

## Byggnadsnämnden

Plats och tid Stadshuset, sammanträdesrummet Öringen, kl. 15:00 – 17:20, ajournering  
16:50-16:55


Beslutande Ledamöter Tjänstgörande ersättare  
Knut Indebetou (M), ordförande  
Anders Karlsson (S)  
Anders Beckman (M)  
Björn Fredeby (M)  
Björn Jähnke (M)  
Kenny Åkerberg (Sd)  
Kenny Johansson (S)


Övriga deltagande  
Lena Larsson (M)  
Klara de Boer (C)  
Katarina Kjellberg, plan- och byggchef  
Pål Dunér, stadsarkitekt  
Patrik Igelström, planarkitekt  
Lena Ljungberg, bygglovshandläggare  
Tobias Alexandersson, bygglovshandläggare §§ 1–7  
Jessica Holst, bygglovsassistent

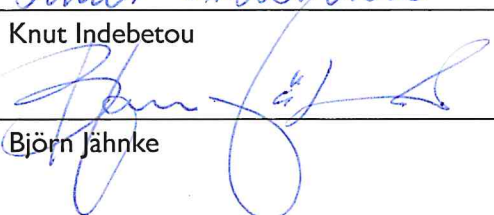
Utses att justera Björn Jähnke (M)

Justeringens plats och tid Stadshuset 2023-02-06

Underskrifter

Sekreterare   
Jessica Holst Paragrafer 1-12

Ordförande   
Knut Indebetou

Justerare   
Björn Jähnke

## ANSLAG

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

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2023-02-01

Protokollet publiceras 2023-02-07

Förvaringsplats för protokollet Stadshuset, Hjo

Protokollet tas ned 2023-03-01

## Byggnadsnämnden

## Innehållsförteckning

- § 1 Val av protokolljusterare
- § 2 Dagordning
- § 3 Boverkets webbutbildning för förtroendevalda, del I
- § 4 Information
- § 5 Uppföljning av byggnadsnämndens mål 2022
- § 6 Revidering av byggnadsnämndens delegationsordning
- § 7 Namnsättning för gator och kvarter för fastigheten Söder 6:1
- § 8 Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Skalleberg 1:1
- § 9 Olovligt byggande – ianspråktagande av byggnad innan slutbesked – på fastigheten [REDACTED]
- § 10 Delegationsbeslut
- § 11 Anmälningssärenden
- § 12 Övriga frågor

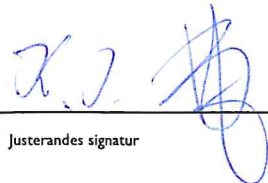
## Byggnadsnämnden

Bn § 1

### Val av protokolljusterare

#### **Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att utse Björn Jähnke (M) att tillsammans med ordföranden justera dagens protokoll.



Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

## Byggnadsnämnden

Bn § 2

### Dagordning

#### **Byggnadsnämnden beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna föreliggande förslag till dagordning.



Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

## Byggnadsnämnden

Bn § 3

### Boverkets utbildning för förtroendevalda

Byggnadsnämnden ledamöter tittar på den första delen av Boverkets utbildningar i PBL för förtroendevalda.



Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

## Byggnadsnämnden

Bn § 5

2022-006

## Uppföljning av byggnadsnämndens mål 2022

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna uppföljningen av byggnadsnämndens mål för år 2022.

**Sammanfattning**

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 och verksamhetsplan för Hjo kommun 2021-2023 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 nämndsmål 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**

Förslag till beslut	2023-01-24
Bygglovsenkät 2022	2023-01-24
Uppföljning av byggnadsnämndens mål	2023-01-24



Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

## Byggnadsnämnden

Bn § 6

2023-013

## Revidering av byggnadsnämndens delegationsordning

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att anta förslag till reviderad delegationsordning.

**Sammanfattning**

Plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ger byggnadsnämnden möjlighet att delegera beslutanderätten i vissa ärenden/ärendegrupper. Genom sådan delegering kan nämnden skapa en tydlig och ändamålsenlig fördelning mellan de förtroendevalda i nämnden och tjänstemännen inom förvaltningen. En sådan fördelning kan också främja effektiviteten i handläggningen av ärenden.

