

Byggnadsnämnden

Plats och tid Stadshuset, sammanträdesrummet Öringen, kl 15:00 – 18:00

Beslutande	Ledamöter	Tjänstgörande ersättare
	Björn Bröne (L), ordförande §§ 90-100, §§ 102-106	
	Kjell-Arne Green (S), ordförande § 101	
	Knut Indebetou (M)	
	Göran Svensson (M)	
	Ewa Larsson (C)	
	Johanna Lövgren (S)	Anders Karlsson (S)
	Christer Haagman (Mp)	

Övriga deltagande Kerstin Strandbergh (M)
Charlotte Paulsson, stadsarkitekt
Louise Eriksson, planarkitekt §§ 90-100
David Versén, bygglovshandläggare
Lena Ljungberg, bygglovshandläggare
Jessica Holst, bygglovsassistent

Utses att justera Ewa Larsson (C)

Justeringens plats och tid Stadshuset 2018-12-13

Underskrifter

Sekreterare	 Jessica Holst	Paragrafer 90-106
Ordförande	  Björn Bröne §§ 90-100, §§ 102-106 Kjell-Arne Green § 101	
Justerare	 Ewa Larsson	

ANSLAG

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

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2018-12-11

Protokollet publiceras 2018-12-13

Protokollet tas ned

2019-01-04

Förvaringsplats för
protokollet Stadshuset, Hjo

Byggnadsnämnden

Innehållsförteckning

- § 90 Val av protokolljusterare
- § 91 Dagordning
- § 92 Anmälan om jäv
- § 93 Information
- § 94 Byggnadsnämndens sammanträdesdagar 2019
- § 95 Upprättande av detaljplan för del av Söder 3:43, Lundby, ny skola, beslut om samråd
- § 96 Ändring av detaljplan D154, fastigheten Eldaren I, beslut om samråd
- § 97 Ändring av stadsplan S33, fastigheten Vega 10, beslut om samråd
- § 98 Ny detaljplan för fastigheten Duvan 6, beslut om samråd
- § 99 Detaljplan för del av Söder 3:43, Knäpplan Väster, beslut om antagande
- § 100 Ny detaljplan för fastigheten Åran 2, beslut om samråd
- § 101 Ansökan om bygglov för ändrad användning från kontor till bostäder på fastigheten Borgen 5
- § 102 Olovligt byggande av komplementbyggnad på fastigheter [REDACTED]
- § 103 Olovligt byggande av plank samt olovlig ändring av fasad på fastigheten [REDACTED]
- § 104 Delegationsbeslut
- § 105 Anmälningsärenden
- § 106 Övriga frågor

Byggnadsnämnden

Bn § 90

Val av protokolljusterare

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att utse Ewa Larsson (C) att tillsammans med ordföranden justera dagens protokoll.

Byggnadsnämnden

Bn § 91

Dagordning

Byggnadsnämnden beslut

Byggnadsnämnden beslutar att lägga till ärende "Detaljplan för del av Söder 3:43, Knäpplan Väster, beslut om antagande" (dnr 2018-055), samt att i övrigt godkänna föreliggande förslag till dagordning.

Byggnadsnämnden

Bn § 92

Anmälan om jäv

Björn Bröne (L) anmäler om jäv i ärendet "Ansökan om bygglov för ändrad användning från kontor till bostäder på fastigheten Borgen 5" (dnr 2018-208).

Byggnadsnämnden

Bn § 93

Information

Björn Bröne (L) och Kjell-Arne Green (S) informerar från senaste sammanträdet hos Miljösamverkan Östra Skaraborg.

David Wersén, bygglovshandläggare, informerar om aktuellt bygglovsärende gällande byte av tak.

Charlotte Paulsson, stadsarkitekt, informerar om aktuella ärenden och tackar byggnadsnämnden för året som gått.

Byggnadsnämnden

Bn § 94

2018-223

Byggnadsnämndens sammanträdesdagar 2019

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att byggnadsnämnden sammanträder på följande tisdagar under 2019. Sammanträdena startar kl. 15.00.

