

## Byggnadsnämnden

Plats och tid Digitalt via Teams, kl. 15:00 – 17:00

Beslutande

Ledamöter	Tjänstgörande ersättare
Björn Bröne (L), ordförande	
Anders Karlsson (S)	
Knut Indebetou (M) §§1-7, §§9-19	Kenny Johansson (S) § 8
Kerstin Strandbergh Hermansson (M)	
Kenny Åkerberg (Sd)	
Berit Henriksson (C)	
Ottilia Linden (S)	


Övriga deltagande


Jonas Sjölin, samhällsbyggnadschef §§ 4-19  
Charlotte Paulsson, stadsarkitekt  
Patrik Igelström, planarkitekt  
David Wersén, bygglovshandläggare  
Lena Ljungberg, bygglovshandläggare  
Jessica Holst, bygglovsassistent

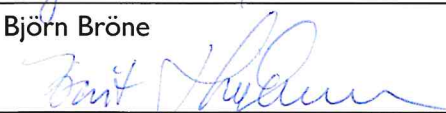
Utses att justera Berit Henriksson (C)

Justeringens plats och tid Stadshuset 2022-02-03

Underskrifter

Sekreterare  \_\_\_\_\_ Paragrafer 1-19  
Jessica Holst

Ordförande  \_\_\_\_\_  
Björn Bröne

Justerare  \_\_\_\_\_  
Berit Henriksson

## ANSLAG

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

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2022-02-01

Protokollet publiceras 2022-02-03

Protokollet tas ned

2022-02-25

Förvaringsplats för protokollet Stadshuset, Hjo

## Byggnadsnämnden

## Innehållsförteckning

- § 1 Val av protokolljusterare
- § 2 Dagordning
- § 3 Jäv
- § 4 Information
- § 5 Uppföljning av byggnadsnämndens mål 2021
- § 6 Byggnadsnämndens mål 2022
- § 7 Revidering av plan- och bygglovstaxan/justering av avgifter kopplat till det nya året
- § 8 Begäran om planbesked för fastigheten Gunnarstorp 1:35
- § 9 Ändring av detaljplan för Norr 5:6 m.fl, beslut om granskning
- § 10 Ny detaljplan för Folkskolan 2 m.fl, beslut om granskning
- § 11 Ändring av detaljplan för del av fastigheten Hjo-Bengtstorp 1:19, beslut om samråd
- § 12 Begäran om planbesked för fastigheten Tråkebo 1:15
- § 13 Begäran om planbesked för del av fastigheten Söder 3:43 (Blåklinten)
- § 14 Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av fyra enbostadshus på fastigheten Stenbolet 1:15
- § 15 Anmälan för rivning av byggnad utanför detaljplanelagt område på fastigheten Ekhammar 5:25
- § 16 Olovlig fasadändring på fastigheten [REDACTED]
- § 17 Delegationsbeslut
- § 18 Anmälningsärenden
- § 19 Övriga frågor

## Byggnadsnämnden

Bn § 1

### Val av protokolljusterare

#### **Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att utse Berit Henriksson (C) att tillsammans med ordföranden justera dagens protokoll.

## Byggnadsnämnden

Bn § 2

### Dagordning

#### **Byggnadsnämnden beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna föreliggande förslag till dagordning.



## Byggnadsnämnden

Bn § 3

## Anmälan om jäv

Knut Indebetou (M) anmäler om jäv i ärende "Begäran om planbesked för fastigheten Gunnarstorp 1:35" (dnr 2021-214).

## Byggnadsnämnden

Bn § 4

### Information

Charlotte Paulsson, stadsarkitekt, informerar om aktuella planärenden.

Lena Ljungberg, bygglovshandläggare, informerar om aktuella bygglovsärenden.

Jonas Sjölin, ny samhällsbyggnadschef, presenterar sig och hälsas välkommen till Hjo.

## Byggnadsnämnden

Bn § 5

2021-002

### Uppföljning av byggnadsnämndens mål 2021

#### Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna uppföljningen av byggnadsnämndens mål för år 2021.

