

Byggnadsnämnden

Plats och tid Stadshuset, sammanträdesrummet Öringen, kl. 15:00 – 17:10, ajournering
16:30-16:40

Beslutande

Ledamöter

Knut Indebetou (M), ordförande

Anders Karlsson (S)

~~Anders Beckman (M)~~

Björn Fredeby (M)

Björn Jähnke (M)

Kenny Åkerberg (Sd)

Kenny Johansson (S)

Tjänsteörande ersättare

Klara de Boer (C)

Övriga deltagande

Katarina Kjellberg, plan- och byggchef

Pål Dunér, stadsarkitekt

Patrik Igelström, planarkitekt

Lena Ljungberg, bygglovshandläggare

Tobias Alexandersson, bygglovshandläggare

Jessica Holst, bygglovsassistent

Utses att justera

Klara de Boer (C)

Justeringens plats och tid


Stadshuset 2023-03-01

Underskrifter

Sekreterare 

Jessica Holst

Paragrafer 13-23

Ordförande 

Knut Indebetou

Justerare 

Klara de Boer

ANSLAG

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

Organ

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2023-02-28

Protokollet publiceras

2023-03-01

Protokollet tas ned

2023-03-23

Förvaringsplats för
protokollet

Stadshuset, Hjo

Byggnadsnämnden

Innehållsförteckning

- § 13 Val av protokolljusterare
- § 14 Dagordning
- § 15 Boverkets webbutbildning för förtroendevalda, del 2 och 3
- § 16 Information
- § 17 Bemanning av styrgrupp för översiktsplan
- § 18 Underlag för planavtal
- § 19 Ändring av detaljplan för kv. Vallgården m.m, beslut om granskning
- § 20 Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheterna Västorp 1:13 och 1:20
- § 21 Delegationsbeslut
- § 22 Anmälningssärenden
- § 23 Övriga frågor

Byggnadsnämnden

Bn § 13

Val av protokolljusterare

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att utse Klara de Boer (C) att tillsammans med ordföranden justera dagens protokoll.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Bn § 14

Dagordning

Byggnadsnämnden beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna föreliggande förslag till dagordning.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Bn § 15

Boverkets utbildning för förtroendevalda

Byggnadsnämnden ledamöter tittar på den andra och tredje delen av Boverkets utbildningar i PBL för förtroendevalda.

Byggnadsnämnden

Bn § 16

Information

Lena Ljungberg, bygglovshandläggare, informerar om aktuella tillsynsärenden.

Tobias Alexandersson, bygglovshandläggare, informerar om aktuellt anmälningsärende.

Byggnadsnämnden

Bn § 17

2023-032

Bemanning av styrgrupp för översiktsplan

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att utse Björn Jähnke (M) som permanent ledamot i översiktsplanens styrgrupp.

Sammanfattning

Alla kommuner ska ha en aktuell översiktsplan (ÖP). Hjo kommun antog sin nu gällande översiktsplan i oktober 2010. Översiktsplanen aktualitetprövades år 2017.

Hjo kommun har 2022-11-17 tagit beslutet att göra en ny digital översiktsplan för hela kommunen men med delar i högre detaljeringsgrad för tätorterna. Anledningen är framför allt att gällande översiktsplan inte tillfredsställer dagens behov då bedömningsgrunder och samhällsutvecklingen ändrats sedan antagandet. Det är också lämpligt att arbeta fram en digital infrastruktur för fortsatt planering och då har det ansetts nödvändigt att uppdatera samtliga översiktsplanedokument vid omarbetning till digitalt format.

En politisk styrgrupp sammanställs av kommunstyrelsens allmänna utskott och byggnadsnämndens beredning. Den politiska styrgruppen kommer att genom regelbundna möten hållas informerade och involverade av projektets framskridande och kommer att ta erforderliga beslut.

Byggnadsnämndens beredning består idag av tre ledamöter, där två politiker är permanenta ledamöter samt en temporär från byggnadsnämnden enligt ett rullande schema.

I styrgruppen för översiktsplanen är det lämpligt att den tredje ledamoten är en permanent ledamot för att få kontinuitet i gruppen. Byggnadsnämnden föreslår Björn Jähnke som permanent ledamot i översiktsplanens styrgrupp

Beslutsunderlag

Plan- och byggchefens tjänsteskrivelse

2023-02-21

Byggnadsnämnden

Bn § 18

2023-033

Underlag för planavtal

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet till förvaltningen för vidare handläggning.

Sammanfattning

Kommunens gällande plan- och bygglovstaxa fastställd i kommunfullmäktige 2022-04-13, § 21 för Hjo kommun, ger möjlighet att ta ut avgift för detaljplaner i samband med bygglovsgivning.

Kommunens kostnader i samband med detaljpaneläggning och upprättande av planhandlingar ska ersättas av den som har nytta av åtgärden. Beräknade kostnader för planärendet samt parternas åtaganden regleras i ett planavtal.

Hjo kommun delar in kostnaden för framtagandet av en detaljplan i två grunddelar, del A och del B. Kostnaden för framtagandet av en detaljplan är del A + del B.

Om konsult anlitas för framtagandet av planhandlingarna blir kostnaden del A + konsultens arvode. Kostnaden för del A är en fast kostnad medan del B är en faktisk kostnad.

Del A	Kostnaden för den kommunala administrativa hanteringen täcker kostnader för exempelvis annonsering, kopiering, porto, utskick samt handläggning av miljöundersökning, information, granskning, utskick, hantering av inkomna yttranden, laga krafthantering m.m. Kostnadsnivå sker enligt tabell på sida 6.
Del B	Kostnad för framtagandet av planhandlingarna. Del B betalas endast när kommunen upprättar planhandlingarna. Vid anlitan av konsult upprättas ett eget avtal mellan exploatör och konsult. Kostnaden blir i de fallen del A + konsultens arvode.

Om en plan har flera beställare fördelas planavgiften schablonmässigt mellan beställarna i förhållande till deras nytta av planen eller enligt vad beställarna sinsemellan överenskommit.

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 18

Avgift för detaljplaner faktureras i tre delar; vid beslut om samråd, granskning samt när detaljplanen antagits av kommunen eller avslutats på annat sätt.

Avgift ska betalas även om detaljplanen inte vinner laga kraft, till exempel om den inte antas av kommunfullmäktige eller om den antas men upphävs av länsstyrelsen eller annan överprövande myndighet.

Om exploatören beslutar att avbryta planarbetet under planprocessens gång är sökanden skyldig att ersätta kommunen för upparbetade kostnader. Ersättningsgraden bedöms av kommunen och baseras på nedlagda timmar.

Tillkommande kostnader för eventuellt kompletterande underlagsmaterial som krävs för planarbetet, t.ex. geoteknisk undersökning, dagvattenutredning, miljökonsekvensbeskrivning eller gestaltningsprogram bekostas av exploatören och faktureras separat.

Planavgift enligt plan- och bygglovstaxa från 2022 ska inte tas ut i samband med bygglovgivning i de fall avgift för upprättande av detaljplan reglerats i planavtal i enlighet med detta underlag.

När underlaget för planavtal har fastställts, kan det implementeras i kommunens gällande plan- och bygglovstaxa.

Beslutsunderlag

Plan- och byggchefens tjänsteskrivelse	2023-02-21
Underlag för planavtal	2023-02-13

Skickas till

Kommunstyrelsen

Byggnadsnämnden

Bn § 19

2022-198

Ändring av detaljplan för kv. Vallgården m.m, beslut om granskning

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att skicka ut ändring av detaljplan för kv. Vallgården m.m. på granskning.

Ärendebeskrivning

Efter ett beslut i byggnadsnämnden 2022-12-13, § 83, fick förvaltningen i uppdrag att möjliggöra för parkering i området.

Planändringen syftar till att möjliggöra planerig parkering inom ett område som under en längre tid använts för parkering men som i ursprunglig detaljplan har användningen lek. Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanen. Planförslaget bedöms inte ha en betydande miljöpåverkan.

Beslutsunderlag

Planarkitektens tjänsteskrivelse	2023-02-21
Plankarta	2023-02-07
Planbeskrivning	2023-02-07

Byggnadsnämnden

Bn § 20

2023-003

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheterna Västorp 1:13 och 1:20**Byggnadsnämndens beslut**

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

Avgift

11 400 kronor (faktura skickas separat).

Bakgrund

Ansökan gällande förhandsbesked för nybyggnad av radhus inkom till byggnadsnämnden den 4 januari 2023. Radhuset ska placeras på fastigheten Västorp 1:13, där den befintliga affären och sommarbostaden nu är placerade.

Parkering och sophantering ska vara på fastigheten Västorp 1:20, även in- och utfart kommer att vara i den södra delen på fastigheten.

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område men inom sammanhållen bebyggelse.

