




Byggnadsnämnden

Plats och tid	Stadshuset, Fullmäktigesalen, kl. 15:30 – 16:50	
Beslutande	Ledamöter	Tjänstgörande ersättare
	Björn Bröne (L), ordförande	
	Anders Karlsson (S)	
	Knut Indebetou (M)	
	Kerstin Strandbergh Hermansson (M)	
	Bert-Ove Andersson (Sd)	
	Berit Henriksson (C)	
	Ottilia Linden (S)	Kenny Johansson (S)
Övriga deltagande	Anders Beckman (M)	
	Patrik Igelström, planarkitekt	
	Lena Ljungberg, bygglovshandläggare	
	Jessica Holst, bygglovsassistent	
Utses att justera	Knut Indebetou (M)	
Justeringens plats och tid	Stadshuset 2021-11-16	

Underskrifter

Sekreterare  _____ Paragrafer 71-81
Jessica Holst

Ordförande  _____
Björn Bröne

Justerare  _____
Knut Indebetou

ANSLAG

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

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2021-11-09		
Protokollet publiceras	2021-11-16	Protokollet tas ned	2021-12-08
Förvaringsplats för protokollet	Stadshuset, Hjo		

Byggnadsnämnden

Innehållsförteckning

- § 71 Val av protokolljusterare
- § 72 Dagordning
- § 73 Information
- § 74 Upphävande av områdesbestämmelser för Almnäs, beslut om samråd
- § 75 Ansökan om planbesked för fastigheten Yxan 7
- § 76 Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten Stora Ruder 1:1
- § 77 Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten Svärtan 3:15
- § 78 Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten Svärtan 3:13
- § 79 Sammanträdesdagar för byggnadsnämnden 2022
- § 80 Delegationsbeslut
- § 81 Övriga frågor

Byggnadsnämnden

Bn § 71

Val av protokolljusterare

Byggnadsnämndens beslut

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

Byggnadsnämnden

Bn § 72

Dagordning

Byggnadsnämnden beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna föreliggande förslag till dagordning.

Byggnadsnämnden

Bn § 73

Information

Patrik Igelström, planarkitekt, informerar om aktuella detaljplaner

Lena Ljungberg, bygglovshandläggare, informerar om aktuella bygglovs- och anmälningsärenden, samt aktuellt tillsynsärende.

Byggnadsnämnden

Bn § 74

2021-010

Upphävande av områdesbestämmelser för Almnäs, beslut om samråd

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att samråda om förslaget att upphäva områdesbestämmelser för del av Almnäs I:1.

Sammanfattning

Fastigheten Almnäs I:1 ligger söder om Hjo stad inom riksintresseområde för kulturmiljövården Norra och Södra Fågelås (R 33). Almnäs Gård ligger delvis inom strandskyddat område.

Områdesbestämmelserna utgör enligt fastighetsägarna ett administrativt hinder som orsakar onödig försening och merarbete i den arbetsbörda det är att förvalta kulturbyggnaderna.

Almnäs är en levande gård, stadd i ständig förändring i takt med att verksamheterna förändras och utvecklas. Det finns därför ett behov av att kunna genomföra förändringar som anpassar kulturmiljön till dagens behov på ett respektfullt sätt.

Beslutsunderlag

Stadsarkitektens tjänsteskrivelse	2021-11-02
Plankarta	2021-11-01
Planbeskrivning med genomförandebeskrivning	2021-11-02
Fastighetsförteckning	2021-11-02

Skickas till

Almnäs Bruk AB

Byggnadsnämnden

Bn § 75

2021-164

Ansökan om planbesked för fastigheten Yxan 7

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Yxan 7 för att möjliggöra bostäder.

Syftet med detaljplanen

Syftet med en ny detaljplan är att möjliggöra för bostäder istället för industri som gällande detaljplan medger. Fastighetsägaren är intresserad av omvandling av silon till lägenheter samt bostäder runtom silobyggnaden.