#### Bakgrund

Enligt Hjo kommuns målmodell ska kommunfullmäktige i budgetdokumentet besluta om ett antal kommunövergripande, prioriterade mål som är nyckelfaktorer i arbetet med att uppnå visionen.

Kommunfullmäktiges prioriterade mål återfinns i budget 2020 för Hjo kommun och redovisas sedan i delårsbokslut samt årsredovisning för Hjo kommun.

Utöver dessa har kommunstyrelsen och byggnadsnämnden möjlighet att komplettera med egna mål för att styra sin verksamhet. Syftet med dessa nämndmål är att komplettera de prioriterade målen och nå en högre detaljeringsgrad i styrningen. Även dessa mål ska följas upp i samband med att delårsbokslut och årsredovisning görs.

#### Beslutsunderlag

Bygglövsenkät 2021  
Uppföljning av byggnadsnämndens mål för 2021

#### Skickas till

Ks förvaltning/kansliet

## Byggnadsnämnden

Bn § 6

2022-006

### Byggnadsnämndens mål 2022

#### Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden antar förslaget till nämndmål för 2022.

#### Bakgrund

Kommunfullmäktige antog hösten 2013 ett nytt styrsystem för Hjo kommun som bland annat innehåller kommunens målmodell. Enligt målmodellen har kommunstyrelsen samt byggnadsnämnden möjlighet att utöver de prioriterade målen för fullmäktige komplettera med egna mål för att styra sin verksamhet. Dessa mål fastslås för respektive politikområde. Detta för att förtydliga och nå en högre detaljeringsgrad i styrningen.

Nämnden kan eventuellt behöva komplettera med mål som inte direkt härleds från de prioriterade målen, men som är av strategisk betydelse för nämnden.

Målen föreslås vara formulerade i ord, och inte som mätetal. Till målet kan man dock koppla en tillhörande indikator som kan ge indikationer på om man är på väg att nå målet.

Byggnadsnämndens mål för 2022 är att de som ansöker om bygglov upplever att de får ett bra bemötande och en effektiv handläggning av sitt arbete. Uppföljning av målet görs genom att en enkät skickas ut till alla som fått beslut enligt PBL eller MB.

#### Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens mål 2022

2021-01-23

## Byggnadsnämnden

Bn § 7

2019-211

## Revidering av plan- och bygglovstaxan/justering av avgifter kopplat till det nya året

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att höja avgiftsbeloppen (fasta avgifter och timavgifter) i enlighet med prisindex för kommunal verksamhet (PKV) som angetts oktober månad året före det år taxan börjar gälla.

**Bakgrund**

I november 2020 tog kommunfullmäktige beslut om ny plan- och bygglovstaxa med stöd av 12 kap 10 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900). En första revidering av taxan avseende avgifter för geografisk information är under beredning och ska beslutas i kommunfullmäktige 3 mars 2022. Det utgör dock inget hinder för nämnden att fatta beslut i rubricerat ärende.

**Sammanfattning**

Sveriges kommuner och Regioner (SKR) tillhandahåller ett index som kan användas till uppräknig av taxor, prisindex kommunal verksamhet (PKV). Prisindexet används av kommuner som underlag vid beräkning av kostnadernas utveckling i fasta löner och priser. Av taxorna framgår att byggnadsnämnden för varje kalenderår ska besluta att justera timtaxan enligt PKV.

Byggnadsnämnden ska använda den procentsats för innevarande kalenderår som finns publicerad på SKR:s webbsida i oktober månad. Där anges att PKV för oktober 2021 är 2,4 procent, vilket innebär en timavgift om 1 135 kr.

**Beslutsunderlag**

Stadsarkitektens tjänsteskrivelse

2022-01-26

## Byggnadsnämnden

Bn § 8

2021-214

## Begäran om planbesked för fastigheten Gunnarstorp 1:35

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Gunnarstorp 1:35.

**Jäv**

Knut Indebetou (M) deltar inte beslutet på grund av jäv.

**Bakgrund**

Ansökan om planbesked för att möjliggöra företagshotell inkom 2021-11-01.

