

## Byggnadsnämnden

Plats och tid	Kulturkvarteret, Lilla Park, kl 15:00 – 16:45	
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) <del>Ottilia Linden (S)</del>	
Övriga deltagande	Charlotte Paulsson, stadsarkitekt David Versén, bygglovshandläggare Lena Ljungberg, bygglovshandläggare Jessica Holst, bygglovsassistent	
Utses att justera	Kerstin Strandbergh Hermansson (M)	
Justeringens plats och tid	Stadshuset 2020-09-04	

## Underskrifter

Sekreterare	 Jessica Holst	Paragrafer 48-60
Ordförande	 Björn Bröne	
Justerare	 Kerstin Strandbergh Hermansson	

## ANSLAG

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

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2020-09-01		
Protokollet publiceras	2020-09-04	Protokollet tas ned	2020-09-26
Förvaringsplats för protokollet	Stadshuset, Hjo		

## Byggnadsnämnden

## Innehållsförteckning

- § 48 Val av protokolljusterare
- § 49 Dagordning
- § 50 Information
- § 51 Revidering av byggnadsnämndens delegationsordning
- § 52 Riktlinjer för bygglovsbefrielse utanför detaljplanelagt område och sammanhållen bebyggelse, beslut om att upphäva
- § 53 *Beslut i separat protokoll på g a omedelbar justering*  
*Ändring av detaljplan för fastigheten Norr 5:6, beslut om planuppdrag*
- § 54 Ändring av detaljplan för fastigheten Varpet 1:3 m.fl, beslut om planuppdrag
- § 55 Ändring av detaljplan för fastigheten Varpet 1:3 m.fl, beslut om samråd
- § 56 Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Mofalla-Torp 2:1
- § 57 Ansökan om rivningslov av befintligt bostadshus samt bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Ekhammar 5:25
- § 58 Delegationsbeslut
- § 59 Anmälningsärenden
- § 60 Övriga frågor

## Byggnadsnämnden

Bn § 48

### Val av protokolljusterare

#### **Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att utse Kerstin Strandbergh Hermansson (M) att tillsammans med ordföranden justera dagens protokoll.

## Byggnadsnämnden

Bn § 49

### Dagordning

#### **Byggnadsnämnden beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna föreliggande förslag till dagordning.

## Byggnadsnämnden

Bn § 50

### Information

Charlotte Paulsson, stadsarkitekt, och Lena Ljungberg, bygglovshandläggare, informerar om aktuella ärenden.

## Byggnadsnämnden

Bn § 51

2020-009

## Revidering av byggnadsnämndens delegationsordning

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att revidera delegationsordning fastställd 2020-02-25, Bn § 15.

Motivet till revideringen är ett nytt lagförslag som trädde i kraft 20 april 2020.

**Sammanfattning**

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att ta reda på det ska i princip alla förslag till detaljplaner genomgå en undersökning. Reglerna om undersökning finns i plan- och bygglagen och i miljöbalkens sjätte kapitel. Undersökningen är den process som ska komma fram till om genomförandet av ett förslag till en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

För detaljplaner som påbörjas från och med 1 april 2020 ska undersökningen genomföras inom ramen för detaljplanesamrådet.

Frågan om betydande miljöpåverkan ska avgöras genom ett särskilt beslut. Om undersökningen kommer fram till att planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan innebär det att planen ska miljöbedömas. Det är kommunen som ska fatta det särskilda beslutet om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Det framgår inte av lagen vilket organ inom kommunen som ska fatta det särskilda beslutet. Normalt bör beslutet kunna fattas på tjänstemannanivå.

**Bedömning**

Byggnadsnämnden gör bedömningen att beslutet om en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan kan fattas på tjänstemannanivå. Delegationsordningen kompletteras således med en punkt avseende ovan sagda.

**Beslutsunderlag**

Byggnadsnämndens delegationsordning, reviderad 2020-08-27 (punkt 3.9)

## Byggnadsnämnden

Bn § 52

2013-224

**Riktlinjer för bygglovsbefrielse utanför detaljplanelagt område och sammanhållen bebyggelse, beslut om att upphäva****Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att upphäva riktlinjen: Hantering av bygglovsbefrielse för en- och tvåbostadshus utanför planlagt område och utanför sammanhållen bebyggelse (PBL 9 kap 6 §) med motivet att en bedömning om tillbyggnaden/komplementbyggnaden uppfyller kraven för lovbeFrielse måste göras i varje enskilt fall.