Detaljplanens förutsättningar

Ett eventuellt planarbete bedöms kunna påbörjas under år 2022 och nå ett beslut om antagande år 2024. Ett eventuellt planarbete bör i sin helhet bekostas av den sökande. Planändringen bedöms strida delvis mot intentionerna i översiktsplanen. Översiktsplanen nämner vikten av skyddsavstånd mellan boendemiljöer eller platser där människor i stor utsträckning vistas och möjligheten för verksamheter och verksamhetsområden att kunna växa och expandera. Vidare lyfts det att i kommande planläggning separera bostäder från verksamheter. Idag är avstånden mellan dessa på flera håll för korta, vilket innebär svårigheter att både bygga fler bostäder och att utveckla nya och befintliga verksamheter. En riktlinje som lyfts är att det ska vara ett avstånd på 50 m för tjänsteföretag/handel, 100 m för lätt/icke störande verksamhet, 200 m för industriområde. Detaljplanen bör ske i ett utökat förfarande på grund av att det strider mot översiktsplanen i vissa delar samt att det finns ett stort allmänt intresse kring planarbetet.

Bakgrund

För cirka 10 år sedan slutade silon att användas och har stått tom. Under 2021 har fastigheten fått en ny ägare som vill omvandla fastigheten till bostäder.

Beslutsunderlag

Planarkitektens tjänsteskrivelse
PM

2021-10-18

2021-09-10

Skickas till

Sökanden

Byggnadsnämnden

Bn § 76

2021-151

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten Stora Ruder 1:1**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage på aktuell fastighet.

Godkänna Erik Jakobsson, Skövde, som kontrollansvarig för projektet.

Avgift

34 100 kr (faktura skickas separat)

Bakgrund

En ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt garage har 2021-08-18 kommit in till byggnadsnämnden. Enligt ansökan ska ett 239 kvadratmeter stort bostadshus samt ett 88 kvadratmeter stort garage byggas på den nyligen avstyckade fastigheten.

Huvudbyggnaden kommer att bestå av tre volymer – dels en rektangulär byggnadsdel med ett pulpettak dels två vinkelställda något lägre plåtklädda volymer, som är något indragna från hörnen och sadeltak. Garaget blir en rektangulär byggnad med ett högst sadeltak.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanlagt område, drygt 6 kilometer nordväst om Hjo stad och strax öster om länsväg 201 mellan Hjo och Tibro.

Något förhandsbesked finns inte, varför platsens lämplighet för ändamålet utreds i bygglovsskedet istället. Mot bakgrund av detta har förslaget varit ute på remiss både till grannar och till ett antal myndigheter.

Remissförfarandet ägde rum mellan 2021-08-30 och 2021-09-19. Inga synpunkter kom in från grannar. Vattenfall, Avfallshantering östra Skaraborg, Räddningstjänsten östra Skaraborg, Trafikverket, Ellevio, Hjo Energi och Skanova kom inte heller in med några synpunkter.

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 76

Miljösamverkan östra Skaraborg konstaterade dock i sitt yttrande att det kan finnas risk för buller från trafiken till och från den bergtäkt som ligger cirka 1,5 kilometer österut och som har tillstånd att bryta 150 000 ton sten per år. Miljösamverkan östra Skaraborg påtalade i sitt yttrande att dessa störningar behöver utredas ytterligare innan bygglov kan lämnas.

Sökanden har 2021-10-27 har kommit in med en utredning/beräkning avseende trafikbuller på platsen. Enligt denna klaras bullerkraven med marginal om en mindre bullervall anläggs i tomtgränsen mot väg 201.

Tillämpliga bestämmelser

I ärenden om bygglov utan förhandsbesked och utanför planlagt område prövar byggnadsnämnden om åtgärden kan tillåtas på platsen. Lämplighetsprövningen görs utifrån 2 kap 2 § plan- och bygglagen samt 3 kap och 4 kap 1-8 §§ miljöbalken.

Plan- och byggenhetens bedömning

Ansökan var komplett 2021-10-27 då ovan beskrivna bullerberäkning kom in.

Bedömningen görs att de föreslagna åtgärderna varken strider mot översiktsplanen eller mot plan- och bygglagens och miljöbalkens tillämpliga delar.

Bedömningen görs också att byggnadernas utformning sammantaget inte strider mot 2 kap 6 § och 8 kap 1 § på ett sådant sätt att detta utgör skäl för avslag.