Gällande delegationsordning behöver revideras på grund av plan- och bygghetens organisationsförändringar. Förändringen innebär att plan- och byggchef har tillkommit som delegat.

**Beslutsunderlag**

Förslag till beslut	2023-01-24
Delegationsordning	2023-01-09
Delegationsordning	2020-08-27

**Skickas till**

Kansliet



Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

## Byggnadsnämnden

Bn § 7

2023-014

## Namnsättning för gator och kvarter för fastigheten Söder 6:1

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att gata och kvarter i nytt bostadsområde för fastighet Söder 6:1, namnges enligt förslag.

**Sammanfattning**

Hjo kommun planerar för ett nytt bostadsområde med villabebyggelse norr om Estrid Ericson-skolan. En detaljplan för området antogs redan 1981, men bara den östra delen av området styckades av och fick kvartersnamn vid den tidpunkten. När kommunen nu projekterar för nya tomter och en ny gata i området behöver dessa namnges.

Eftersom både befintliga kvarter och gator i området har fått namn efter diverse bär föreslås det nya området följa samma tema.

Föreslagna namn på de tre kvarteren är;

- Kv. Klarbäret
- Kv. Slånbäret
- Kv. Rönnbäret

Den nya gatan föreslås få namnet Rönnbärsstigen.

**Beslutsunderlag**

Förslag till beslut  
Karta

2023-01-24  
2023-01-24

**Skickas till**

Lantmäteriet





## Byggnadsnämnden

Bn § 8

2022-141

**Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Skalleberg 1:1****Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden säger som förhandsbesked ja till den föreslagna åtgärden. Detta med hänvisning till 9 kap 17 och 18 §§ samt 2 kap 2 § plan- och bygglagen.

Villkoret är att bostadshusets hemfridszon i sin helhet placeras utanför Vätterns utvidgade strandskyddsområde, som i Västra Götalands län är 300 meter.

**Avgift**

11 400 kronor (faktura skickas separat).

**Bakgrund**

En ansökan om förhandsbesked kom in till byggnadsnämnden 2022-09-02. Därefter har ansökan reviderats. Ett nytt förslag på placering av enbostadshuset kom in 2022-11-25. Enligt detta ska bostadshuset placeras öster om länsväg 195 – mellan länsvägen och Vättern.

Området där bostadshuset föreslås uppföras är relativt stort. En mindre del av den redovisade arealen ligger inom strandskyddat område.

Den aktuella platsen utgörs av ett skogsparti med relativt ung lövskog. Marken mellan den tilltänka bostadstomten och Vättern är odlad öppen åkermark.

Den föreslagna platsen omfattas varken av detaljplan eller områdesbestämmelser. Några kända fornlämningar finns inte inom det föreslagna området.

Däremot kommer det tilltänkta bostadshuset placeras inom ett område som dels omfattas av riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § miljöbalken (riksintresse Munkaskogsområdet och västra Vätternstranden) dels riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap 2 § miljöbalken.

Utöver detta ligger den blivande bostadstomten inom ett område som är utpekad som ett regionalt värdefullt odlingslandskap – Rinkabäcken och Svanebacken.

Området omfattas också av vägbuller från länsväg 195.

Enligt kommunens översiktsplan är befintlig markanvändning i det aktuella området skog. Platsen ingår i flera lövskogsinventeringar. Den ligger också inom ett stort område längs Vätterns västra strand som har benämningen skyddsvärda träd – värdeetrakter 14.

forts.

## Byggnadsnämnden

forts. Bn § 8

Platsen för den blivande bostadstomten gränsar också mot ett 1996 inventerat område av hagmarksskog samt åt söder av en bäck som omfattas av Vätterns vattenskyddsområde.

Det reviderade förslaget har under tiden 2022-12-20 till 2023-01-13 varit ute på remiss till grannar och myndigheter. Inga invändningar har kommit in.

Miljösamverkan östra Skaraborg bedömer att avloppsfrågan går att lösa och Trafikverket har inga invändningar under förutsättning att befintlig anslutningsväg till länsväg 195 kommer att användas. Samtliga remissvar kommer att vidarebefordras till sökanden.