**Syftet med detaljplanen**

Syftet med en ny detaljplan är att möjliggöra för verksamheter på oplanerad mark invid befintligt verksamhetsområde. Det är fastighetsägaren till det befintliga verksamhetsområdet som är intresserad av att omvandla marken till ytterligare verksamhetsmark.

**Detaljplanens förutsättningar**

I en del av området finns en liten ras- och skredrisk och det finns även en registrerad verksamhet i området som är utpekad som potentiellt förorenat område, riskklass 2. Runt området finns bl a en våtmark som bedöms ha högt naturvärde och en allé som är skyddsvärd.

Söder om planområdet finns vattenförekomsten Korsberga-Klämmesbo, denna bör tas i beaktande så att den inte görs åverkan på. Detsamma gäller bäcken som går öster om planområdet som är av vikt för vattenförekomsten.

Ett eventuellt planarbete bedöms kunna påbörjas under år 2023 och nå ett beslut om antagande år 2024. Ett eventuellt planarbete bör i sin helhet bekostas av den sökande.

**Beslutsunderlag**

Planarkitektens tjänsteskrivelse  
PM

2021-12-10  
2021-12-09

**Skickas till**

Sökanden



## Byggnadsnämnden

Bn § 9

2020-081

## Ändring av detaljplan för Norr 5:6 m.fl, beslut om granskning

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att ställa ut planförslaget för granskning.

**Detaljplanens förutsättningar**

Planen avses hanteras genom utökat förfarande på grund av dess höga allmänintresse. Planen bedöms inte strida mot intentionerna i översiktsplanen.

**Sammanfattning**

Förvaltningen har upprättat ett förslag till ändrad detaljplan för Norr 5:6 m.fl., Hjo stad. Detaljplanens syfte är att ändra användning från parkmark till kvartersmark på en del av parkmarken söder om Hotell Bellevue och på så sätt möjliggöra för en tillbyggnad till hotellet. Hotell Bellevue och angränsande kvarter omfattas av riksintresse för kulturmiljövård och vid nybyggnad ska särskild hänsyn tas till den värdefulla miljön och befintliga byggnader. Hotellet ingår dock inte i byggnadsminnet som framförallt utgörs av Stadsparken och dess villor. Den parkmark som behöver tas i anspråk ingår ungefär till hälften i byggnadsminnet. Planen hanteras genom utökat förfarande. Genomförandetiden för gällande detaljplan utgick 2020-12-24. Planändringen bedöms ske i enlighet med intentionerna i översiktsplanen.

Planförslaget har varit föremål för samråd under tiden 2021-05-03 – 2021-05-24.

**Beslutsunderlag**

Stadsarkitektens tjänsteskrivelse  
Förslag till planbeskrivning  
Förslag till plankarta

2022-01-25  
Inte färdigställd  
2021-10-20

**Skickas till**

Fastighetsägaren

## Byggnadsnämnden

Bn § 10

2021-028

## Ny detaljplan för Folkskolan 2 m.fl, beslut om granskning

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att ställa ut planförslaget för granskning.

**Bakgrund**

För några år sedan brann ett småbostadshus ned på Söder 3:35. Bygglov för villan utfärdades på 1960-talet. Placeringen var redan då planstridig då planen angav att en väg skulle gå över fastigheten och även över det som idag utgörs av skolgård.

Bygglov gav således med dispens från planbestämmelserna för den planstridiga placeringen. Dispensen gavs av länsstyrelsen under förutsättning att detaljplanen skulle justeras i efterhand enligt inlämnat förslag från Hjo kommun. Planen ändrades dock aldrig utan vägen ligger alltjämt kvar i detaljplanen. 1987 kom plan- och bygglagen (ÄPBL) och i och med den blev det inte längre möjligt att bevilja bygglov med mindre än att detaljplanen ändras först.

I samband med att detta sker avser förvaltningen att se över hela kvarteret norr om Gärdhemsvägen och söder om skolområdet samt själva skolområdet som ligger på fastigheten Folkskolan 2.