Förvaltningen föreslår därför att byggnadsnämnden beviljar bygglov i enlighet med ansökan.

Upplysningar

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Sökanden eller kontrollansvarig meddelar lämplig tidpunkt för samrådet. Bullerfrågan tas upp vid detta möte.

Utstakning krävs inte. Byggnadernas placering/koordinater ska dock anges till byggnadsnämnden när grundläggningen av byggnaderna är klar.

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

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 76

Beslutsunderlag

Bygglövshandläggarens tjänsteskrivelse	2021-11-02
Karta – skala 1:1000	2021-08-18
Fasadritning – huvudbyggnad	2021-08-18
Planritning – huvudbyggnad	2021-08-18
Fasadritning – garage	2021-08-18
Plan- och sektionsritning – garage	2021-08-18
Bullerberäkning/ljudutredning	2021-10-27

Skickas till

Sökanden

Berörda grannar (enligt PBL 9 kap 41 b §)

Byggnadsnämnden

Bn § 77

2021-169

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten Svärtan 3:15**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på den aktuella platsen.

Avgift

11 000 kr (faktura skickas separat).

Bakgrund

En ansökan om förhandsbesked har 2021-09-09 kommit in till byggnadsnämnden. Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus samt en komplementbyggnad på fastigheten ovan. Avsikten är också att stycka av en tomt på cirka 2 500 kvadratmeter.

Den aktuella platsen är belägen i samhället Grebban och utgörs av en gräsbevuxen yta mellan två bostadstomter. Den omfattas varken av detaljplan, några utpekade naturvärden, områdesbestämmelser eller strandskydd. Den ligger dock inom Grebbans utpekade kulturmiljöområde och byggnadernas utformning kommer därför att hanteras i ett eventuellt framtida bygglovsskede.

Förslaget har under tiden 2021-09-21 till 2021-10-10 varit ute på remiss. En granne motsätter sig bestämt den föreslagna åtgärden. Inga andra invändningar har kommit in.

Samtliga inkomna yttranden har kommunicerats med sökanden.

Tillämpliga bestämmelser

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 2 kap 2 § PBL ska prövningen ”syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas.”

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 77

Enligt 3 kap 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark "tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk."

Plan- och byggenhetens bedömning

Bedömningen görs att det föreslagna enbostadshuset följer översiktsplanens intentioner och utgör en sådan komplettering och förtätning av Grebban som avses i planen.

Bedömningen görs att de föreslagna åtgärderna inte strider mot plan- och bygglagens generella och tillämpliga delar – vare sig i 2 kap plan- och bygglagen eller i 3 och 4 kap miljöbalken.

Grannens yttrande påverkar inte detta. I avvägningen mellan olika intressen bedöms det allmänna intresset av fler bostäder i Hjo kommun samt det enskilda intresset av att bebygga denna mark väga tyngre än grannens enskilda intresse av att den öppna ytan ska fortsätta vara obebyggd.

Förvaltningen föreslår att byggnadsnämnden som förhandsbesked säger ja till den föreslagna åtgärden i enlighet med ansökan.

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. Bygglov söks separat och först i detta skede behandlas frågor om utformning och mer detaljerad 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.

Beslutsunderlag

Bygglovshandläggarens tjänsteskrivelse	2021-11-02
Ansökan	2021-09-09
Ortofoto – skala 1:1000	2021-09-09

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 77

Delges

Fastighetsägaren
Ägaren till Svärtan 3:43

Skickas till

Sökanden
Berörda grannar (enligt PBL 9 kap 41 b §)

Byggnadsnämnden

Bn § 78

2021-183

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten Svärtan 3:13**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på den aktuella platsen.

Detta medför att nämnden prioriterar Hjo kommuns övergripande mål att kommunen skall växa och ha en levande landsbygd med öppna landskap och en mångfald av flora och fauna.

Avgift

11 000 kr (faktura skickas separat).

Yrkande

Björn Bröne (L) yrkar på ett positivt förhandsbesked.

Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggenheten föreslår byggnadsnämnden att neka förhandsbesked, se bygglovhandläggarens tjänsteskrivelse.

