

Byggnadsnämnden

Plats och tid Stadshuset, Estridsalen Kulturkvarteret, kl 15:00 – 16:45

Beslutande

Ledamöter	Tjänstgörande ersättare
Björn Bröne (L), ordförande	
Anders Karlsson (S)	
Knut Indebetou (M)	
Kerstin Strandbergh Hermansson (M)	
Rickard Milton (Sd)	
Berit Henriksson (C)	
Ottilia Linden (S)	


Övriga deltagande


Anders Beckman (M)
Michael Wennerberg (S) §§ 14-22
Charlotte Paulsson, stadsarkitekt
Louise Eriksson, planarkitekt
David Versén, bygglovshandläggare
Lena Ljungberg, bygglovshandläggare
Jessica Holst, bygglovsassistent


Utses att justera Knut Indebetou (M)

Justeringens plats och tid Stadshuset 2019-03-11

Underskrifter

Sekreterare  _____ Paragrafer 12-22
Jessica Holst

Ordförande  _____
Björn Bröne

Justerare  _____
Knut Indebetou

ANSLAG

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

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2019-03-05

Protokollet publiceras 2019-03-13

Protokollet tas ned

2019-04-04

Förvaringsplats för protokollet Stadshuset, Hjo

Byggnadsnämnden

Innehållsförteckning

- § 12 Val av protokolljusterare
- § 13 Dagordning
- § 14 Information
- § 15 Revidering av byggnadsnämndens reglemente
- § 16 Ändring av detaljplan för fastigheten Eldaren 1, beslut om antagande
- § 17 Ändring av detaljplan för fastigheten Hamrum 3:50, beslut om planuppdrag
- § 18 Ansökan om bygglov för utvändig ändring av fasad på fastigheten Långan 11
- § 19 Olovligt byggande av tak och entréparti på fastigheten [REDACTED]
- § 20 Delegationsbeslut
- § 21 Detaljplan för fastigheten Rönnen 19, beslut om granskning
- § 22 Övriga frågor

Byggnadsnämnden

Bn § 12

Val av protokolljusterare

Byggnadsnämndens beslut

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

Justerandes signatur

3 Be

Utdragsbestyrkande

K. I.

Byggnadsnämnden

Bn § 13

Dagordning

Byggnadsnämnden beslut

Byggnadsnämnden beslutar att lägga till ärendet detaljplan för fastigheten Rönnen 19 samt i övrigt godkänna föreliggande förslag till dagordning.

Byggnadsnämnden

Bn § 14

Information

Charlotte Paulsson, stadsarkitekt, informerar om:

- SKL:s utbildning i PBL för nya politiker som äger rum den 21 mars
- aktuellt vindkraftsärende

Louise Eriksson, planarkitekt, informerar om aktuella planärenden.

Lena Ljungberg, bygglovshandläggare, informerar om kulturmiljö och varsamhet i bygglovsfrågor.

Byggnadsnämnden

Bn § 15

2019-026

Revidering av byggnadsnämndens reglemente

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige besluta att godkänna förslag till ändringar i byggnadsnämndens reglemente.

Bakgrund

Lagändringar inom plan- och bygglagen och dataskyddsförordningen (GDPR) har gjort det nödvändigt med en översyn av byggnadsnämndens reglemente.

Vissa ord och begrepp har bytts ut och ett tillägg om att samordning och informationsöverföring mellan byggnadsnämnden och kommunstyrelsen kring den fysiska planeringen ska ske i planeringskommittén har införts i reglementet.

Beslutsunderlag

Stadsarkitektens tjänsteskrivelse	2019-02-26
Förslag till reglemente för byggnadsnämnden	2019-02-26

Skickas till

Kommunstyrelsen

Byggnadsnämnden

Bn § 16

2018-181

Ändring av detaljplan D154, fastigheten Eldaren I, beslut om antagande**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen fattade 2018-12-05 beslut om att ge förvaltningen i uppdrag att ändra detaljplanen. Syftet med ändringen är att utöka byggrätten för att möjliggöra en mindre tillbyggnad av huvudbyggnaden på fastigheten Eldaren I. I gällande detaljplan är en tillbyggnad inte möjlig eftersom marken runt huvudbyggnaden inte får bebyggas.

Befintlig villa på Eldaren I byggdes som ett egnahem 1929 och gavs ett för den tiden typiskt småskaligt utförande. Villans småskalighet innebär att det är svårt att få till ett ändamålsenligt boende som lever upp till dagens krav på boendestandard. En tillbyggnad föreslås därför bli möjlig för att möta praktiska behov. I samband med ändringen justeras dagens byggrätt för huvudbyggnaden, som innebär en våning, till en högsta nockhöjd om 8 meter för att motsvara befintlig huvudbyggnad. Även kulturhistoriska värden förtydligas i planbeskrivningen som ett underlag vid bygglovgivning.