**Sammanfattning**

2013-12-10 fattade byggnadsnämnden beslut om riktlinjer för hantering av bygglovsbefrielse för en- och tvåbostadshus utanför planlagt område och utanför sammanhållen bebyggelse. Riktlinjerna syftade till att förtydliga vad som menas med mindre tillbyggnader samt till att vara en hjälp för kommunens tjänstemän och fastighetsägare i kommunen. En sådan policy eller riktlinje är dock inte juridiskt bindande.

**Tillämpliga bestämmelser**

Av 9 kap. 6 § Plan- och bygglagen (2010:900) följer att för en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader, murar och plank utanför ett område med detaljplan krävs det, trots 2 § och föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §, inte bygglov för att

1. göra en liten tillbyggnad, om åtgärden inte vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, eller
2. uppföra en komplementbyggnad, en mur eller ett plank i omedelbar närhet av bostadshuset, om åtgärden inte vidtas närmare gränsen än 4,5 meter.

**Upplysningar**

Tillbyggnaden/komplementbyggnaden ska ha karaktär av komplement till den befintliga bebyggelsen. Det innebär att tillbyggnaden/komplementbyggnaden inte får vara så betydande att den kommer att dominera över det tidigare byggnadsbeståndet på fastigheten. Det framgår varken i PBL eller dess förarbeten vilken storlek en tillbyggnad eller en komplementbyggnad kan ha för att den ska vara liten. En tillbyggnad kan vara liten på en byggnad medan den är stor på en annan. Det måste göras en bedömning i varje enskilt fall. Med det sagt menar byggnadsnämnden att riktlinjerna inte fyller någon funktion. Riktlinjerna bör därför upphävas.



## Byggnadsnämnden

Bn § 54

2020-170

**Ändring av detaljplan för fastigheten Varpet 1:3 m.m, beslut om planuppdrag****Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att ge plankontoret uppdraget att upprätta en ändring av detaljplan för del av fastigheten Varpet 1:3 m.m., Hjo stad, Hjo kommun.

**Syftet med planen**

Syftet med planen är att utöka byggrätterna inom området för att på så sätt möjliggöra för permanentboende.

**Detaljplanens förutsättningar**

Planarbetet påbörjas under fjärde kvartalet 2020 och beräknas kunna antas senast första kvartalet 2021. Planen avses hanteras genom standardförfarande. Genomförandetiden för gällande detaljplan löper fram till 2025. Ändringen kan ske under förutsättning att ingen berörd fastighetsägare motsätter sig ändringen. Planändringen bedöms ske i enlighet med intentionerna i översiktsplanen. Avgiften för planarbetet är beräknat till 17 780 kr men summan kan komma att justeras uppåt eller nedåt beroende på den faktiska tid som läggs på arbetet. Uppdragets förutsättningar regleras i ett plankostnadsavtal mellan fastighetsägaren och kommunen.

**Bakgrund**

Plankontoret har fått en förfrågan från fastighetsägarna om att ändra detaljplanen för att på så sätt tillåta något större byggnader och underlätta för permanentbebyggelse.

**Beslutsunderlag**

Stadsarkitektens tjänsteskrivelse  
Gällande detaljplan

2020-08-27  
2010-09-08

**Skickas till**

Fastighetsägarna



## Byggnadsnämnden

Bn § 55

2020-170

**Ändring av detaljplan för fastigheten Varpet 1:3 m.m, beslut om samråd****Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att samråda om planförslaget.

**Sammanfattning**

Plankontoret har upprättat ett förslag till ändring av detaljplan för del av fastigheten Varpet 1:3 m.m. (D171), beläget vid Mullsjöns södra strand, norr om länsväg 2879 Hjo-Korsberga och ett hundratal meter öster om Varpets gård. Detaljplanens syfte är att utöka byggrätterna inom området. Enligt de föreslagna planbestämmelserna utökas byggnadsarean för bostadshus och komplementbyggnad. Den totala byggnadsarean får dock inte överstiga 20 procent av tomtens areal. Högsta tillåtna nockhöjd har angetts till 5,0 meter över markens medelnivå invid byggnaden.

Planen hanteras genom standardförfarande. Genomförandetiden för gällande detaljplan löper fram till 2025. Ändringen kan ske under förutsättning att ingen berörd fastighetsägare motsätter sig ändringen. Planändringen bedöms ske i enlighet med intentionerna i översiktsplanen.

Samrådstid: 2020-09-07 – 2020-09-27

**Beslutsunderlag**

Stadsarkitektens tjänsteskrivelse	2020-08-27
Förslag till plankarta	2020-05-29
Förslag till planbeskrivning	2020-05-29
Förslag till fastighetsförteckning	2020-08-27

**Skickas till**

Fastighetsägarna

## Byggnadsnämnden

Bn § 56

2020-155

### Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Mofalla-Torp 2:1

#### 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

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.