Bakgrund

En ansökan om förhandsbesked har 2021-09-29 kommit in till byggnadsnämnden. Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus samt garage. Avsikten är också att från moderfastigheten stycka av cirka 2 600 kvadratmeter och samtidigt reglera in cirka 800 kvadratmeter av en intilliggande yta som ägs av Hjo kommun.

Den aktuella platsen är belägen i samhället Grebban – väster om Kapellvägen och omedelbart norr om vägen ner mot Stämmorna och Mullsjön.

Enligt kommunens översiktsplan är befintlig markanvändning i det aktuella området huvudsakligen odlingslandskap/odlad mark. Enligt översiktsplanen ska jordbruksmark som har betydelse för jordbruksnäringen "så långt det är möjligt skyddas från åtgärder som påtagligt försvårar ett rationellt jordbruk."

Den föreslagna åtgärden har under tiden 2021-10-15 till 2021-11-01 varit ute på remiss till grannar och myndigheter. Inga synpunkter har kommit in.

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 78

Tillämpliga bestämmelser

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 2 kap 2 § PBL ska prövningen ”syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företråde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas.”

Enligt 3 kap 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark ”tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.”

Plan- och byggenhetens bedömning

Plan- och byggenheten gör dels bedömningen att åtgärden föreslås ske på jordbruksmark dels att ett enbostadshus inte är av ett sådant väsentligt samhällsintresse som avses i miljöbalken.

Till grund för denna bedömning finns ett antal domar i Mark- och miljööverdomstolen – se bygglövshandläggarens tjänsteskrivelse.

Kommunens översiktsplan anger att ”anläggningar och ny bebyggelse ska placeras och utformas med hänsyn till naturvärdena och landskapsbilden. Ny bebyggelse får tillkomma då den utgör en naturlig komplettering av en bebyggelsegrupp eller då den erfordras för jordbrukets behov.”

Utöver detta står det i översiktsplanen att Hjo ska förtätas. ”Jungfrulig mark ska tas i anspråk först i andra hand.”

Bedömningen görs att det föreslagna enbostadshuset – om man bortser från placeringen på jordbruksmark – kan utgöra en sådan komplettering och förtätning av en bebyggelsegrupp som avses i översiktsplanen. Detta genom att bostadshuset placeras intill närliggande bostadshus. Grebbans tätort utgör också en av de platser som pekas ut för framtida bostadsutbyggnad i översiktsplanen.

Bostadstomten kommer att ligga inom vägbullerområde. Detta bedöms inte utgöra något hinder för det föreslagna enbostadshuset. Bullerfrågan kan hanteras i bygglovsskedet.

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 78

Efter avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen i enlighet med plan- och bygglagen samt miljöbalken föreslår dock plan- och byggenheten byggnadsnämnden att som förhandsbesked säga nej till den föreslagna åtgärden, eftersom den avses ske på brukningsvärd jordbruksmark.

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. Bygglov söks separat och först i detta skede behandlas frågor om utformning och mer detaljerad 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.

Beslutsunderlag

Bygglovshandläggarens tjänsteskrivelse	2021-11-02
Ansökan	2021-09-29
Översiktskarta/ortofoto	2021-09-29

Delges

Fastighetsägarna

Skickas till

Sökanden
Berörda grannar (enligt PBL 9 kap 41 b §)

Byggnadsnämnden

Bn § 79

2021-201

Byggnadsnämndens sammanträdesdagar 2022

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att byggnadsnämnden sammanträder på följande tisdagar under 2022. Sammanträdena startar kl. 15.00.

1 februari
1 mars
29 mars
26 april
24 maj
21 juni
6 september
4 oktober
8 november
13 december

Detta innebär att byggnadsnämndens beredningssammanträden, som äger rum två veckor innan byggnadsnämnden infaller följande tisdagar under 2022. Även dessa sammanträden startar kl. 15.00.

18 januari
15 februari
15 mars
12 april
10 maj
7 juni
23 augusti
20 september
25 oktober
29 november

Skickas till

Ks förvaltning/kansliet

Byggnadsnämnden

Bn § 80

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 § 81

Övriga frågor

Innan dagens sammanträde var byggnadsnämndens ledamöter på studiebesök på nybyggda Estrid Ericson-skolan.