Planförslaget har varit ute på samråd hos berörda sakägare och myndigheter 2018-12-19 – 2019-01-13. Yttrandena finns redovisade i en samrådsredogörelse tillsammans med kommunens ställningstaganden och de ändringar som gjorts mellan samråd och granskning. Granskning har skett 2019-02-08 – 2019-02-24 då planhandlingarna skickats till berörda, sakägare och myndigheter. Planhandlingarna har också funnits tillgängliga i kommunhusets entré, på Kulturkvarteret i Hjo samt på kommunens hemsida. Under granskningen har sex yttranden inkommit varav ett med synpunkt. Yttrandena finns redovisade i ett granskningsutlåtande tillsammans med kommunens ställningstaganden och de ändringar som gjorts mellan granskning och antagande.

Följande ändringar har gjorts mellan granskning och antagande:

På plankartan:

Bestämmelsen om våningsantal har ändrats till högsta nockhöjd om 8 meter för huvudbyggnaden, vilket i princip motsvara befintlig byggnads höjd som uppmätts till 7,9 m, samt en utformningsbestämmelse för respektive del av tillbyggnaden:

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 16

f₁ Tillbyggnadens taknock ska underordna sig den befintliga

f₂ Nockhöjd får inte överstiga befintlig byggnads takfot

I planbeskrivningen:

Information om antal våningar har ersatts med information om nockhöjd och varsamhetsbestämmelser på sidan 3.

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras eller upphävs ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen är att ett genomförande av den aktuella ändringen inte innebär betydande miljöpåverkan.

Undersökningen är den process som ska komma fram till om ett förslag till en detaljplans genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Enligt 6 kap 6 § miljöbalken innebär undersökningen att myndigheten eller kommunen identifierar omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan, och samråder i frågan om betydande miljöpåverkan med de kommuner, länsstyrelser och andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar kan antas bli berörda av planen eller programmet. Ett undersökningssamråd har skett under ordinarie samråd. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. Kommunens beslut om att planförslaget inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan fattades av byggnadsnämnden 2019-02-05.

Beslutsunderlag

Planarkitektens tjänsteskrivelse	2019-02-26
Förslag till ändring av plankarta	2019-02-26
Förslag till planbeskrivning som tillhör ändringen	2019-02-26
Samrådsredogörelse	2019-01-29
Granskningsutlåtande	2019-02-26
Checklista för undersökning om betydande miljöpåverkan	2018-02-26
<i>Bilaga:</i>	
Gällande detaljplan D154	2007-02-16

Skickas till

Kommunstyrelsen
Länsstyrelsen
Lantmäteriet
Fastighetsägaren till Eldaren I

Byggnadsnämnden

Bn § 17

2019-025

Ändring av detaljplan för fastigheten Hamrum 3:50, beslut om planuppdrag**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att ge plan- och byggenheten i uppdrag att ändra detaljplanen för fastigheten Hamrum 3:50. Syftet med ändringen är att utöka byggrätten så att ett mer ändamålsenligt boende kan åstadkommas och ändå bevara interiören intakt. Planen strider inte mot intentionerna i översiktsplanen och bör hanteras genom ett standardförfarande.

Byggnadsnämnden beslutar att beslut om antagande tas av byggnadsnämnden.

Byggnadsnämnden beslutar att ett planavtal upprättas mellan kommunen och fastighetsägarna.

Sammanfattning

Bostadshuset på fastigheten Hamrum 3:50 utgörs av en före detta Elimkyrka vilket interiören vittnar om med sin bevarade kyrksal som idag används som kök/vardagsrum. Huset byggdes på 1930-talet och är uppfört i en våning med inredd vind under ett mansardtak. Byggnaden är omnämnd i en år 1997 utförd kulturhistorisk byggnadsinventering. En ny detaljplan med syfte att möjliggöra inredning av bostad i den före detta samlingslokalen vann laga kraft 2011-07-05. I och med den nya detaljplanen infördes ett rivningsförbud på byggnaden. Man har även angett att "ändringar av byggnaden inte får förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen".

Förvaltningen menar att kulturvärdet främst bestod i byggnadens tidigare användning som kyrka/samlingsal och att dessa värden till stor del gått förlorade exteriört i och med den ändrade användningen till bostad. Däremot finns värdena kvar interiört och för att kunna bevara dessa anser förvaltningen att det är relevant att möjliggöra för varsamt utformade tillbyggnader av huset.