#### Sammanfattning

En ansökan om förhandsbesked på fastigheten Mofalla-Torp 2:1 kom in till byggnadsnämnden 2020-07-15.

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus. Avsikten är också att från moderfastigheten stycka av en cirka 1 500 kvadratmeter stor tomt.

Platsen omfattas varken av detaljplan, några utpekade natur- eller kulturvärden, områdesbestämmelser eller strandskydd.

Den aktuella platsen är belägen intill en grusväg cirka 7,5 kilometer nordväst om Hjo centrum och cirka 500 meter öster om Mofalla kyrka. Den föreslagna tomten ligger inom en areal av jordbruksmark som odlas.

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.

forts.

## Byggnadsnämnden

forts. Bn § 56

Enligt Hjo kommuns översiktsplan 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.

Den föreslagna åtgärden har fram till 2020-08-27 varit ute på remiss till grannar och myndigheter. Trafikverket är väghållare för de allmänna vägarna 2910 samt 201. Dessa ligger 450 respektive 650 meter från den aktuella platsen. Trafikverket har yttrat sig och har inga synpunkter.

Räddningstjänsten östra Skaraborg, Miljösamverkan östra Skaraborg samt Avfallshantering östra Skaraborg har också yttrat sig och har inget att erinra. Inga synpunkter har inkommit från grannar.

Efter en samlad avvägning mellan enskilda och allmänna intressen i enlighet med plan- och bygglagen samt miljöbalken föreslås 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 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

Bygglovshandläggarens tjänsteskrivelse	2020-08-24
Ansökan	2020-07-15
Översiktskarta 1:10 000	2020-08-12

### Skickas till

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

## Byggnadsnämnden

Bn § 57

2020-146

**Ansökan om rivningslov av befintligt bostadshus samt bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Ekhammar 5:25****Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan.

Detta med hänvisning till 2 kap 1 § och 6 §, 8 kap 14 § samt 9 kap 34 § plan- och bygglagen.

**Avgift**

3 784 kr (faktura skickas separat).

**Bakgrund**

En ansökan om rivningslov för rivning av befintligt bostadshus samt bygglov för nybyggnad av ett nytt liknande enbostadshus kom in till byggnadsnämnden 2020-07-07.

Enligt ansökan är det nuvarande bostadshuset angripet av svår mögeltillväxt i husgrund och trossbotten. Det nya huset avses uppföras på samma plats som det befintliga, men föreslås ha platta på mark istället för kryppgrund. Det kommer enligt ansökan också bli något större än det befintliga. Detta genom att den västra fasaden förses med en vinkelställd byggnadsdel om cirka 22 kvadratmeter i ett plan. I denna del av byggnaden ska badrum, tvättstuga och groventré inrymmas.

Det befintliga bostadshuset är en av totalt sex arbetarbostäder som byggdes på gården Ekhammar mellan 1937 och 1940. De var då likadana och byggdes efter samma ritning som de så kallade sågarstugorna längre österut.

Samtliga sex bostadshus har i huvudsak kvar sin ursprungliga utformning i 1 ½ plan – med undantag från några mindre tillbyggnader. Snipen 4 ligger som det första i en länga av sammanlagt fyra av dessa hus.

Ekhammars herrgård med tillhörande bebyggelse utgör en av Hjo kommuns i flera olika sammanhang utpekade kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Gården ingår också i riksintresse för kulturmiljövården (Grevbäck R31).

När en åtgärd föreslås ske utanför planlagt område ska grannar och andra sakägare ges möjlighet att yttra sig. Därför har förslaget skickats ut på remiss.

forts.



## Byggnadsnämnden

forts. Bn § 57

Ett yttrande från Förvaltningen för kulturutveckling, Västra Götalandsregionens sakkunskap inom kulturarvsområdet har kommit in. I sitt yttrande motsätter sig förvaltningen bestämt den föreslagna rivningen.

Miljösamverkan östra Skaraborg har också yttrat sig, men har inget att erinra.

Plan- och byggenheten har under ärendets gång tagit initiativ till ett möte tillsammans med den sökande, den kontrollansvarige/kontaktpersonen samt entreprenören för att ha en dialog kring alternativ till att riva bostadshuset. I dagsläget har inget möte kommit till stånd.

Utöver detta har plan- och byggenheten 2020-08-21 begärt in en komplettering – protokollet i sin helhet från den besiktning som har utförts av Torkteknik i Väst AB. Protokollet har hittills inte kommit in.