**Syftet med detaljplanen**

Syftet med planen är dels att släcka gamla planbestämmelser som idag förhindrar byggnation på fastigheten Söder 3:35, dels att justera så kallad "prickmark" och andra planbestämmelser på övriga fastigheter i kvarteret så att befintliga byggnader och dess placeringar inte utgörs av planstridigt utgångsläge samt att se över och modernisera planbestämmelserna för Guldkroksskolan. I planen införs också skyddsbestämmelser för att skydda gamla Folkskolan från 1910 från förvanskande åtgärder.

Planen avses hanteras genom standardförfarande. Genomförandetiden för gällande detaljplan har löpt ut. Planändringen bedöms ske i enlighet med intentionerna i översiktsplanen. Planarbetet bekostas av kommunen.

Planförslaget har varit föremål för samråd under perioden 2021-06-28 – 2021-08-20. Förvaltningen har tagit ställning till de yttranden som inkom under samrådet.

forts.



## Byggnadsnämnden

forts. Bn § 10

**Beslutsunderlag**Samrådshandlingar

Stadsarkitektens tjänsteskrivelse	2022-01-26
Förslag till plankarta	2022-01-26
Förslag till planbeskrivning	2022-01-12
Förslag till samrådsredogörelse	2021-11-26

Övriga handlingar

Förslag till fastighetsförteckning	2021-06-15
Checklista undersökning	2021-06-09

## Byggnadsnämnden

Bn § 11

2021-086

**Ändring av detaljplan för del av fastigheten Hjo-Bengtstorp 1:19,  
beslut om samråd****Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att samråda om planförslaget.

**Syftet med planändringen**

Syftet med ändringen är att utöka byggrätterna inom området Hjo-Bengtstorp för att på så sätt möjliggöra för permanentboende. Ändringen kommer dock att påverka tomterna olika beroende på tomternas respektive storlek.

**Detaljplanens förutsättningar**

Planarbetet påbörjas under första kvartalet 2022 och beräknas kunna antas andra kvartalet 2022. Planen avses hanteras genom standardförfarande. Genomförandetiden för gällande detaljplan löper ut 2024-09-26. Grundregeln är att en detaljplan inte får ändras före genomförandetidens utgång om inte berörda fastighetsägare godkänner det. Förvaltningen har inte anledning att tro att någon fastighetsägare kommer att motsätta sig ändringen. Planändringen bedöms ske i enlighet med intentionerna i översiktsplanen. Utgiften för planarbetet kommer att hämtas in genom att planavgifter tas ut i samband med bygglov.

**Bakgrund**

Plankontoret har fått indikationer på att det finns en önskan om att ändra detaljplanen för att på så sätt tillåta något större byggnader och underlätta för permanentbebyggelse. För området gäller detaljplan D100 lagakraft 1993-07-22 med tillägg D161, laga kraft 2008-10-31.

**Beslutsunderlag**

Stadsarkitektens tjänsteskrivelse	2022-01-26
Förslag till planbeskrivning	2022-01-24
Förslag till plankarta	2022-01-20

**Bilagor**

Gällande detaljplan D166 + D178 2009-09-26 resp. 2011-07-05

## Byggnadsnämnden

Bn § 12

2021-238

## Begäran om planbesked för fastigheten Tråkebo 1:15

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att förslå kommunstyrelsen att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för delar av fastigheten Tråkebo 1:15 för att möjliggöra för bostäder.

**Bakgrund**

Fastighetsägaren inkom med ansökan om planbesked för delar av fastigheten Tråkebo 1:15 2021-12-10. Syftet med ansökan uppges vara att möjliggöra för bostäder med en lantlig karaktär med lägenheter i varierade storlekar vid en befintlig gård. På fastigheten har tidigare funnits en äppelodling, varför det på vissa områden finns planterade träd, men stor del av marken är öppen grönyta. Fastigheten är idag oplanerad.

**Detaljplanens förutsättningar**

Det finns höga kultur- och naturvärden på platsen och ett begränsat område som skulle kunna vara lämpligt för bostäder. Detta område finns det förutsättningar att utreda i en eventuell planprocess.

Ett eventuellt planarbete bedöms kunna påbörjas under år 2023 och nå ett beslut om antagande år 2024. Det finns möjlighet att påbörja planarbetet tidigare om sökanden tar in en egen konsult. Ett eventuellt planarbete bör i sin helhet bekostas av den sökande.