5 februari

5 mars

9 april

7 maj

5 juni

2 juli

3 september

1 oktober

5 november

10 december

Skickas till

KS förvaltning/kansliet

Byggnadsnämnden

Bn § 95

2018-193

Upprättande av detaljplan för del av Söder 3:43, Lundby, ny skola, beslut om samråd**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att sända ut detaljplaneförslaget och undersökning om betydande miljöpåverkan på samråd.

Planhandlingarna justeras med inkomna förslag på ändringar innan de sänds ut.

Sammanfattning

En utredning om lokalisering av ny skola i Hjo stad genomfördes 2017. De förslag på placering som funnits har varit lokaliserade i både den norra och södra delen av Hjo stad. Då förslaget vid Falköpingsvägen ansetts vara det mest lämpliga fattade kommunstyrelsen därför 2018-06-05 beslut om att ge förvaltningen i uppdrag att göra en detaljplan för del av Söder 3:43, norr om Falköpingsvägen, som möjliggör byggnation av skola.

Planområdet ligger norr om Falköpingsvägen och avgränsas av Lundbyvägen i söder och Kornvägen i norr. Planförslaget medger markanvändningen Skola och en mindre del allmän platsmark NATUR i planområdets norra del. Förslaget bedöms vara i enlighet med Översiktsplan 2010 förutom att planområdesgränsen hamnar ca 60 meter från närmsta drivmedelsstation. Riktlinjen i översiktsplanen anger 100 meter mellan station och platser där människor vanligen vistas, vilket med största sannolikhet uppnås. Utformning av skolområdet och detaljplanen kommer att ske i samråd med Räddningstjänsten Östra Skaraborg.

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.

Undersökningen är den process som ska komma fram till om ett förslag till en detaljplans genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. Beslut om bedömd miljöpåverkan (enligt Miljöbalken 6 kap 7 §) fattas senast samtidigt som beslut om antagande.

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 95

Beslutsunderlag

Planarkitektens tjänsteskrivelse	2018-12-06
Förslag till plankarta	2018-12-06
Förslag till planbeskrivning	2018-12-06
Checklista för undersökning om betydande miljöpåverkan	2018-12-06
<i>Bilaga:</i>	
PM Geoteknik	2018-10-08

Skickas till

Kommunstyrelsen

Byggnadsnämnden

Bn § 96

2018-181

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

Byggnadsnämnden beslutar att sända ut planförslaget och undersökning om betydande miljöpåverkan på samråd.

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 egna hem 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 att bli två våningar för att motsvara befintlig huvudbyggnad. Även kulturhistoriska värden förtydligas i planbeskrivningen som ett underlag vid bygglovgivning.

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.

Undersökningen är den process som ska komma fram till om ett förslag till en detaljplans genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. Beslut om bedömd miljöpåverkan (enligt Miljöbalken 6 kap 7 §) fattas senast samtidigt som beslut om antagande.

Beslutsunderlag

Planarkitektens tjänsteskrivelse	2018-12-06
Förslag till ändring av plankarta	2018-12-06
Förslag till planbeskrivning som tillhör ändringen	2018-12-06
Checklista för undersökning om betydande miljöpåverkan	2018-12-06
<i>Bilaga:</i>	
Gällande detaljplan D154	2007-02-16

Skickas till

Kommunstyrelsen

Byggnadsnämnden

Bn § 97

2018-182

Ändring av stadsplan S33, fastigheten Vega 10, beslut om samråd

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att sända ut planförslaget och undersökning om betydande miljöpåverkan på samråd så snart typritningar för uterum inkommit från arkitekt.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen fattade 2018-12-05 beslut om att ge förvaltningen i uppdrag att ändra stadsplanen för fastigheten Vega 10. Syftet med ändringen är dels att utöka byggrätten så att det blir möjligt att uppföra inglasade uterum och dels att bevara områdets enhetlighet. Ändringen innebär att byggrätten utökas för tillbyggnad av uterum på samtliga huvudbyggnader samt att ändrad lovplikt införs för uterummen. Vega 10 har höga kulturvärden och därför införs även en varsamhetsbestämmelse för att bevara områdets enhetlighet. Ändringen strider inte mot översiktsplanen.

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.

Undersökningen är den process som ska komma fram till om ett förslag till en detaljplans genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. Beslut om bedömd miljöpåverkan (enligt Miljöbalken 6 kap 7 §) fattas senast samtidigt som beslut om antagande.

Beslutsunderlag

Planarkitektens tjänsteskrivelse	2018-12-06
Förslag till ändring av plankarta	2018-12-06
Förslag till planbeskrivning som tillhör ändringen	2018-12-06
Checklista för undersökning om betydande miljöpåverkan	2018-12-06
<i>Bilaga:</i>	
Gällande stadsplan S33	1963-05-10

Skickas till

Kommunstyrelsen

Byggnadsnämnden

Bn § 98

2018-065

Ny detaljplan för fastigheten Duvan 6, beslut om samråd

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att sända ut planförslaget och undersökning om betydande miljöpåverkan på samråd.

Sammanfattning

Ansökan om planbesked för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten Duvan 6 inkom 2018-04-09. För fastigheten gäller detaljplan S27 lagakraft 1961-01-04.

Kvarteret Duvan och angränsande kvarter omfattas av riksintresse för kulturmiljövård och vid nybyggnad ska särskild hänsyn tas till den värdefulla miljön och befintliga byggnader. Gårdsbebyggelsen på fastigheten består av en äldre starkt förfallen träbyggnad som inte varit i bruk på många år. Dessutom finns en flygelbyggnad till huvudbyggnaden som är svår att utnyttja till någon ny funktion.

Avsikten är att riva träbyggnaden och flygeln och uppföra ett mindre hyreshus med fem lägenheter, delvis i två plan. Genom att lägga den nya byggnaden mot norra fastighetsgränsen skapas en attraktiv gård och lägenheter i söderläge. Planen är att lägenheternas storlek är 2 rok på ca 60 kvm vardera.

Planen bedöms vara förenlig med översiktsplanen och hanteras genom standardförfarande.

Beslutsunderlag

Stadsarkitektens tjänsteskrivelse	2018-12-07
Förslag till plankarta	2018-12-07
Förslag till planbeskrivning	2018-12-07
Checklista undersökning om betydande miljöpåverkan	2018-12-06

Skickas till

Fastighetsägaren

Byggnadsnämnden

Bn § 99

2018-055

Detaljplan för del av Söder 3:43, Knäppan Väster, beslut om antagande**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att anta planförslaget.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade 2016-03-16 att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för del av Söder 3:43 (Knäppan/Sigghusberg). Syftet med uppdraget är att möjliggöra för bostäder när efterfrågan ökar. Arbetet med aktuellt planförslag sker inom ramen för samma beslut.

Planområdet är delvis tidigare planlagt för bostäder, detaljplan D204 som vann laga kraft 2018-01-05 och vars genomförandetid går ut 2028-01-05. Planförslaget innebär en vidareutveckling av gällande detaljplan. Syftet med planen är att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av friliggande villor med tillhörande lokalgator samt möjliggöra en genomfartsväg mellan Lars i Knäppans väg och Falköpingsvägen. Större delen av planområdet planläggs för ändamål B - bostäder, vilket möjliggör ca 22 bostadsfastigheter. Därutöver planläggs mark som allmän platsmark Gata, Väg samt Natur. Planuppdraget genomförs med standardförfarande och är förenligt med gällande översiktsplans strategiska utvecklingsområde.

Planförslaget har varit ute på granskning hos berörda sakägare och myndigheter 2018-06-29 – 2018-08-19. Planhandlingarna har också funnits tillgängliga i kommunhusets entré, på Kulturkvarteret i Hjo samt på kommunens hemsida. Sammanlagt har 8 yttranden inkommit, samtliga utan synpunkter. Yttrandena finns redovisade i ett granskningsutlåtande. Planförslaget föreslås antas utan biotopskyddsdispens.

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 99

Beslutsunderlag

Stadsarkitektens tjänsteskrivelse	2018-08-28
Plankarta	2018-08-28
Planbeskrivning	2018-08-28
Behovsbedömning–checklista	2018-08-28
Fastighetsförteckning	2018-06-19
Samrådsredogörelse	2018-06-19
Granskningsutlåtande	2018-08-28
<i>Bilagor:</i>	
Dagvattenutredning	2017-03-28
Geoteknisk undersökning	2018-05-22
Radonundersökning	2018-06-11

Skickas till

Kommunstyrelsen
Länsstyrelsen
Lantmäteriet

Byggnadsnämnden

Bn § 100

2016-028

Ny detaljplan för fastigheten Åran 2, beslut om samråd

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att sända ut planförslaget på samråd.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade 2015-12-02, Ks § 217, att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till en ny detaljplan för kvarteret Åran i Hjo stad.

För fastigheten gäller idag detaljplan D102, laga kraft 1994-05-25, vars syfte är att skapa förutsättningar för nybyggnation av kvarteret Vågen och att förbättra trafiksituationer i området.

Syftet med den nya detaljplanen är att möjliggöra bostadsändamål och olika typer av centrumverksamhet i det tidigare Domusvaruhuset. Då tanken är att bygga på befintlig byggnad utökas högsta tillåtna nockhöjd till 17 meter mätt från markens medelnivå invid byggnaden.

Planen avses hanteras genom utökat förfarande då planförslaget bedöms vara av betydande intresse för allmänheten.

Beslutsunderlag

Stadsarkitektens tjänsteskrivelse	2018-12-06
Förslag till plankarta	2018-12-06
Förslag till planbeskrivning	2018-10-31
Förslag till fastighetsförteckning	2018-12-06

Skickas till

Fastighetsägaren

Byggnadsnämnden

Bn § 101

2018-208

Ansökan om bygglov för ändrad användning från kontor till bostäder på fastigheten Borgen 5**Byggnadsnämndens beslut**

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

Certifierad kontrollansvarig är: Mats Pettersson, Axvall

Avgiften är 27 562 kr (faktura skickas separat)

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.

Jäv

Björn Bröne (L) deltar inte i beslutet på grund av jäv.

Sammanfattning

En ansökan om bygglov för ändrad användning samt anläggande av parkeringsplatser har 2018-10-31 kommit in till byggnadsnämnden.

Enligt ansökan är det fastighetens östra byggnadskropp – den före detta Borgmästarbostaden som 1954 byggdes om till pastorsexpedition – som ska byggas om till fyra bostäder. Utöver detta tillkommer ett antal nya parkeringsplatser inne på gården i fastighetens nordvästra del.

Borgen 5 ligger inom detaljplanerat område. Enligt detaljplanens bestämmelser ska fastigheten användas som "församlingshem för kyrka". Bostadsändamål inryms inte i denna användning. Utöver detta är kvarteret Borgen q-märkt i detaljplanen.

Förslaget har 2018-11-13 till 2018-12-02 varit ute på remiss – inga invändningar har kommit in.

I det ursprungliga inlämnade förslaget uppfyllde en av lägenheternas nybyggda badrum på andra våning inte tillgänglighetskravet. Detta skulle ersätta ett befintligt badrum, som skulle tas bort för att få till ett större vardagsrum. Avsteg från kravet på tillgänglighet godtogs inte av byggnadsnämnden.

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 101

Vid ett möte på plats 2018-12-07 föreslog därför byggherren att lägenhetens befintliga badrum behålls i sitt nuvarande utförande. Reviderade ritningar kom in 2018-12-10.

Plan och byggenhetens bedömning

De föreslagna parkeringsplatserna strider inte mot detaljplanen. Att bygga om pastorexpeditionen till bostäder strider dock 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 fyra nya bostäderna utgör ett sådant allmänt intresse som avses i paragrafen ovan.

Plan- och byggenheten gör också bedömningen att de båda badrummen som behålls i sitt nuvarande utförande, kan inrymmas i Boverkets byggregler 1:223 om byggnaders förutsättningar och ändringens omfattning.

Bygglov ska därför beviljas.

Beslutsunderlag

Situationsplan	2018-10-31
Bygglovshandläggarens tjänsteskrivelse	2018-12-06
Planritning – plan 1	2018-12-10
Planritning – plan 2	2018-12-10

Upplysningar

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

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

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 101

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.

Skickas till

Sökanden

Berörda grannar (enligt PBL 9 kap 4 I b §)

ELKAG

Byggnadsnämnden

Bn § 102

2018-215

Olovligt byggande av komplementbyggnad på fastigheten [REDACTED]

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att av fastighetsägaren till [REDACTED] i Hjo kommun ta ut en byggsanktionsavgift på sammanlagt 13 650 kronor.

Lagfaren ägare är [REDACTED]

Byggsanktionsavgiften tas – i enlighet med 9 kap 6 § 2. plan- och byggförordningen – ut för nybyggnad av en komplementbyggnad (attefall) utan startbesked.

Sammanfattning

Fastighetsägaren lämnade 2018-10-25 in en anmälan i efterhand om uppförande av en komplementbyggnad (attefallshus) till byggnadsnämnden. Komplementbyggnaden hade då av misstag redan börjat uppföras i samband med byggandet av fastighetens huvudbyggnad. Detta trots att ingen anmälan hade lämnats in och således inte heller något beslut om startbesked hade fattats.

Enligt 9 kap. 6 § 2 p plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften 0,25 prisbasbelopp för att påbörja en nybyggnad av en komplementbyggnad, som kräver bygglov eller anmälan, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Utöver detta grundbelopp tillkommer ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Enligt inlämnade handlingar är komplementbyggnaden 25 kvadratmeter, vilket innebär en sanktionsavgift på 13 650 kronor.

Fastighetsägaren har 2018-10-25 – såväl muntligen som skriftligen – fått information om avgiftens storlek och att ingen avgift tas ut om ”rättelse vidtas” innan byggnadsnämnden har sitt sammanträde. Rättelse innebär i detta fall att komplementbyggnaden tas bort.

Ägaren har redan i samband med att anmälan lämnades in muntligen meddelat att rättelse inte är aktuellt.

Av plan- och bygglagens kapitel 11 framgår hur sanktionsavgifter ska hanteras.

PBL 11 kap 53 §

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

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 102

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 uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. Lag (2013:307).

Fastighetsägaren har fått möjlighet att senast 2018-12-10 yttra sig skriftligt över plan- och byggenhetens förslag på byggsanktionsavgift. Ett yttrande har kommit in 2018-12-05, där fastighetsägaren yrkar på att avgiften i första hand reduceras till en fjärdedel och i andra hand till hälften. Detta med hänvisning till PBL 11 kap 53 a §.

Plan- och byggenhetens bedömning

Det är klarlagt att komplementbyggnaden har uppförts utan startbesked. Bedömningen görs att byggnadsnämnden ska ta ut byggsanktionsavgift för den olovliga åtgärden. Detta enligt PBL 11 kap 53 § första stycket.

Plan- och byggenheten gör också bedömningen att den olovliga åtgärden inte är en sådan som avses i 11 kap 53 a § PBL och att avgiften därför inte ska sättas ned.

Plan- och byggenheten föreslår byggnadsnämnden besluta att ta ut en byggsanktionsavgift på 13 650 kronor

Beslutsunderlag

Anmälan – ej bygglovspflichtig åtgärd	2018-10-25
Plan-, fasad- och sektioneritning	2018-10-25
Beräkning av sanktionsavgift	2018-10-25
Yttrande	2018-12-05
Bygglovshandläggarens tjänsteskrivelse	2018-12-06

Skickas med delgivning till

Fastighetsägaren

Byggnadsnämnden

Bn § 103

2018-149

Olovligt byggande av plank samt olovlig ändring av fasad på fastigheter [REDACTED]**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att av ägarna till fastigheter [REDACTED] i Hjo kommun ta ut en byggsanktionsavgift på sammanlagt 2 991 kronor.

Lagfarna ägare är [REDACTED] och [REDACTED]

Byggsanktionsavgiften tas ut för påbörjande av en bygglovspliktig åtgärd innan byggnadsnämnden har gett bygglov och startbesked. Detta enligt 11 kap. 51-53 §§ plan- och bygglagen (PBL) samt 9 kap. 10 § 1. plan- och byggförordningen (PBF).

Yrkande

Björn Bröne (L) yrkar på att byggnadsnämnden sänker avgiften till hälften av föreslagen avgift med hänvisning till fastighetsägarens skrivelse.

Förvaltningens förslag till beslut

Se bygglovhandläggarens tjänsteskrivelse.

Sammanfattning

Plan- och byggenheten har startat ett tillsynsärende sedan det – vid ett besök på fastigheten 2018-06-19 i samband med ett pågående bygglovsärende – framgick att fritidshusets fasad redan hade ändrats innan bygglov hade beviljats och startbesked hade lämnats.

Fasadändringarna hade skett både på den södra, östra och norra fasaden. Bygglov beviljades och startbesked för dessa åtgärder gavs 2018-06-29.

Att påbörja en bygglovspliktig åtgärd utan bygglov startbesked är förbjudet. Enligt 9 kap 10 § 1. plan- och byggförordningen är sanktionsavgiften för att utan startbesked ha påbörjat en bygglovspliktig ändring av en byggnads yttre utseende 0,125 prisbasbelopp plus 0,0005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser. Enligt plan- och byggenhetens beräkningar är berörd area i detta fall 13 kvadratmeter, vilket innebär en sanktionsavgift på 5 983 kronor.

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 103

Fastighetsägarna har fått information att ingen avgift tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande tas upp vid byggnadsnämndens sammanträde 2018-12-11. Rättelse innebär i detta fall att husets fönstersättning och ytterdörren åt norr återställs till sitt tidigare utförande.

Av plan- och bygglagens kapitel 11 framgår hur sanktionsavgifter ska hanteras:

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).

Fastighetsägarna har fått möjlighet att senast 2018-12-10 yttra sig över det hela. Ett yttrande kom in 2018-12-03. I detta hänvisar de inte förstått att fasadändringen var bygglovspliktig, att de inte har försökt att mörka det hela och att det i det pågående bygglovsärendet hade uppkommit ett missförstånd kring detta mellan dem och handläggaren.

Plan- och byggenhetens bedömning

Det är klarlagt att fasadändringen har skett utan bygglov och utan startbesked och att byggnadsnämnden ska ta ut en byggsanktionsavgift.

Plan- och byggenhetens bedömning är att 53 a § inte ska tillämpas i detta fall, utan föreslår byggnadsnämnden att ta ut en byggsanktionsavgift på 5 983 kronor.

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 103

Beslutsunderlag

Fotografi från söder	2018-06-19
Fotografi från sydöst	2018-06-19
Fotografi från norr	2018-06-19
Fasadritning (från bygglovsärende 2018-058)	2018-06-19
Beräkning av sanktionsavgift	2018-11-29
Yttrande	2018-12-03
Bygglovshandläggarens tjänsteskrivelse	2018-12-06

Skickas med delgivning till

Fastighetsägarna

Byggnadsnämnden

Bn § 104

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 § 105

Anmälningssärenden

Externt beslut från Länsstyrelsen - Beslut om tillstånd till ingrepp i fornlämning RAÄ Grevbäck 3:1 i samband med fiberutbyggnad inom fastigheten Ekhammar 5:25, Hjo kommun (dnr 2018-002).

Externt beslut från Länsstyrelsen – Beslut om att befintlig 45 kV-ledning i Korsberga, i Hjo kommun, Västra Götalands län, inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan (dnr 2018-002).

Underrättelse om avslutad förrättning från Lantmäteriet – fastighetsreglering berörande Åsen 5:11 och Åsen 10:1 (dnr 2018-195).

Underrättelse om avslutad förrättning från Lantmäteriet – fastighetsreglering berörande Bleckstorp 1:33, 1:46 och 1:47 (dnr 2018-216).

Byggnadsnämnden

Bn § 106

Övriga frågor

Inga övriga frågor.