### Tillämpliga bestämmelser

Enligt 2 kap 1 § plan- och bygglagen ska vid prövning av frågor *"hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen."*

Enligt 8 kap 14 § plan- och bygglagen ska ett byggnadsverk *"hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt."*

*Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras."*

Vidare framgår i 9 kap 34 § plan- och bygglagen att rivningslov ska ges *"för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte*

- 1. omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser, eller*
- 2. bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde."*

Enligt 9 kap 14 § har den som söker lov för en åtgärd som inte kräver bygglov, rivningslov eller marklov *"rätt att få sin ansökan prövad som om åtgärden krävde lov. Prövningen ska avse åtgärdens förenlighet med denna lag."*

### Plan- och byggenhetens bedömning

Den aktuella arbetarbostaden Snipen 4 ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Den är omnämnd i den kulturhistoriska landsbygdsinventeringen såväl 1976 som 1998.

forts.

## Byggnadsnämnden

forts. Bn § 57

Plan- och byggenheten gör bedömningen att arbetarbostaden exteriört är ett av Ekhammars bäst bevarade bostadshus och har ett högt kulturhistoriskt värde. Både som enskild byggnad och som en betydelsefull och viktig del av en sammanhängande bebyggelsemiljö – i synnerhet den enhetliga längan med fyra ursprungligen likadana bostadshus.

Byggnadsnämnden ska enligt PBL 2 kap 1 § ta hänsyn både till allmänna och enskilda intressen. Det allmänna intresset utgörs i detta fall av kulturhistoriskt värde. Det enskilda intresset bedöms vara behovet av en modern bostad, anpassad efter dagens krav på boendestandard.

Plan- och byggenhetens bedömning är att det allmänna intresset här väger tungt och att det enskilda intresset kan tillgodoses på annat sätt – exempelvis genom att arbetsbostadens mögelangripna kryppgrund åtgärdas med beprövade och väl fungerande metoder för äldre husgrunder. Om det finns behov av att utöka boendeytan kan detta prövas i en ansökan om bygglov för en tillbyggnad av det nuvarande bostadshuset.

Att den aktuella byggnaden inte har underhållits på ett sådant sätt som avses i 8 kap 14 § PBL utgör enligt plan- och byggenheten inte skäl för rivning. Tvärtom görs bedömningen att byggnaden har ett sådant historiskt, kulturhistoriskt och miljömässigt värde att den bör bevaras – trots det delvis eftersatta underhållet.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår plan- och byggenheten byggnadsnämnden att besluta att avslå ansökan i sin helhet.

### Upplysning

Plan- och byggenheten har inte tagit ställning avseende utformning och detaljer av det föreslagna nya bostadshuset på det nuvarande husets plats. Detta som en konsekvens av enhetens inställning att det befintliga bostadshuset bör bevaras och att denna del av ansökan följaktligen inte i dagsläget är relevant att pröva.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2020-08-25
Ansökan	2020-07-07
Situationsplan	2020-07-07
Fasadritning	2020-07-07
Planritning	2020-07-07
Foto	2020-07-29
Fotobilaga – Torkteknik i Väst AB	2020-08-17
Yttrande – Förvaltningen för kulturutveckling	2020-08-25

**Skickas till**  
Sökanden

## Byggnadsnämnden

Bn § 58

### 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 § 59

### Anmälningssärenden

Externt beslut: Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd i överklagat beslut om tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av växthus på fastigheten Hallonet 3 (dnr 2019-051).

Externt beslut: Länsstyrelsen godkänner nedläggning av jordbruksmark på fastigheten Tjustorp 1:5 (dnr 2020-010).

Underrättelse om avslutad förrättning från Lantmäteriet: Fastighetsreglering berörande Årby 3:14 och Fridene 4:22 (dnr 2020-168).

Underrättelse om avslutad förrättning från Lantmäteriet: Fastighetsreglering berörande Snabolet 1:21 och Fågelås-Spakås 1:2 (dnr 2020-169).

## Byggnadsnämnden

Bn § 60

## Övriga frågor

- Nästa beredningssammanträde äger rum den 15 september och utöver ordförande och vice ordförande kallas Bert-Ove Andersson (Sd).
- Diskussion om överklagat beslut gällande fastigheten Långan II. Kerstin Strandbergh (M) vill att byggnadsnämnden ska ompröva sitt beslut om avslag för ansökan om bygglov för fasadändring på fastighet Långan II. Nämnden fann dock att detta inte är möjligt eftersom ärendet redan finns hos Mark- och miljödomstolen för överprövning.