § punkt 1 PBL. Den gallring som utförts på fastigheten anses gynna naturvärden kopplade till ädellövskogen. För att fortsatt stärka och bevara dessa värden bör så många ädellövträd som möjligt lämnas kvar inom området.

På grund av placeringen i sluttningen kan byggnaderna bli mer exponerade än önskvärt.
Det är därför viktigt för landskapsbilden och kulturlandskapet att den nya bebyggelsen avseende färgsättning, material och utformning "tonar in" i omgivningen och inte framträder på ett alltför kontrasterande sätt. Med anledning av detta har beslutet förenats med ett villkor enligt 9 kap. 104 § PBL som avser krav gällande byggnadernas utformning och exploateringsgrad.

Vad avser grannens yttrande görs bedömningen att sökande i tillräcklig utsträckning har tillmötesgått grannens synpunkter. Åtgärden anses därmed inte utgöra någon betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL. Vad gäller framtida fastighetsägarnas rätt till väg ska detta prövas vid avstyckning av fastigheterna hos lantmäterimyndigheten.

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 68

Efter utredning av förutsättningarna på platsen gör plan- och byggenheten bedömningen att de tre bostadstomterna uppfyller lokaliseringskravet enligt 9 kap. 74 § PBL. Ett positivt förhandsbesked ska därmed meddelas med stöd av 9 kap. 41 § PBL.

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 förrän bygglov har beviljats och startbesked har lämnats för åtgärden.

Beslutet om förhandsbeskedet är giltigt i två år från det att beslutet har vunnit laga kraft. Om en bygglovsansökan inte har kommit in inom denna tid upphör förhandsbeskedet att gälla.

Beslutsunderlag

Bygglovshandläggarens tjänsteskrivelse	2026-10-27
Karta vägar	2026-09-02
Beskrivning av tillfartsväg	2026-09-02
VA situationsplan	2026-09-02
Teknisk beskrivning/VA	2026-09-02
Karta skala 1:1000	2026-09-02
Karta skala 1:5000	2026-09-02
Karta vägar och tillgänglighet tunga fordon	2026-09-24
Inventering naturvärden	2026-09-23
Remissvar Avfall och Återvinning Skaraborg	2026-10-01
Remissvar granne med erinran	2026-10-07
Remissvar Räddningstjänsten Skaraborg	2026-10-08
Remissvar Miljösamverkan östra Skaraborg	2026-10-09
Bemötande till grannens synpunkter	2026-10-12
Remissvar Vattenfalls Eldistribution AB	2026-10-12

Skickas till

Sökanden
Granne som inkommit med synpunkter
Berörda grannar (enligt PBL 9 kap 108 §)

Byggnadsnämnden

Bn § 69 2026-133

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad på fastigheten Mölebo 1:19

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för de föreslagna åtgärderna med hänvisning till 9 kap 57 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Hasse Eriksson, Tärnstigen 3, 546 33 Karlsborg, godkänns som certifierad kontrollansvarig.

Utsättning krävs inte, men byggnadens läge ska rapporteras till byggnadsnämnden inför slutsamrådet. En grovutsättning utförd av Hjo kommun inför grundläggning ersätter kravet på lägesrapportering.

Ansökan var komplett 2026-09-25.

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 sanktionsavgift.

Avgift

Avgiften är 41 920 kronor (faktura skickas separat).

Sammanfattning

Ansökan gäller bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad, installation av eldstad och byte från betongpannor till rött lertegel på befintligt bostadshus.

En fastighetsreglering utfördes 2024-02-14 där Mölebo 1:14 avstod 4 998 kvm mark till fastighet Mölebo 1:19. Den mark som överfördes bestod av brukningsvärd jordbruksmark. Efter fastighetsregleringen blev markanvändningen bostadsfastighet med mindre odling. Fastigheten Mölebo 1:19 består numera av 6 785 kvm mark.

Vid besök på plats konstateras att fastighetsägarna tagit den tidigare jordbruksmarken ur produktion eftersom större delen av ytan tagits i anspråk som trädgårdsodling. Dessutom finns planer på att utveckla området med ytterligare odlingsbäddar. Syftet med trädgårdsodlingen är att använda den till verksamhet.