Fastigheten omfattas av en byggnadsinventering gällande kulturvärden som gjordes 16 januari 1998 där man fastställer att byggnaden är från 1917, affär och sommarbostad med värdering B. I inventeringen från 1998 skriver man att huset är obebott sedan fem år tillbaka (1993). Byggnaderna är idag obebodda sedan 30 år tillbaka och har förfallit.

Förslaget har under tiden 2023-01-16 till 2023-02-06 varit ute på remiss till grannar och myndigheter.

En granne är emot förslaget. Grannen anser att befintliga byggnader ska underhållas och bevaras på grund av sitt kulturhistoriska värde. Utöver detta ifrågasätter grannen hur avloppsfrågan ska lösas.

Trafikverket har haft synpunkter på den föreslagna utfarten. Sökanden har därefter reviderat förslaget. Den nya utfarten kommer istället ansluta till den närliggande före detta banvallen.

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 20

Plan- och byggenhetens bedömning i frågan om förhandsbesked

Ansökan bedöms uppfylla kraven för lokalisering av bebyggelse enligt 2 kap 1– 6 och 9–11 §§ PBL.

Åtgärden strider inte mot kommunens översiktsplan, ÖP.

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. Företrädare 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.”

Vid prövning av förhandsbesked ska det alltid göras en lokaliseringsprövning, alltså en prövning om åtgärden kan tillåtas på platsen. Det ska också alltid göras en bedömning av om en detaljplan måste upprättas. Även omgivningspåverkan ska prövas. Det kan även bli aktuellt att pröva kravet på skydd av bebyggelseområdets värden, kravet på varsamma ändringar och tillägg i bebyggelsen, förvanskningförbudet samt varsamhetskravet. Om den sökta åtgärden måste placeras eller utformas på ett visst sätt för att vara lämplig måste det framgå av förhandsbeskedet.

Prövning av radhusets utformning görs i bygglovsskedet samt rivning av det befintliga byggnaderna. Detta innebär att krav kommer att ställas på att byggnad/byggnader utformas på ett sätt som är anpassat till landsbygdens byggnadsskick.

Plan- och byggenheten föreslår byggnadsnämnden att som förhandsbesked säga ja till den föreslagna åtgärden i enlighet med ansökan.

Upplysningar

Förhandsbeskedet ger inte rätt att påbörja den sökta åtgärden. För att påbörja åtgärden krävs även bygglov och startbesked.

Förhandsbeskedet är bindande vid prövning av ansökan om bygglov som görs inom två år från dagen då beslutet om förhandsbesked fick laga kraft.

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 20

Innan bygglov kan beviljas ska tillstånd för anslutning till kommunalt eller samfällid avloppsanläggning, alternativt av miljöavdelningen beviljad anläggning för enskilt avlopp redovisas.

Byggnadernas närmare placering, utformning och färgsättning kommer att prövas i ett bygglovsbeslut. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är lämplig för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan för området. Utformningen ska följa eventuella villkor i detta beslut och vid förekommande fall kraven i gällande områdesbestämmelser.

Beslutsunderlag

Bygglovshandläggaren tjänsteskrivelse	2023-01-24
Reviderad situationsplan	2023-01-31
Fotografier	2023-01-23

Skickas till

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

Delges

Klagande granne (med mottagningsbevis)

Byggnadsnämnden

Bn § 21

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 § 22

Anmälningssärenden

Externt beslut från Länsstyrelsen – Omprövning av beslut om avvisning av ansökan om tillstånd inom Natura 2000-område på fastigheten Svebråta 3:4 (dnr BN 2023-012).

Underrättelse om avslutad förrättning från Lantmäteriet: Fastighetsreglering berörande Flågebyn S:1 och Flågebyn 1:2 samt avstyckning från Flågebyn 1:2 (dnr KM 2023-003).

Underrättelse om avslutad förrättning från Lantmäteriet: Fastighetsreglering berörande Fridene 2:18 och 15:1 (dnr KM 2023-004).

Byggnadsnämnden

Bn § 23

Övriga frågor

Efter önskemål från ordförande Knut Indebetou beslutar byggnadsnämnden att flytta nästa sammanträde från den 28 mars till den 29 mars.

Kenny Åkerberg (Sd) informerar om att han inte kommer att sitta kvar som ledamot i byggnadsnämnden. Ny ledamot för Sverigedemokraterna kommer att utses vid nästa möte med kommunfullmäktige.

Föreläsning av stadsarkitekt Pål Dunér.