

Byggnadsnämnden

Plats och tid Stadshuset, sammanträdesrummet Öringen, kl. 15:00 – 16:00

Beslutande

Ledamöter	Tjänstgörande ersättare
Björn Bröne (L), ordförande	
Anders Karlsson (S)	
Knut Indebetou (M)	
Kerstin Strandbergh Hermansson (M)	
Kenny Åkerberg (Sd)	
Berit Henriksson (C)	
Ottilia Linden (S)	

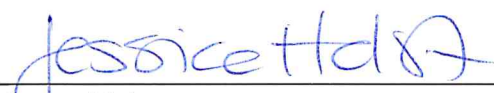
Övriga deltagande


Kenny Johansson (S)
Anders Beckman (M)
Patrik Igelström, planarkitekt
David Wersén, bygglovshandläggare
Lena Ljungberg, bygglovshandläggare
Jessica Holst, bygglovsassistent

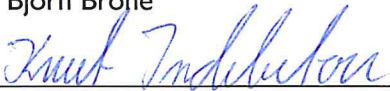
Utses att justera Knut Indebetou (M)

Justeringens plats och tid Stadshuset 2022-04-26

Underskrifter

Sekreterare 
Jessica Holst

Ordförande 
Björn Bröne

Justerare 
Knut Indebetou

Paragrafer 28-37

ANSLAG

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

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2022-04-26

Protokollet publiceras 2022-04-27

Protokollet tas ned

2022-05-19

Förvaringsplats för protokollet Stadshuset, Hjo

Byggnadsnämnden

Innehållsförteckning

- § 28 Val av protokolljusterare
- § 29 Dagordning
- § 30 Information
- § 31 Ny detaljplan för Folkskolan 2 m.fl, beslut om antagande
- § 32 Ny detaljplan för fastigheten Norr 7:8, Förskolan Ute, beslut om granskning
- § 33 Detaljplan för fastigheten Korpen 3, beslut om planbesked
- § 34 Detaljplan för fastigheterna Söder 4:12 och 5:5, beslut om planbesked
- § 35 Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och ekonomibyggnad på fastigheten Gunnarstorp 1:24
- § 36 Delegationsbeslut
- § 37 Övriga frågor

Byggnadsnämnden

Bn § 28

Val av protokolljusterare

Byggnadsnämndens beslut

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

Byggnadsnämnden

Bn § 29

Dagordning

Byggnadsnämnden beslut

Byggnadsnämnden beslutar att stryka ärende "Ansökan om bygglov för fasadändring på fastigheten Örnen 14" (dnr 2022-039)", samt i övrigt godkänna föreliggande förslag till dagordning.

Byggnadsnämnden

Bn § 30

Information

Patrik Igelström, planarkitekt, informerar om aktuella planärenden.

Lena Ljungberg, bygglovshandläggare, informerar om aktuella bygglovsärenden och överklaganden.

Byggnadsnämnden

Bn § 31

2021-028

Ny detaljplan för Folkskolan 2 m.fl, beslut om antagande

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen för fastigheten Folkskolan 2 m.fl.

Sammanfattning

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 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.

BeslutsunderlagAntagandehandlingar

Planarkitektens tjänsteskrivelse	2022-04-19
Förslag till plankarta	2022-04-07
Förslag till planbeskrivning	2022-04-07

Övriga handlingar

Förslag till fastighetsförteckning	2021-06-15
Undersökning om betydande miljöpåverkan	2022-03-14

Skickas till

Kommunstyrelsen

Byggnadsnämnden

Bn § 32

2021-088

Ny detaljplan för fastigheten Norr 7:8, Förskolan Ute, beslut om granskning

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ställa ut detaljplanen för granskning.

Sammanfattning

Fastighetsägaren för Norr 7:8 har ansökt om planbesked och byggnadsnämnden gav 2021-06-22 förvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för fastigheten. Syftet är att möjliggöra en permanent plats för en befintlig förskola som idag bedriver sin verksamhet med ett tillfälligt bygglov som gäller fram till sommaren 2022. Därefter är det inte möjligt att förlänga det tillfälliga bygglovet och således måste detaljplanen justeras för den aktuella verksamheten ska kunna bedrivas.

Utöver detta ges befintliga byggnader varsamhetsbestämmelser för att skydda deras kulturvärden.

Beslutsunderlag

Planarkitektens tjänsteskrivelse	2022-04-19
Förslag till plankarta	2022-04-19
Förslag till planbeskrivning	2022-04-19
Samrådsredogörelse	2021-02-28
Undersökning om betydande miljöpåverkan	2021-08-16

Byggnadsnämnden

Bn § 33

2022-034

Detaljplan för fastigheten Korpen 3, beslut om planbesked

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Korpen 3.

Syftet med planen

Syftet med en ny detaljplan är att utöka byggrätten på fastigheten Korpen 3 för att möjliggöra en förtätning på fastigheten. Detta för att utöka möjligheten för bostadsbyggande i centrala Hjo.

Detaljplanens förutsättningar

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. För att påbörja arbetet tidigare kan den sökande anlita en konsult.

