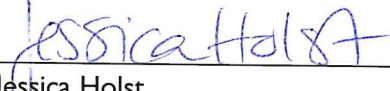




Byggnadsnämnden

Plats och tid	Kulturkvarteret, Lilla Park, kl 15:00 – 16:30	
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)	
Övriga deltagande	Eva Ulfenborg, kommundirektör Charlotte Paulsson, stadsarkitekt Louise Eriksson, planarkitekt David Versén, bygglovshandläggare Lena Ljungberg, bygglovshandläggare Jessica Holst, bygglovsassistent	
Utses att justera	Anders Karlsson (S)	
Justeringens plats och tid	Stadshuset 2020-05-26	

Underskrifter

Sekreterare	 Jessica Holst	Paragrafer 29-37
Ordförande	 Björn Bröne	
Justerare	 Anders Karlsson	

ANSLAG

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

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2020-05-19		
Protokollet publiceras	2020-05-27	Protokollet tas ned	2020-06-18
Förvaringsplats för protokollet	Stadshuset, Hjo		

Byggnadsnämnden

Innehållsförteckning

- § 29 Val av protokolljusterare
- § 30 Dagordning
- § 31 Information
- § 32 Upprättande av detaljplan för del av kv. Spettet, beslut om granskning
- § 33 Anmälan om ovårdad tomt på fastigheten [REDACTED]
- § 34 Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Söder 2:8
- § 35 Delegationsbeslut
- § 36 Anmälningsärenden
- § 37 Övriga frågor



Byggnadsnämnden

Bn § 29

Val av protokolljusterare

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att utse Anders Karlsson (S) att tillsammans med ordföranden justera dagens protokoll.

Byggnadsnämnden

Bn § 30

Dagordning

Byggnadsnämnden beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna föreliggande förslag till dagordning.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Bn § 31

Information

Charlotte Paulsson, stadsarkitekt, informerar om:

- aktuella ärende från Länsstyrelsen
- aktuella ärenden om förhandsbesked som inkommit

Lena Ljungberg, bygglovshandläggare, informerar om aktuella ärenden.



Byggnadsnämnden

Bn § 32

2018-163

Upprättande av detaljplan för del av kv. Spettet, beslut om granskning

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att sända ut planförslaget på granskning.

Byggnadsnämnden beslutar att genomförande av detaljplan för del av kvarteret Spettet, inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen i Hjo kommun fattade 2018-04-11 beslut om att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta ny detaljplan för kvarteret Spettet och beslutade att byggnadsnämnden kan besluta om antagande. Planområdet ligger vid Industrigatans västra del. Inom planområdet gäller idag markanvändningen Industri. Syftet med detaljplanen är att även möjliggöra detaljhandel och verksamheter inom det föreslagna planområdet och att säkerställa att befintlig bebyggelse blir planenlig.

Planprocessen genomförs som standardförfarande. Planförslaget har varit ute på samråd hos berörda sakägare och myndigheter 2018-09-17 – 2018-10-14. Planhandlingarna har också funnits tillgängliga i kommunhusets entré, på Kulturkvarteret i Hjo samt på kommunens hemsida. Sammanlagt har 9 yttranden kommit in, varav 4 med synpunkter. Yttrandena finns redovisade i en samrådsredogörelse tillsammans med kommunens ställningstaganden och de ändringar som gjorts mellan samråd och granskning.

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. Kommunens bedömning är att ett genomförande av detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar bedömningen.

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 32

Beslutsunderlag

Planarkitektens tjänsteskrivelse	2020-05-13
Förslag till plankarta	2020-05-13
Förslag till planbeskrivning	2020-05-13
Förslag till samrådsredogörelse	2020-05-14
Förslag till Checklista för undersökning om betydande miljöpåverkan	2020-05-11

Bilagor

Riskutredning	2020-04-22
Detaljplan S32	
Detaljplan D109	

Skickas till

Kommunstyrelsen

Byggnadsnämnden

Bn § 33

2019-158

Anmälan om ovårdad tomt på fastigheten [REDACTED]

Byggnadsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 19 § plan- och bygglagen (PBL) beslutar byggnadsnämnden att förelägga ägaren till fastigheten [REDACTED] i Hjo kommun – [REDACTED] – att senast den 1 oktober 2020 avlägsna följande från fastighetens utomhusmiljö:

- Allt material som förvaras under ett plåttak väster/bakom det garage som håller på att byggas – foto 1 och 2
- Värmepump samt övrigt under en presenning – foto 2
- Grävmaskin samt skopor till denna – foto 3 och 4
- Cementblandare och padda – foto 5 och 6
- Gips under presenning – foto 7
- Panel under presenning – foto 8
- Pallar med isolering samt panel under presenning – foto 9
- Marksten på pallar, kantsten, frigolit och panel under presenning – foto 10
- Kabelstegar, markiser och tryckluftsrör – foto 11
- Minireningsverk, avloppsrör, del av byggställning och stängsel – foto 12
- Vedstapel under presenning samt kapat rivningsvirke – foto 13
- Billyft – foto 14
- Takpannor, murblock och marksten (dansk sjösten och kalksten) – foto 15, 16 och 17
- Skåpbil, svart under presenning samt båt under presenning – foto 18 och 19
- Skåpbil, vit – foto 20

forts.



Byggnadsnämnden

forts. Bn § 33

- Dräneringsrör, rivningsvirke, isolering samt material under presenning – foto 21
- Attefallsstomme och virke – foto 22

Byggnadsnämnden beslutar att föreläggandet förenas med ett vite på 75 000 kronor om inte åtgärderna ovan är vidtagna och tomten är i vårdat skick den 1 oktober 2020. Detta med stöd av 11 kap 37 § PBL.

Bakgrund

Ett tillsynsärende startades av byggnadsnämnden 2019-08-05 sedan en granne påtalat att tomten är mycket skräpig.

Plan- och byggenheten har gjort bedömningen att det finns skäl att ingripa. Detta med hänvisning till 8 kap 15 § PBL: *”En tomt ska hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer.”*

Ägaren informerades via telefon 2020-04-11 – dagen efter att plan- och byggenheten gjort ett kortvarigt besök på fastigheten – att byggnadsnämnden har för avsikt att ingripa. Ägaren sade att en stor del av det material som lagts upp på fastigheten har med det pågående garagebygget på tomten att göra. Enligt ägarens bedömning kommer garaget vara klart senast 1 oktober 2020. Utöver detta påtalade ägaren att viss del av materialet på tomten ska användas till den pågående renoveringen av bostadshuset.

Efter ytterligare ett besök på fastigheten tillsammans med ägaren stärktes nämndens bedömning att aktuell bostadstomt är tillräckligt ovårdad för att innebära en sådan betydande olägenhet som avses i PBL 8 kap 15 §.

Ägaren har fått möjlighet att yttra sig om plan- och byggenhetens förslag. Ägaren yttrade sig 2020-05-18.

Plan- och byggenhetens bedömning

Plan- och byggenheten gör bedömningen att tomten är så nedskräpad att den utgör en betydande olägenhet för omgivningen och därmed strider mot kraven i 8 kap 15 § PBL.

forts.



Byggnadsnämnden

forts. Bn § 33

Syftet med denna tillsyn är att säkerställa att den aktuella tomten röjs upp. Därför föreslår plan- och byggenheten att byggnadsnämnden beslutar att förelägga ägaren av fastigheten [REDACTED] att senast 1 oktober 2020 röja upp på tomten i enlighet med de punkter som är preciserade ovan.

Plan- och byggenheten föreslår också att byggnadsnämnden beslutar att föreläggandet ska förenas med ett vite på 75 000 kronor om föreläggandet inte följs.

Ett vite är ett påtryckningsmedel – inte ett straff. Detta innebär att tillsynsärendet avslutas om tomten är i vårdat skick 2020-10-01. Något vite är då inte aktuellt.

Beslutsunderlag

Bygglöshandläggarens tjänsteskrivelse
Foton

2020-05-12

2020-04-15

Skickas till

Fastighetsägaren



Byggnadsnämnden

Bn § 34

2020-060

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Söder 2:8**Byggnadsnämndens beslut**

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

Avgift

8 703 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 eftersom åtgärden avses ske på jordbruksmark. Se bygglovhandläggarens tjänsteskrivelse.

Bakgrund

En ansökan om förhandsbesked på fastigheten Söder 2:8 kom in till byggnadsnämnden 2020-04-02. Enligt ansökan ska nuvarande fastighet styckas av i två delar. Den del som förhandsbeskedet gäller ska bli cirka 10 hektar stor och på denna avses ett enbostadshus samt en komplementbyggnad uppföras.

Den aktuella platsen är belägen cirka 4 kilometer väster om Hjo och knappt 100 meter söder om väg 7829 mellan Hjo och Korsberga, i höjd med den östra infarten till fritidshusområdet Björkviken. Den omfattas varken av detaljplan, områdesbestämmelser eller några kända fornminnen.