Bygglövet för tillbyggnad av enbostadshuset är tänkt att hanteras parallellt med planprocessen och förslaget till tillbyggnader tas fram av arkitekt i samråd med förvaltningens tjänstepersoner.

Beslutsunderlag

Stadsarkitektens tjänsteskrivelse

2019-02-26

Byggnadsnämnden

Bn § 18

2019-003

Ansökan om bygglov för utvändig ändring av fasad på fastigheten
Långan 11**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om ändring av fasad. Detta eftersom den föreslagna åtgärden strider såväl mot 2 kap 1 § samt 2 kap 6 §.

Reservation

Knut Indebetou (M) och Kerstin Strandbergh Hermansson (M) reserverar sig mot beslutet.

Yrkande

Knut Indebetou (M) yrkar att byggnadsnämnden ska bevilja bygglov för den sökta åtgärden.

Björn Bröne (L) och Otilia Linden (S) yrkar att byggnadsnämnden ska avslå bygglovsansökan enligt tjänstemännens förslag.

Beslutsgång


Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar enligt förvaltningens förslag.

Sammanfattning

En ansökan om bygglov för utvändig ändring av fasad kom 2019-01-10 in till byggnadsnämnden. Enligt ansökan ska ett redan beviljat bygglov från 2016-10-31 med ärendenummer 2016-162 ändras. Detta innebär att fastighetens nybyggda, ej färdigställda garage förses med en takskjutport istället för den sidohängda slagport som utgör en del av det tidigare beviljade bygglovet. Huvudskälet är att en takskjutport tar mindre plats när den öppnas och att det med en sidohängd port inte ryms det antal bilar som behövs för fastighetens behov.

Den aktuella tomten ligger inom detaljplanerat område men stadsplanen från 1941 innehåller inga skydds- eller varsamhetsbestämmelser. Långan 11 har dock pekats ut som en fastighet med mycket högt kulturhistoriskt värde dels i det kulturmiljöunderlag som tagits fram av Västarvet 2016-2017 och dels i den bebyggelseinventering som gjordes av dåvarande läns museet 1982-1983. Utöver detta är fastigheten belägen inom riksintresse för kulturmiljövården – riksintresset Hjo innerstad.

forts.



Byggnadsnämnden

forts. Bn § 18

Sökanden har beretts möjlighet att yttra sig över kontorets förslag till beslut och har 2019-02-25 inkommit med en skrivelse vilken ligger som bilaga till tjänsteskrivelsen.

Plan- och byggenhetens bedömning

Enligt 2 kap 1 § plan- och bygglagen ”ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.”

Det allmänna intresset utgörs i detta fall att fastigheten Långan 11 ingår i en mycket kulturhistoriskt värdefull och välbevarad bebyggelsemiljö. Det enskilda intresset är byggherrens behov av en utrymmesbesparande takskjutport.

Plan- och byggenheten gör bedömningen att det allmänna intresset – en garagefasad som ligger i det omedelbara i blickfånget från gatan inom riksintresset Hjo innerstad – väger tyngre än det enskilda intresset.

Plan- och byggenheten föreslår byggnadsnämnden att avslå inlämnad ansökan om ändring av fasad. Detta eftersom den föreslagna åtgärden strider såväl mot 2 kap 1 § som 2 kap 6 §.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2019-02-26
Ritning/illustration	2019-01-28
Produktinformation	2019-01-10
Plan-, fasad- och sektionsritning	2019-01-10
<i>Bilaga:</i>	
Sökandens yttrande	2019-02-25

Skickas till

Sökanden

Byggnadsnämnden

Bn § 19

2018-233

Olovligt byggande av tak och förråd på fastigheten [REDACTED]

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att av ägaren till fastigheten [REDACTED] i Hjo kommun ta ut en byggsanktionsavgift på sammanlagt 11 375 kronor. Detta enligt 11 kap. 57 § plan- och bygglagen (PBL)

Fastighetsägare är: [REDACTED]

Byggsanktionsavgiften tas – i enlighet med 9 kap 7 § 1 p. plan- och byggförordningen – ut för tillbyggnad av enbostadshus utan startbesked. Beloppet har halverats. Detta med hänvisning till 11 kap. 53 a § PBL.

Sammanfattning

En anonym anmälan om att en tillbyggnad pågår på fastigheten [REDACTED] har kommit in till byggnadsnämnden. Denna utgörs av en utökning av en befintlig carport. Samtidigt har carporten tak ändrats till ett pulpettak och under detta har ett mindre förråd byggts. Eftersom åtgärderna har påbörjats utan startbesked startade plan- och byggenheten ett tillsynsärende.