Bedömningen som görs från förvaltningen är att det är lämpligt att inleda en planprocess för att utreda förutsättningarna mer noggrant. Utredningen kommer att behöva beröra kulturmiljön och sätta skyddsbestämmelser på befintlig byggnad samt utreda lämplig plats för ny byggnation.

Riksintresse för rörligt friluftsliv bedöms inte påverkas av exploateringen på grund av att det inte finns några strövområden eller dylikt som görs någon åverkan på.

Beslutsunderlag

Planarkitektens tjänsteskrivelse
PM

2022-04-19
2022-03-21

Skickas till

Sökanden

Byggnadsnämnden

Bn § 34

2022-045

Detaljplan för fastigheterna Söder 4:12 och 5:5, beslut om planbesked

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för fastigheterna Söder 5:5 och 4:12 för att möjliggöra för bostäder.

Syftet med detaljplanen

Syftet med en ny detaljplan är att möjliggöra för bostäder inom befintligt bebyggelseområde som har förtätningmöjligheter. Viljan från sökande tillika fastighetsägare är att möjliggöra för enbostadshus.

Detaljplanens förutsättningar

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. För att påbörja planarbetet tidigare kan sökande ta in en konsult.

Detaljplanen ligger i direkt anslutning till länsväg 195 och detta måste utredas för att kunna göra en lämplighetsbedömning. Ytterligare måste skyddsavstånd och dagvattenhanteringen säkerställas så att det går att lösa inom fastigheterna.

Riksintresse för rörligt friluftsliv bedöms inte påverkas av exploateringen på grund utav att det inte finns några strövområden eller dylikt som görs någon åverkan på.

Beslutsunderlag

Planhandläggarens tjänsteskrivelse
PM

2022-03-16
2022-03-16

Skickas till

Sökanden

Byggnadsnämnden

Bn § 35

2022-035

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och ekonomibygnad på fastigheten Gunnarstorp 1:24**Byggnadsnämndens beslut**

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

Certifierad kontrollansvarig är Lennart Jonsson, Skara.

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.

Avgift

34 100 kr (faktura skickas separat).

Bakgrund

En ansökan om bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus samt en komplementbyggnad har 2022-03-03 kommit in till byggnadsnämnden. På den aktuella platsen har det tidigare funnits bland annat ett bostadshus och en ekonomibygnad.

Fastigheten är belägen utanför planlagt område, cirka 400 meter öster om Korsberga tätort. Platsen omfattas inte av några utpekade natur- eller kulturvärden, områdesbestämmelser eller strandskydd.

Enligt ansökan ska bostadshuset uppföras i två våningar. Byggnadsytan på mark kommer att vara knappt 120 kvadratmeter. Utöver detta omfattar ansökan även en drygt 230 kvadratmeter stor komplementbyggnad som ska innehålla stall, garage, förråd och ett träningsrum.

Enligt kommunens översiktsplan är befintlig markanvändning i det aktuella området skogsmark. 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.

Något förhandsbesked finns inte, varför platsens lämplighet för ändamålet utreds i bygglovsskedet istället. Mot bakgrund av detta har förslaget varit ute på remiss både till grannar och till ett antal myndigheter. Remisstiden har pågått mellan 2022-03-16 och 2022-04-03. Inga synpunkter har kommit in från grannar.

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 35

Fyra yttranden har kommit in från myndigheter. Inget av dessa innehåller någon erinran.

Miljösamverkan östra Skaraborg påtalar att fastigheten bör anslutas till kommunalt avlopp, vilket också är sökandenas avsikt.

Ledningsägaren Vattenfall Eldistribution informerar i sitt yttrande om placeringen av ett antal elnätansläggningar i närheten av de tilltänkta åtgärderna. Vattenfall upplyser om att en 0,4 kV luftledning kommer i konflikt med den tilltänkta komplementbyggnaden. Denna byggnad måste därför antingen uppföras minst fem meter från luftledningen alternativt måste ledningen flyttas. En eventuellt flytt utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören. Yttrandena har kommunicerats med sökandena.

Tillämpliga bestämmelser

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

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

Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas.”

Plan- och byggenhetens bedömning i frågan om bygglov

Ansökan var komplett 2022-03-03.

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.

Bedömningen görs också att byggnadernas utformning sammantaget inte strider mot 2 kap 6 § och 8 kap 1 §.

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

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 35

Upplysningar

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

Beslutet om bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vinner laga kraft.

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

Beslutsunderlag

Bygglovshandläggarens tjänsteskrivelse	2022-03-19
Förenklad nybyggnadskarta	2022-03-03
Fasadritning huvudbyggnad	2022-03-03
Plan- och sektionsritning huvudbyggnad	2022-03-03
Fasadritning - komplementbyggnad	2022-03-03
Plan- och sektionsritning komplementbyggnad	2022-03-03

Skickas till

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

Byggnadsnämnden

Bn § 36

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 § 37

Övriga frågor

Diskussion kring bostadstomter i kommunen.