**Beslutsunderlag**

Planarkitektens tjänsteskrivelse  
PM

2022-01-11-

2021-12-10

**Skickas till**

Sökanden

## Byggnadsnämnden

Bn § 13

2022-007

**Begäran om planbesked för del av fastigheten Söder 3:43  
(Blåklinten)****Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar:

1. Att föreslå kommunstyrelsen att ge Wätternära Fastigheter 75 AB markanvisning på del av Söder 3:43.
2. Att föreslå kommunstyrelsen att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan på den utpekade delen av Söder 3:43.

**Sammanfattning**

Syftet med en ny detaljplan är att möjliggöra byggnation av bostäder i ett tidigare redan bebyggt område och att göra det via markanvisning till Wätternära Fastigheter 75 AB som via mejl 2021-12-15 visat intresse för att bygga bostäder inom det utpekade området (se kartbilagan).

En planprocess påbörjades 2011, men avslutades efter att planen varit ute på samråd 2012. Förslaget är att inleda en ny planprocess och försöka få till en mer välplanerad bebyggelse än vad man planerade 2012 samt att utreda om det är lämpligt att ändra markanvändningen i den befintliga detaljplanen.

**Bakgrund**

2011 inkom en ansökan från en privatperson som ville bygga en bostad på platsen och ett planarbete påbörjades under 2012. Under mars 2012 skickades planförslaget ut på samråd men möttes av motstånd från grannar och planarbetet stannade därför upp. Motståndet innefattande bl a ett missnöje om att den nya bebyggelsen skulle hamna för nära befintlig bebyggelse. Detta gjorde att den intresserade privatpersonen drog tillbaka sitt intresse och planarbetet avslutades i förtid.

Nu har Wätternära Fastigheter 75 AB lämnat in en ansökan om att få området markanvisat.

Under december antogs "Riktlinjer för markanvisning" och dessa riktlinjer innebär att en aktör, utan konkurrens med andra, kan förvärva en kommunal fastighet.

forts.



## Byggnadsnämnden

forts. Bn § 13

### Beslutsunderlag

Planarkitektens tjänsteskrivelse	2022-01-14
PM	2022-01-14
Kartbilaga	2021-12-20

### Skickas till

Kommunstyrelsen  
Sökanden



## Byggnadsnämnden

Bn § 14

2021-230

**Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av fyra enbostadshus på fastigheten Stenbolet 1:15****Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden lämnar positivt förhandsbesked, som innebär tillstånd att bygga fyra enbostadshus i enlighet med ansökan

**Avgift**

11 000 kr (faktura skickas separat).

**Bakgrund**

En ansökan om förhandsbesked har 2021-11-25 kommit in till byggnadsnämnden. Ansökan avser nybyggnad av fyra enbostadshus och att från moderfastigheten stycka av fyra relativt stora bostadstomter.

Platsen omfattas varken av detaljplan, några utpekade natur- eller kulturvärden, områdesbestämmelser eller strandskydd. Enligt kommunens översiktsplan är befintlig markanvändning skog.

De föreslagna fyra blivande bostadstomterna kommer att vara belägna i en sluttning drygt 450 meter från Mullsjön, omedelbart söder om länsväg 2879 mellan Hjo och Korsberga.

Den föreslagna åtgärden har varit ute på remiss till grannar och myndigheter. Inga invändningar har kommit in. Trafikverket har dock i sitt yttrande påtalat att ändrad användning och utformning av den mindre brukningsväg som leder in till området behöver tillstånd. Trafikverkets yttrande har skickats till sökanden för kännedom.

**Tillämpliga bestämmelser**

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

forts.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande



## Byggnadsnämnden

forts. Bn § 14

### Plan- och byggenhetens bedömning

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. De bedöms inte heller strida mot Hjo kommuns översiktsplan.

Åtgärden behöver inte föregås av planläggning.