Komplementbyggnaden ska användas som verkstad och kommer ha sin placering i mitten av trädgårdsodlingen. Det nya bostadshuset kommer placeras i nordvästra delen av fastigheten. Byggnaderna kommer uppföras med stående träpanel som ska målas med falu rödfärg (slamfärg).
forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 69

Fönsterdetaljerna kommer målas med faluröd linoljefärg. Taktäckningen kommer bestå av rött lertegel.

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. Därför har förslaget skickats ut på remiss till grannar och myndigheter. Inga synpunkter har kommit in.

En prövning har gjorts mot kommunens översiktsplan. Fastigheten ingår i område för Tidans dalgång, värdenätverk gräsmarker och inlandets vattenytor, område med särskilt behov av hinderfrihet och MSA-område för Karlsborgs och Jönköpings flygplats. Dessutom är det befintliga bostadshuset utpekad som en kulturhistorisk värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § PBL.

Plan- och byggenhetens bedömning

Plan- och byggenheten gör bedömningen att bygglov ska beviljas med stöd av 9 kap. 57 §, PBL. Bedömningen görs att de föreslagna åtgärderna varken strider mot plan- och bygglagens generella krav enligt 2 kap. 6 § eller enligt 8 kap. 1 § PBL. Åtgärderna anses inte strida mot hushållningsreglerna enligt 3 kap. 4 § miljöbalken (1998:808) eftersom den tidigare jordbruksmarken genom Lantmäteriets beslut har tagits ur produktion. Marken nyttjas numera som trädgårdstomt. Åtgärden anses vara förenlig med kommunens översiktsplan.

Upplysningar

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

Beslutsunderlag

Bygglovshandläggarens tjänsteskrivelse	2026-09-22
Reviderad fasadritning bostadshus	2026-09-25
Reviderad sektionsritning bostadshus	2026-09-25
Reviderad planritning bostadshus	2026-09-25
Reviderad fasadritning komplementbyggnad	2026-09-25
Reviderad sektions- och planritning	2026-09-25
Reviderad situationsplan	2026-09-25
Marksektionsritning	2026-09-25
Meddelande om kulörer	2026-09-25
Tjänsteanteckning platsbesök	2026-09-28
Remissvar Avfall och återvinning Skaraborg	2026-10-01
Remissvar Vattenfall Eldistribution	2026-10-01
Remissvar Miljösamverkan	2026-10-08

Byggnadsnämnden

Skickas till

Sökanden
Berörda grannar (enligt PBL 9 kap 108 §)

Byggnadsnämnden

Bn § 70 2026-158

Sammanträdesdagar för byggnadsnämnden 2027

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att byggnadsnämnden sammanträder på följande tisdagar under 2027. Sammanträdena startar kl. 15.00.

26 januari
23 februari
23 mars
20 april
18 maj
22 juni
31 augusti
28 september
2 november
7 december

Detta innebär att byggnadsnämndens beredningssammanträden, som äger rum två veckor innan byggnadsnämnden infaller följande tisdagar under 2027. Även dessa sammanträden startar kl. 15.00.

12 januari
9 februari
9 mars
6 april
4 maj
8 juni
17 augusti
14 september
19 oktober
23 november

Skickas till

Ks förvaltning/kansliet

Byggnadsnämnden

Bn § 71 2026-006

Uppföljning av internkontrollplan 2026

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner förvaltningens redovisning av genomförd internkontroll enligt byggnadsnämndens internkontrollplan 2026.

Sammanfattning

Förvaltningen har genomfört momenten i byggnadsnämndens internkontrollplan för 2026.

Det övergripande syftet med intern kontroll är att säkerställa att målen uppfylls, att förvaltningen är effektiv, att redovisningen är tillförlitlig och att kommunens tillgångar skyddas mot förlust samt att bidra till att beslut vilar på korrekt underlag. Internkontrollen kan bidra till att allvarliga fel upptäcks på ett tidigt stadium och kan elimineras.

Den internkontroll som utförts under året finns redovisad i en separat rapport.

Det har inte uppdagats att kommuninvånarna eller kommunens ekonomi idag är utsatta för någon allvarlig risk som omedelbart måste åtgärdas.

Beslutsunderlag

Missiv - Slutredovisning av byggnadsnämndens internkontroll 2026	2026-10-23
Internkontrollrapport	2026-10-28
Internkontrollplan för byggnadsnämnden 2026	2026-02-09

Byggnadsnämnden

Bn § 72

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 § 73

Övriga frågor

Inga övriga frågor.