När en bygglovspliktig åtgärd har skett utan bygglov och startbesked ska byggnadsnämnden enligt 11 kap 51 § plan- och bygglagen (PBL) 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. Rättelse innebär att tillbyggnaden rivs i sådan utsträckning att den inte längre kräver bygglov – det vill säga att tak och väggar tas bort.

Enligt 9 kap 7 § 1. plan- och byggförordningen är sanktionsavgiften för en olovlig tillbyggnad av ett enbostadshus ett halvt prisbasbelopp plus 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter sanktionsarea. Sanktionsarean utgörs av tillbyggnadens totala area minus 15 kvadratmeter.

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 19

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).

En begäran om förklaring har skickats ut till fastighetsägaren 2019-01-30. Ett möte med fastighetsägaren har ägt rum 2019-02-08. Under detta möte gjordes en beräkning av sanktionsavgiftens storlek. Muntlig information gavs också till ägaren att ingen sanktionsavgift tas ut om rättelse sker innan byggnadsnämnden har sitt sammanträde.

Fastighetsägaren meddelade 2019-02-14 att tillbyggnaden får vara kvar och att någon rättelse inte kommer att vidtas. En bygglovsansökan i efterhand kommer dessutom att lämnas in omgående.

Sanktionsavgiften för den olovliga åtgärden är 22 750 kronor (baserat på fastighetsägarens uppgift att utökningen av taket är 9,75 kvadratmeter).

Fastighetsägarna har 2019-02-22 fått möjlighet att yttra sig. Ett yttrande har kommit in 2019-02-24. I yttrandet yrkar fastighetsägaren på att avgiften sänks.

Plan och byggenhetens bedömning

Bedömningen görs att byggnadsnämnden ska ta ut en byggsanktionsavgift, men att avgiften inte står i rimlig proportion till överträdelsen och att denna inte har skett uppsåtligen.

Plan- och byggenheten föreslår därför byggnadsnämnden att besluta att ta ut halva byggsanktionsavgiften – det vill säga 11 375 kronor.

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 19

Beslutsunderlag

Bygglöshandläggarens tjänsteskrivelse	2019-02-26
Fotografi	2019-01-23
Beräkning av sanktionsavgift	2019-02-26
Fastighetsägarens yttrande	2019-02-26

Delges

Fastighetsägaren

Byggnadsnämnden

Bn § 20

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 § 21

2017-216

Detaljplan för fastigheten Rönnen 19, beslut om granskning

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att delegera till nämndens ordförande att besluta om att ställa ut planförslaget för granskning.

Sammanfattning

Ansökan om planbesked för upprättande av ny detaljplan för kv. Rönnen 19 inkom 2017-11-16. För fastigheten gäller detaljplan S26 för bostadsändamål, laga kraft 1960-06-17.

Ansökan avser en utökad användning av fastigheten till att även omfatta lokaler för försäljning och hantverk, att tillskapa ytterligare byggrätt för bostadsändamål samt att anpassa "prickmarken" efter befintlig bebyggelse.

Byggnadsnämnden beslutade att lämna positivt planbesked och tillstyrka upprättande av ny detaljplan för kv. Rönnen 19 i beslut 2017-12-12 § 90.

Planen har varit ute på samråd under tiden 2018-08-31 – 2018-09-28.

Efter samrådet har fastighetsägaren inkommit med önskemål om att detaljplanen även ska möjliggöra en tillbyggnad av garaget i form av en enkel vinkeltillbyggnad. Kontoret har gjort bedömningen att åtgärden är av så ringa storlek och komplexitet att den inte innebär att detaljplanen behöver samrådats på nytt utan kan ställas ut för granskning.

Planen hanteras genom standardförfarande och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

Beslutsunderlag

Stadsarkitektens tjänsteskrivelse	2018-09-24
Förslag till plankarta	2019-03-01
Förslag till planbeskrivning	2018-03-01
Förslag till fastighetsförteckning	2018-06-18
Förslag till samrådsredogörelse	2019-01-29

Byggnadsnämnden

Bn § 22

Övriga frågor

Diskussion kring adresser som inte stämmer runt om i kommunen och hur man går till väga för att ändra dem.

Avgifter för tillsyn inom MÖS område har höjts kraftigt, vilket bl a kommunens lantbrukare reagerat på.

LRF bjuder in till kommungruppsträff 3 april i Vänersborg.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