Bedömningen görs att de föreslagna enbostadshusen kan utgöra en sådan komplettering av en bebyggelsegrupp som avses i översiktsplanen. Detta genom att de placeras i anslutning till närliggande bostadshus och det planlagda området Bengtstorp, där byggrätterna dessutom avses utökas.

Bostadstomten kommer att ligga inom vägbullerområde. Detta bedöms inte utgöra något hinder för de föreslagna enbostadshusen. Även bullerfrågan kan hanteras i bygglovsskedet.

Efter avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen i enlighet med plan- och bygglagen samt miljöbalken föreslår plan- och byggenheten att byggnadsnämnden som förhandsbesked säga 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 innan 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 – 11 000 kr.

### Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteskrivelse	2022-01-26
Ansökan	2021-11-25
Sökandens reviderade karta – skala 1:5000	2022-01-05
Trafikverkets yttrande	2022-01-04

### Skickas till

Sökanden  
Berörda grannar (enligt PBL 9 kap 41§)

## Byggnadsnämnden

Bn § 15

2021-184

**Anmälan för rivning av byggnad utanför detaljplanelagt område på fastigheten Ekhammar 5:25****Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att vägra startbesked.

Detta med hänvisning till 8 kap. 14 §, 10 kap. 23 § plan- och bygglagen, 6 kap 5 § 1. plan- och byggförordningen samt Boverkets byggregler 1:221.

**Avgift**

Ingen avgift tas ut eftersom byggnadsnämnden inte har begärt in kompletteringar inom tre veckor och eftersom nämnden inte har fattat beslut inom fyra veckor från det att anmälan kom in.

**Bakgrund**

En anmälan om rivning av enbostadshus har kommit in till byggnadsnämnden 2021-09-29. Enligt anmälan ska bostadshuset rivas på grund av förekomst av svamp- och mögeltillväxt och för att intilliggande byggnader inte ska smittas. Det framförs även att byggnaden sedan tidigare har tappat sitt bevarandevärde i och med ombyggnationer.

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och områdesbestämmelser men inom riksintresse för kulturmiljövården. Även den aktuella arbetarbostaden Snipen 4 ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Den är utpekad i båda de kulturhistoriska landsbygdsinventeringar som har genomfördes 1976 och 1998.

Frågan gällande rivning av byggnaden har prövats tidigare via en ansökan dels om rivningslov för den befintliga byggnaden dels om bygglov för ett nytt bostadshus på samma plats. Byggnadsnämnden avslag ansökan med anledning av befintlig byggnads höga kulturhistoriska värde. Beslutet överklagades till länsstyrelsen, som avslag överklagandet.

Länsstyrelsens beslut har därefter överklagats till Mark- och miljödomstolen.

En kommunikation om att plan- och byggenheten har för avsikt att föreslå byggnadsnämnden att vägra startbesked skickades 2021-10-19. Därefter har sökanden, sökandens konsult och byggnadsnämnden haft flera kontakter.

forts.



## Byggnadsnämnden

forts. Bn § 15

Vid ett telefonsamtal 2021-12-02 erbjöd plan- och byggenheten sökanden att på kommunens bekostnad anlita en besiktningsman med mångårig erfarenhet av besiktningar och av vilka skyddsåtgärder som är praxis vid misstanke om exempelvis hussvamp.

Huvudskälet för denna extra besiktning var att byggnadsnämnden inte har fått ta del av protokollet från en redan genomförd besiktning. Till nämnden har endast en sida med fotografier ur detta protokoll skickats.

Något protokoll har dock inte skickats. Däremot har den besiktningsman som kommunen anlitat tagit del av protokollet i sin helhet och för byggnadsnämnden sammanfattat innehållet. Ingenstans i detta protokoll föreslås rivning av byggnaden. Inte heller nämns något om konstaterad hussvamp. Den besiktigade krypprunden uppvisar – fränsett fuktskadorna – inget alarmerande i jämförelse med andra krypprunder.

Protokollet innehåller tre förslag på åtgärder:

1. Städa marken i grunden från organiskt material och lösa såväl fukt- som luktproblem i bostaden med en krypprundsavfuktare som med hjälp av undertryck hämtar luft i bostaden vilket gör att fukt och lukt i grunden ventileras ut med ett utblås på lämpligt ställe
2. Åtgärda och laga blindbotten som delvis har rasat samt vidta åtgärder enligt punkten 1 ovan
3. Byta hela det tryckimpregnerade golvbjälklaget samt vidta åtgärder enligt punkten 1 ovan

Enligt den besiktningsman som på kommunens bekostnad skulle ha utfört en ny besiktning är fukt, mögelförekomst och tryckimpregnerat virke mycket vanligt i bostadshus som har uppförts eller renoverats under 1950-, 1960- och 1970-talet och utgör inte skäl för rivning. Det beprövade sättet att åtgärda denna typ av problem är enligt punkterna ovan.

Plan- och byggenheten har till både sökanden och sökandens konsult 2022-01-20 mejlat den tjänsteskrivelse där enheten föreslår byggnadsnämnden att vägra startbesked.

Konsulten har yttrat sig. Yttrandena har vidarebefordrats till byggnadsnämndens ledamöter. Inget återtagande av anmälan har skett.

forts.

## Byggnadsnämnden

forts. Bn § 15

### Tillämpliga bestämmelser

Enligt 8 kap 14 § plan- under rubriken "Underhåll och varsamhet" 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."*

Enligt 6 kap 5 § 1. plan- och byggförordningen:

*"För åtgärder som inte kräver lov krävs det en anmälan vid  
1. rivning av en byggnad eller en del av en byggnad,"*

Enligt 10 kap 3 § plan- och bygglagen:

*"får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov, marklov eller rivningslov, eller en anmälan enligt föreskrifterna som meddelats med stöd av 16 kap. 8 §."*

Vidare framgår i 10 kap. 23 § punkt 1 plan- och bygglagen att:

*"byggnadsnämnden ska med ett startbesked godkänna att en åtgärd som avses i 3 § får påbörjas, om åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen."*

I Boverkets byggregler – föreskrifter och allmänna råd, BBR 1:221 finns allmänna råd om såväl varsamhet som förvanskningförbud. I BBR 1:2213 ges också exempel på vad som kan vara en särskilt värdefull byggnad.

### Plan- och byggenhetens bedömning

Plan- och byggenheten gör bedömningen att arbetarbostaden exteriört tillhör ett av Ekhammars bäst bevarade bostadshus och har ett högt kulturhistoriskt värde. Den är värdefull både som enskild byggnad och som en mycket betydelsefull och viktig del av en sammanhängande bebyggelsemiljö.

forts.

## Byggnadsnämnden

forts. Bn § 15

Att den aktuella byggnadens kryppgrund och golvbjälklag sedan 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.

Att riva huset strider mot bestämmelser både i plan- och bygglagen och i plan- och byggförordningen. Det strider även mot tillämpliga föreskrifter och allmänna råd i Boverkets byggregler.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår plan- och byggenheten byggnadsnämnden att besluta att inte ge startbesked för rivning av bostadshuset Snipen 4.

### Beslutsunderlag

Bygglöshandläggarens tjänsteskrivelse	2022-01-20
Anmälan	2021-09-29
Sökandens mejl	2021-12-03
Mejlväxling	2021-12-08
Konsultens yttrande	2022-01-25

## Byggnadsnämnden

Bn § 16

2021-243

## Olovlig fasadändring på fastigheten [REDACTED]

Byggnadsnämnden beslutar att av [REDACTED] med organisationsnummer [REDACTED] ta ut en byggsanktionsavgift på 7 378 kronor.

Byggsanktionsavgiften tas ut för påbörjande av en bygglovspliktig åtgärd innan byggnadsnämnden har gett bygglov och startbesked.

Detta enligt 11 kap. 51-52 §§ plan- och bygglagen (PBL) samt 9 kap. 10 § 3. plan- och byggförordningen (PBF)

Beloppet har halverats. Detta med hänvisning till 11 kap. 53 a § PBL.

**Bakgrund**

Plan- och byggenheten har 2021-12-01 startat ett tillsynsärende. Detta sedan fastighetsägaren själv informerat enheten om att en bygglovspliktig ändring av fasaderna på fastighetens flerbostadshus har skett utan bygglov och startbesked.