### Tillämpliga bestämmelser

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. Företråde 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.”

Bestämmelser om förhandsbesked finns i 9 kap 17 § plan- och bygglagen:  
”Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.”

### Plan- och byggenhetens bedömning i frågan om förhandsbesked

Bostadstomten kommer att ligga inom vägbullerområde. Detta bedöms dock inte utgöra något hinder för det föreslagna enbostadshuset. Trafikverket har inte kommit med några synpunkter och bullerfrågan bedöms kunna hanteras i bygglovsskedet.

En mindre del av den relativt omfattande areal som sökanden har angivit som tänkbar plats för bostadstomten ligger inom strandskyddat område. Säkerställandet av att tomten placeras utanför det strandskyddade området sker genom ett villkor i aktuellt förhandsbesked. Detta kommer också att hanteras i bygglovsskedet då krav på en mer detaljerad lokalisering kommer att ställas.

Plan- och byggenheten gör bedömningen att den föreslagna åtgärden inte strider mot översiktsplanens intentioner. Prövningen av bostadshusets utformning görs i bygglovsskedet. Då säkerställs att åtgärden följer översiktsplanen, som bland annat anger att anläggningar och ny bebyggelse ska placeras och utformas med hänsyn till kulturvärdena och landskapsbilden. Detta innebär att krav kommer att ställas på att tillkommande byggnad/byggnader utformas på ett sätt som är anpassat till landsbygdens byggnadsskick.

forts.



## Byggnadsnämnden

forts. Bn § 8

Plan- och byggenheten föreslår byggnadsnämnden att 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 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.

### Beslutsunderlag

Förslag till beslut	2023-01-24
Ansökan – reviderad enligt skrivelse	2022-11-25
Karta	2022-11-25

### Skickas till

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

## Byggnadsnämnden

Bn § 9

2022-196

Olovligt byggande – ianspråktagande av byggnad innan slutbesked – på fastigheten [REDACTED]

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att av fastighetsägaren [REDACTED] – med personnummer [REDACTED] – ta ut byggsanktionsavgift på sammanlagt 8 211 kronor.

Byggsanktionsavgiften tas ut för att en tillbyggnad – inrymmande en lagerlokal – har tagits i bruk utan slutbesked. Detta med hänvisning till 9 kap 19 § 4. plan- och byggförordningen och 10 kap 34-37 §§ plan- och bygglagen.

Sanktionsavgiften har satt ner till en fjärdedel. Detta med hänvisning till PBL 11 kap 53 a §.

**Yrkanden**

Knut Indebetou (M), Björn Jähnke (M), Björn Fredeby (M) och Anders Beckman (M) yrkar att byggnadsnämnden ska sänka byggsanktionsavgiften till en fjärdedel.

**Förvaltningens förslag till beslut**

Plan- och byggenheten föreslår byggnadsnämnden att ta ut en sanktionsavgift på 32 844 kronor för att en byggnad har tagits i bruk utan slutbesked, se bygglovhandläggarens förslag till beslut.

**Bakgrund**

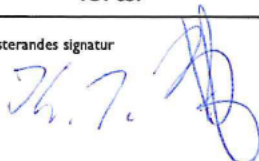
Plan- och byggenheten har 2022-11-10 startat ett tillsynsärende då det – i samband med att slutsamråd hölls på plats för ovanstående tillbyggnad – visade sig att lagerlokalen redan hade tagits i bruk utan slutbesked. Detta trots att det i bygglovsbeslutet tydligt framgår att tillbyggnaden **inte** får tas i bruk innan ett slutbesked har beviljats.

I lagerlokalen hade lagerhyllor monterats. Dessa var fyllda med utrustning som används i den verksamhet som bedrivs av byggherren på fastigheten.

Byggherren informerades under slutsamrådet 2022-10-11 att en sanktionsavgift kommer att bli följden eftersom tillbyggnaden hade tagits i bruk utan slutbesked.

Lagerlokalen är en tillbyggnad av en befintlig verkstad och lagerlokal. Den nya tillbyggnaden är 255 kvadratmeter stor.

forts.