Strax söder om den tilltänkta bostadstomten finns en kraftledning. Placering av ett bostadshus i förhållande till denna ledning är en fråga som hanteras i en eventuell bygglovsansökan.

Trafikverket är väghållare för väg 7829. Enligt en mätning år 2012 är trafikmängden knappt 1 000 fordon per dygn. Platsen där avstyckningen föreslås ske ligger inom ett område som omfattas av vägtrafikbuller. Två alternativa tillfartsvägar till den blivande bostadstomten har redovisats – antingen en ny utfart mot Korsbergavägen eller en utfart via den befintliga vägen vid Lövåsen väster om den tilltänkta tomten.

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 34

Platsen för den blivande bostadstomten ligger inom ett område med regionalt värdefullt odlingslandskap – område Missveden. Strax öster om den föreslagna tomten finns ett område utpekad i flera olika inventeringar – dels en lövskogsinventering dels en ängs- och betesmarksinventering. Området öster om tomten är också utpekad av länsstyrelsen som en regionalt värdefull ängs- och hagmark.

Enligt kommunens översiktsplan är befintlig markanvändning i det aktuella området odlingslandskap/odlad mark. Några förslag på framtida förändringar är inte preciserade för området i översiktsplanen. Enligt översiktsplanen ska jordbruksmark som har betydelse för jordbruksnäringen *”så långt det är möjligt skyddas från åtgärder som påtagligt försvårar ett rationellt jordbruk.”*

Platsen ligger inom riksintresse för försvarsmakten, men inte inom påverkansområde för ”buller eller annan risk” eller inom påverkansområde ”övrigt”. Därför har ingen remiss skickats till försvarsmakten.

Ansökan har under tiden 2020-04-30 – 2020-05-18 varit ute på remiss hos berörda grannar och myndigheter.

Trafikverket har inga synpunkter avseende trafikbuller. Däremot förordar Trafikverket att anslutningen från tomten görs till den befintliga enskilda vägen västerut. En ny anslutning till den statliga vägen kräver en särskild ansökan och enligt Trafikverket är man restriktiv med att bevilja sådana nya utfarter.

Räddningstjänsten östra Skaraborg (RÖS) har inte några synpunkter, men påtalar att en enkel brandskyddsbeskrivning behöver tas fram i bygglovsskedet.

Miljösamverkan östra Skaraborg (MÖS) menar att kommande bebyggelse i första hand bör kopplas till kommunalt avlopp.

Vattenfall Eldistribution AB rekommenderar att ny bostadsbebyggelse inte uppförs närmare än 50 meter från befintlig 40 kV-luftledning och att bostadstomt inte placeras närmare än 20 meter från nämnda ledning.

Två yttranden har inkommit från grannar som i första hand vill att anslutningen från tomten görs direkt till väg 7829 och inte via den enskilda vägen mot Lövåsen.

Efter en samlad avvägning mellan enskilda och allmänna intressen i enlighet med plan- och bygglagen samt miljöbalken föreslår plan- och byggenheten – med hänvisning till 3 kap 4 § miljöbalken – att byggnadsnämnden säger nej till den föreslagna åtgärden.

forts.



Byggnadsnämnden

forts. Bn § 34

Upplysningar

Observera att detta beslut inte ger rätt att börja bygga. Ett förhandsbesked innebär endast att en lämplighets- och lokaliseringsprövning 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 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.

Avgiften för detta beslut är – i enlighet med den av kommunfullmäktige beslutade taxan – 8 703 kronor.

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteskrivelse	2020-05-13
Ansökan	2020-04-02
Karta – skala 1:2000	2020-04-21

Skickas till

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

Byggnadsnämnden

Bn § 35

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 § 36

Anmälningssärenden

Externt beslut: Länsstyrelsen upphäver det överklagandet beslutet om byggsanktionsavgift avseende fastigheten Trollebo 1:5 (dnr 2019-078).

Externt beslut: Länsstyrelsen godkänner kommunalt beslut om strandskyddsdispens för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Söder 2:8 (dnr 2019-206).

Externt beslut: Länsstyrelsen beslutar att lämna bidrag till vård av värdefull miljö på Ekhammars såg, Ekhammar 5:12 (dnr 2020-010).



Byggnadsnämnden

Bn § 37

Övriga frågor

Nästa beredningssammanträde äger rum den 2 juni och utöver ordförande och vice ordförande kallas Otilia Linden (S).

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