Den genomförda ändringen har genomförts på flerbostadshusens entrépartier. De tidigare träportarna har ersatts med genomsiktliga glasdörrar, entrétaken har försetts med sedumbeläggning i stället för grustäckning och entréerna har en ny kulör.

Fasadändringen gjordes samtidigt som grannfastighetens likadana flerbostadshus 2021 genomgick motsvarande ändring. För grannfastigheten [REDACTED] fanns både bygglov och startbesked beviljat 2020-04-24.

När en bygglovspliktig åtgärd har skett utan bygglov ska byggnadsnämnden enligt 11 kap 51 § plan- och bygglagen (PBL) ta ut en byggsanktionsavgift.

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 – i detta fall Hjo kommuns byggnadsnämnd.

Fastighetsägaren har informerats om vilka två alternativ som finns:

1. Slippa sanktionsavgift genom att vidta rättelse som innebär att återställa fasaderna på ett sätt som inte skulle ha krävt bygglov
2. Söka bygglov i efterhand. Byggnadsnämnden tar då ut sanktionsavgift eftersom rättelse inte vidtas

forts.



## Byggnadsnämnden

forts. Bn § 16

Fastighetsägaren har 2022-01-12 fått ta del av den tjänsteskrivelse där enheten föreslår byggnadsnämnden att ta ut en sanktionsavgift.

Fastighetsägaren har yttrat sig samma dag. I yttrandet bekräftar ägaren att den olovliga åtgärden har skett. Något yrkande om ytterligare nedsättning av avgiften har inte gjorts.

### Tillämpliga bestämmelser

9 kap 10 § 3. plan- och byggförordningen:

*"Byggsanktionsavgiften för att påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c eller 8 § första stycket 4, 6, 7 eller 9 plan- och bygglagen och som avser en byggnads yttre utseende innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är: 3. för ett flerbostadshus, en kontorsbyggnad, en handelsbyggnad eller en byggnad för kultur- eller idrottsevenemang, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser."*

Totalt 30 kvadratmeter av byggnadernas fasad har ändrats utan bygglov, vilket med 2021 års prisbasbelopp ger en sammanlagd sanktionsavgift på 14 756 kronor.

11 kap 53 § plan- och bygglagen:

*"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."*

11 kap 53 a § plan- och bygglagen:

*"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."*

forts.

## Byggnadsnämnden

forts. Bn § 16

### Plan- och byggenhetens bedömning

Bedömningen görs att den genomförda fasadändringen är bygglovspliktig och byggnadsnämnden ska ta ut en byggsanktionsavgift. Inga av omständigheterna i 11 kap 53 § andra stycket bedöms vara tillämplbara i detta fall.

Bedömningens görs dock att avgiften ska halveras med motiveringen att avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts och att den heller inte har skett uppsåtligen.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår plan- och byggenheten byggnadsnämnden att besluta att ta ut halva byggsanktionsavgiften – det vill säga 7 378 kronor.

Fastighetsägaren har redan beviljats bygglov och startbesked i efterhand för den olovligen genomförda åtgärden.

### Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteskrivelse  
Beräkning av sanktionsavgiften

2022-01-12  
2022-01-12

## Byggnadsnämnden

Bn § 17

### 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 § 18

### Anmälningssärenden

Externt beslut från Länsstyrelsen: Länsstyrelsen beslutar att bilda naturreservatet Lerstugesjön i Hjo och Tibro kommuner (dnr 2022-013).

Underrättelse om avslutad förrättning från Lantmäteriet: Fastighetsreglering och avstyckning berörande Söder 8:3 och Söder 3:43 samt ledningsrättsåtgärd (dnr 2021-247).

Underrättelse om avslutad förrättning från Lantmäteriet: Avstyckning från Smedsskogen 1:8 och 1:25, fastighetsreglering berörande Smedsskogen 1:8, 1:25, S:3 och S:4 samt inrättande av gemensamhetsanläggningar (dnr 2021-242).



## Byggnadsnämnden

Bn § 19

Övriga frågor

Inga övriga frågor.