## Byggnadsnämnden

forts. Bn § 9

Under slutsamrådet kunde inte slutbesked ges. Huvudskälet var att en brandskyddsdocumentation saknades och att kontrollansvarig därmed inte hade kunnat skriva under kontrollplanen och färdigställa sitt utlåtande.

Slutbesked kommer att kunna utfärdas när dessa dokument har kommit in, men med en notering om att tillbyggnaden har tagits i bruk utan slutbesked.

Enligt 9 kap 19 § 4. plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att ta en tillbyggnad av "en annan byggnad" i bruk utan slutbesked 0,2 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea. Prisbasbeloppet för 2022 är 48 300 kr. Tillbyggnadens sanktionsarea (den totala arean minus 15 kvadratmeter) är 240 kvadratmeter. Detta innebär en sanktionsavgift på 32 844 kronor.

**Tillämpliga bestämmelser**

PBL 11 kap 51 §

*Om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §*

PBL 11 kap 53 §

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

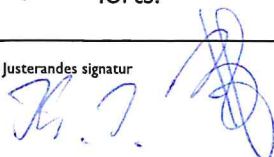
*Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till 1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet, 2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller 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).*

forts.



## Byggnadsnämnden

forts. Bn § 9

### Plan- och byggenhetens bedömning

Konstaterat är att tillbyggnaden har tagits i bruk utan slutbesked. Därför ska byggnadsnämnden enligt 11 kap 51 § PBL ta ut en byggsanktionsavgift.

Avgiften för den olovliga åtgärden är 32 844 kronor. Detta enligt 9 kap 19 § 4. plan- och byggförordningen.

Plan- och byggenheten förordar att avgiften inte ska sättas ned. Sanktionsavgiften bedöms i detta fall stå i rimlig proportion till den överträdelse som har skett och att skäl att sätta ned avgiften – i enlighet med 11 kap 53 a § plan- och bygglagen – saknas.

Plan- och byggenheten föreslår därför byggnadsnämnden att ta ut 32 844 kronor i byggsanktionsavgift.

### Beslutsunderlag

Förslag till beslut	2023-01-13
Tjänsteanteckning	2022-10-11
Boverkets beräkning av sanktionsavgift	2023-01-13

### Skickas till

Byggherren (med delgivningskvitto och besvärshänvisning)

## Byggnadsnämnden

Bn § 10

### 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

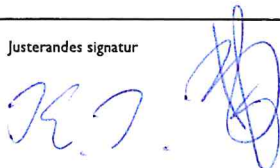
Bn § 11

## Anmälningssärenden

Externt beslut från Länsstyrelsen – Beslut om vattenverksamhet (borttagning av vass) på fastigheten Varpet 1:16 (dnr BN 2023-012).

Externt beslut från Länsstyrelsen – Tillstånd till utökning av askgravkvarter vid Hjo kyrka i Hjo kyrkpark (dnr BN 2023-012).

Underrättelse om avslutad förrättning från Lantmäteriet: Fastighetsreglering berörande avstyckning från Stenalmen 1:1 (dnr KM 2023-001).





## Byggnadsnämnden

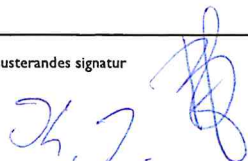
Bn § 12

## Övriga frågor

Knut Indebetou, ordförande, rapporterar från sammanträde hos MÖS.

Knut Indebetou föreslår att vi till våren planerar in en utflykt där vi åker runt i kommunen så att både ledamöter och tjänstemän får bättre kunskap om var olika områden ligger.

Föreläsning av stadsarkitekt Pål Dunér - Varför finns städer och hur blev de till?



## Byggnadsnämnden


Bn § 4

## Information

Lena Ljungberg, bygglovshandläggare, informerar om aktuella anmälningsärenden och strandskyddsdispenser.

Patrik Igelström, planarkitekt, informerar om aktuella planprojekt.

Katarina Kjellberg, plan- och byggchef, informerar om två remisser Hjo kommun svarat på.



---

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande