

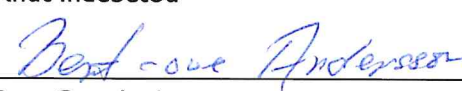


## Byggnadsnämnden

Plats och tid	Stadshuset, Öringen, kl. 15:00 – 17:15	
Beslutande	Ledamöter	Tjänstgörande ersättare
	Knut Indebetou (M), ordförande	
	Anders Karlsson (S)	
	Anders Beckman (M) §§ 12-16, §§ 18-22	Lena Larsson (M) § 17
	Björn Fredeby (M)	
	Björn Jähnke (M)	
	Bert-Ove Andersson (Sd)	
	Kenny Johansson (S)	
Övriga deltagande	Klara de Boer (C)	
	Josef Thorell, ekonom §§ 12-15	
	Katarina Kjellberg, plan- och byggchef	
	Matilda Åslin, planarkitekt	
	Lena Ljungberg, stadsantikvarie	
	Pål Dunér, stadsarkitekt	
	Jessica Holst, plan- och bygglovsadministratör	
Utses att justera	Bert-Ove Andersson (Sd)	
Justeringens plats och tid	Stadshuset 2024-03-07	
Underskrifter		
Sekreterare	 Jessica Holst	Paragrafer 12-22
Ordförande	 Knut Indebetou	
Justerare	 Bert-Ove Andersson	

## ANSLAG

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

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2024-02-27		
Protokollet publiceras	2024-03-08	Protokollet tas ned	2024-03-30
Förvaringsplats för protokollet	Stadshuset, Hjo		

## Byggnadsnämnden

## Innehållsförteckning

- § 12 Val av protokolljusterare
- § 13 Dagordning
- § 14 Jäv
- § 15 Information
- § 16 Begäran om planbesked på fastigheten Löjan 11
- § 17 Begäran om planbesked på fastigheten Yxan 9
- § 18 Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning av befintlig byggnad på fastigheten Ekhammar 5:25
- § 19 Internkontrollplan för byggnadsnämnden 2024
- § 20 Delegationsbeslut
- § 21 Anmälningssärenden
- § 22 Övriga frågor



Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

## Byggnadsnämnden

Bn § 12

## Val av protokolljusterare

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att utse Bert-Ove Andersson (Sd) att tillsammans med ordföranden justera dagens protokoll.



Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

## Byggnadsnämnden

Bn § 13

## Dagordning

**Byggnadsnämnden beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna föreliggande förslag till dagordning.



Justerandes signatur




Utdragsbestyrkande

## Byggnadsnämnden

Bn § 14

## Jäv

Anders Beckman anmäler om jäv i ärendet ” Begäran om planbesked på fastigheten Yxan 9” (dnr 2024-012).



Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

## Byggnadsnämnden

Bn § 15


### Information

Josef Thorell, ekonom, redovisar ett preliminärt resultat för byggnadsnämnden 2023.

Katarina Kjellberg, plan- och byggchef, informerar om hur arbetet med översiktsplanen fortskrider.

Matilda Åslin, planarkitekt, informerar om pågående detaljplaner.

Lena Ljungberg, stadsantikvarie, informerar om aktuella bygglov samt om en fastighetsägare som fått statligt bidrag för energieffektivisering och hur vi jobbar för att man både ska kunna effektivisera och behålla byggnadens kulturhistoriska värde.

  
Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



## Byggnadsnämnden

Bn § 16

2024-003

## Begäran om planbesked på fastigheten Löjan II

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Löjan II.

**Kostnad**

Enligt Hjo kommuns plan- och bygglovstaxa som fastställdes i kommunfullmäktige 2022-04-13, § 21 anges tre olika kategorier för att bestämma kostnad för planbesked baserat på komplexitet i framtida planarbete. Detta planbesked ingår i kategori I, vilket innebär en kostnad för planbeskedet på 5 600 kr. Kostnad för själva detaljplanens upprättande anges i ett separat planavtal.

**Ärendebeskrivning**

Fastighetsägaren till Löjan II önskar ändra gällande markanvändning från bensinstation till bostadsändamål. Gällande plan för området är "detaljplan för kvarteret Löjan mm" som vann laga kraft 1991. Detaljplanens genomförandetid löpte ut 1996.

Inom fastigheten har det bedrivits drivmedelshandel och verkstad samt på senare år även restaurang. Behållare och rester från drivmedelshandlingen ska vara sanerade, åtminstone till en nivå för mindre känslig markanvändning (MKM).

Markföroreningsfrågan behöver studeras ytterligare i planprocessen och nivåer för känslig markanvändning behöver säkerställas då det är bostadsändamål som eftersträvas.

Det aktuella området har ett attraktivt läge centralt i Hjo stad, intill stadsparken, resecentrum och inte långt från Vättern. Att förtäta Hjo tätort ligger i linje med intentionerna i översiktsplanen och är prioriterat för att tillgodose bostadsbehovet. Projektet bedöms kunna medge ett 30-tal bostadslägenheter.

**Bakgrund**

Fastighetsägaren inkom med en ansökan om planbesked 2024-01-05. Delområdet har tidigare används som kvartersmark för bensinstation. Även livsmedelsförsäljning inom en yta av högst 10 m<sup>2</sup> har tillåtits. Sommartid används också området för restaurangverksamhet med uteservering och en med för restaurangändamålet utrustat fordon, så kallad food truck.

forts.

## Byggnadsnämnden

forts. Bn § 16

**Planändringens förutsättningar**

Arbetet med planändringen bedöms kunna påbörjas under 2024. Planprocessen bedöms kunna ske med standardförfarande. Detaljplanen bedöms inte innebära några investeringskostnader för kommunen, ej heller kostnader i samband med ökad drift. Planprocessen kan därmed drivas av byggnadsnämnden för ett framtida antagande av kommunfullmäktige. Det finns möjlighet att påbörja planarbetet omgående om sökande tar in en egen konsult för att utföra det huvudsakliga arbetet. Planarbetet avses bekostas av den sökande.

**Beslutsunderlag**

Planarkitektens tjänsteskrivelse	2024-02-20
PM	2024-02-20
Ansökan om planbesked	2024-01-05



Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande



## Byggnadsnämnden

Bn § 17

2024-012

## Begäran om planbesked på fastigheten Yxan 9

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta en ändring av detaljplan för kvarteret Yxan mfl, för att kommunen ska kunna avyttra idag planlagd allmänplatsmark för del av Silogatan, till angränsande fastighet Yxan 9.

**Kostnad**

Enligt Hjo kommuns plan- och bygglovstaxa som fastställdes i kommunfullmäktige 2022-04-13, § 21 anges tre olika kategorier för att bestämma kostnad för planbesked baserat på komplexitet i framtida planarbete. Kostnaden för detta planbesked bedöms falla inom kategori 3, vilket innebär en kostnad för planbeskedet på 2 240 kr

**Jäv**


Anders Beckman (M) deltar inte i ärendet på grund av jäv.

**Ärendebeskrivning**

Fastighetsägaren till Yxan 9, 10 och 11 samt Hovtången 5 och 7 önskar köpa en del av kommunens mark som är planlagd som allmän platsmark för lokalgata. Det är den inre delen av Silogatan som tidigare anslutit till Yxan 9, 10 och Hovtången 7. Att kunna ha rådighet över delområdet samt att kunna stängsla in och förhindra passage från nordväst är av väsentlig betydelse för fastighetsägarens säkerhet, logistik och interna produktionskedja.

Fastighetsägaren har ansökt om planbesked för en ändring som gäller en mindre del av den kommunägda fastigheten Norr 3:59, som ingår i detaljplanen för kvarteret Yxan m.fl. Syftet med planändringen uppges vara att möjliggöra ovanstående beskrivna fastighetsförvärv samt omvandla delområdet till kvartersmark för industri. Ingen ny byggnation avses uppföras inom denna del.

Kommunen bedömer att en planändring är möjlig då berörda fastigheter kan angöras från Sveavägen via Yxan 11 som ingår i fastighetsägarens bestånd. Angöringen till Yxan 7 (silofastigheten) samt Hovtången 1 och 5 är oförändrad från den återstående delen av Silogatan.

 forts.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

## Byggnadsnämnden

forts. Bn § 17

Den i gällande detaljplan redovisade vändplanen finns ej idag och bedöms vara onödig, detta då uppsikten över vägen från Industrigatan är god och tydligheten kan förstärkas med en skylt om återvändsgränd.

I Silogatan har kommunen underjordiska ledningar som ska vara kvar varför u-område behöver utvidgas. Inom intilliggande kvartersmark finns även en gemensamhetsanläggning som föreslås tas bort. Detta behöver hanteras i planändringen samt vid den framtida försäljningen.

### Bakgrund

Fastighetsägaren inkom med ansökan om planbesked 2024-01-22. Delområdet har tidigare används som gatumark med en mindre vändplan inom den återvändsgränd Silogatan utgör.

### Planändringens förutsättningar

Förutom samråd med myndigheter bedöms i nuläget sakägarkretsen enbart utgöras av 2 ytterligare fastighetsägare. Arbetet med planändringen bör kunna påbörjas februari 2024. Då planändringen ej är av betydande intresse för allmänheten och sakägarkretsen är liten bedöms planändringen kunna utföras med begränsat standardförfarande om den kan godkännas i samband med samrådet.

Planändringen följer den gällande detaljplanens syfte samt är förenlig med översiktsplanen. Därmed bör också ett beslut om antagande enligt byggnadsnämndens reglemente kunna ske i byggnadsnämnden. Arbetet med planändringen ska i sin helhet bekostas av den sökande. Planavtal samt överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas.

Den preliminära tidsplanen för projektet ser ut på följande sätt:  
Beslut om samråd 26 mars – planändringsförslaget samråds 28 mars -18 april.  
Om samrådsförslaget godkänns kan arbete med antagandehandling utföras april/maj utan ytterligare granskning.  
Beslut om antagande i byggnadsnämnden maj 2024.  
Laga kraft i juni 2024.

### Beslutsunderlag

Planarkitektens tjänsteskrivelse

2024-02-20



Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

## Byggnadsnämnden

Bn § 18

2023-158

**Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning av befintlig byggnad på fastigheten Ekhammar 5:25****Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet till förvaltningen, med förhoppningen att bygglov ska kunna beviljas.

**Yrkanden**

Knut Indebetou (M) yrkar att bevilja bygglov enligt ansökan, se skrivelse inkommen den 27 februari.

**Förvaltningens förslag till beslut**

Förvaltningen föreslår att byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov med hänvisning till 2 kap 1 § och 2 kap 6 § 1. plan- och bygglagen samt 8 kap 1 § 2. och 8 kap 14 § plan- och bygglagen samt till 9 kap 14 § och 34 § plan- och bygglagen, se stadsantikvariens förslag till beslut.

**Beslutsgång**

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut, Knut Indebetous (M) yrkande och förvaltningens förslag till beslut, och ställer förslagen mot varandra. Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt Knut Indebetous (M) yrkande.

**Reservation**

Anders Karlsson (S) och Kenny Johansson (S) reserverar sig mot beslutet.

**Bakgrund**

En ansökan om bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus och ett garage, rivning av befintligt bostadshus och garage samt installation av eldstad kom in till byggnadsnämnden 2023-11-27.

Enligt ansökan avses de båda nya byggnaderna uppföras på samma plats som de befintliga. Det nya bostadshuset föreslås ha platta på mark i stället för kryppgrund som det nuvarande bostadshuset har. Även det nya garaget föreslås ha platta på mark.

forts.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

## Byggnadsnämnden

forts. Bn § 18

Enbostadshuset kommer att vara större än det befintliga. Det föreslås också ha en annan form och fönstersättning än nuvarande bostadshus. Fönstren ska enligt ansökan vara vipphängda och ha en annan utformning än de befintliga. Nuvarande fönster är sidohängda.

Garaget kommer att ha en betydligt flackare taklutning (17 grader) än det nuvarande och komplementbyggnadens norra gavel kommer enligt ansökan förses med en modern vit takskjutport.

Det befintliga bostadshuset Snipen 4 är en av totalt sex arbetarbostäder som byggdes på gården Ekhammar mellan 1937 och 1940. Dessa 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 1½ plan men några av dem är tillbyggda. Snipen 4 ligger som det första i en långa 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).

Aktuell ansökan är – förutom att denna även omfattar nybyggnad av ett garage – mycket lik den ansökan om bygglov med ärendenummer 2020-146 som lämnades in 2020-07-07. Redan i den förra ansökan utgjorde bostadshusets fuktskador, mögel och svampangrepp i kryppgrunden huvudskälet till att varför sökanden ville riva huset.

Den förra ansökan avslogs av byggnadsnämnden 2021-09-07. Huvudskälet var att den nya byggnadens placering förutsatte att det befintliga kulturhistoriskt värdefulla bostadshuset skulle rivas, vilket inte uppfyllde kraven i 2 kap 6 § plan- och bygglagen.

Kommunens beslut överklagades till såväl Länsstyrelsen Västra Götaland som till Mark- och miljödomstolen. Båda dessa instanser avslag överklagandet. Mark- och miljödomstolens domslut bifogas som bilaga/beslutsunderlag även i detta ärende.

Ansökan skickades 2024-01-11 på remiss till Västra Götalandsregionens Kulturförvaltning, Västra Götalandsregionens sakkunskap inom kulturarvsområdet. Förvaltningen yttrade sig redan i det förra ärendet BN 2020-146 och motsatte sig då bestämt den föreslagna rivningen med hänvisning till byggandens höga kulturhistoriska värde. Kulturförvaltningen yttrade 2024-01-18 genom att hänvisa till och bifoga sitt tidigare yttrande.

forts.



## Byggnadsnämnden

forts. Bn § 18

**Plan- och byggenhetens bedömning i frågan om bygglov**

Den befintliga arbetarbostaden Snipen 4 med tillhörande komplementbyggnad ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Den är omnämnd i de båda kulturhistoriska landsbygdsinventeringarna från 1976 och 1998.

Plan- och byggenheten gör – precis som i den förra prövningen – bedömningen att nuvarande bostad 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. Även den äldre befintliga komplementbyggnaden har viss betydelse för helhetsmiljön.

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 ny modern bostad med tillhörande komplementbyggnad, anpassade efter dagens krav på boendestandard samt rationell förvaltning.

Plan- och byggenheten gör bedömningen att det föreslagna nya bostadshusets placering strider mot 2 kap 6 § 1. Byggnaden ska enligt ansökan placeras på en plats som innebär att det befintliga kulturhistoriskt värdefulla bostadshuset inte kan finnas kvar. Denna placering bedöms inte vara lämplig med hänsyn till *"natur- och kulturvärdena på platsen"*.

Det föreslagna nya bostadshusets utformning bedöms inte heller uppfylla de krav som ställs i plan- och bygglagen – vare sig i 2 kap 6 § 1. eller i 8 kap 1 § plan- och bygglagen. Byggnaden skulle på ett olämpligt sätt avvika från den idag enhetliga längan med fyra mycket snarlika och småskaliga hus med krypgrund och verandor belägna en bit ovanför den omgivande marknivån.

Bedömningen görs att inte heller den föreslagna komplementbyggnaden uppfyller anpassningskravet i 2 kap 6 § 1. samt 8 kap 1 § 2. PBL avseende taklutningen och den moderna taksjutporten.

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

forts.

## Byggnadsnämnden

forts. Bn §18

**Beslutsunderlag**

Knut Indebetous (M) skrivelse	2024-02-27
Stadsantikvariens tjänsteskrivelse	2024-02-21
Sökandens yttrande	2024-02-06
E-post (till byggnadsnämndens ordförande)	2024-01-09
Yttrande – VG-regionen, Kulturförvaltningen	2024-01-18
Bilaga till Kulturförvaltningens yttrande	2024-01-18
Ansökan	2023-11-27
Situationsplan – rivning	2023-11-27
Situationsplan – nybyggnad	2023-11-27
Fasadritning – huvudbyggnad	2023-11-27
Planritning – huvudbyggnad	2023-11-27
Plan-, fasad- och sektionsritning – garage	2023-11-27
Foto – från sydöst	2023-12-18
Foto – från nordöst	2023-12-18
Foto – från söder	2023-12-18
Mark- och miljödomstolens dom Målnr P 4776-21	2022-06-16
Utlåtande av certifierad besiktningsman	2022-05-25



## Byggnadsnämnden

Bn § 19

2024-021

## Internkontrollplan för byggnadsnämnden 2024

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att anta förvaltningens förslag till internkontrollplan för 2024.

**Ärendebeskrivning**

Enligt kommunens rutin för intern kontroll ska nämnden årligen ta fram en internkontrollplan. Förvaltningen har tagit fram ett förslag till internkontrollplan för 2024.

Internkontrollplanen föregås av en kartläggning och analys av risker i verksamheterna. Kartläggningen är förvaltningens riskanalys som syftar till att förebygga, upptäcka och åtgärda fel och brister som hindrar organisationen att nå sina mål på ett säkert och effektivt sätt. Arbetet med att identifiera risker på övergripande nivå, så kallade riskområden, fortsätter även i år. Detta för att stärka den interna kontrollen av risker som kan vara gränsöverskridande mellan verksamhetsområden och gemensamma.

Hjo kommun är en robust organisation med ständigt pågående kontroller och åtgärder för att identifiera och förebygga risker inom verksamheten. Syftet med intern kontroll är att säkerställa att dessa egenkontroller fungerar och att identifiera eventuella dolda risker som måste åtgärdas. Detta för att öka kvaliteten och säkerheten samt få en mer ändamålsenlig och kostnadseffektiv verksamhet.

De identifierade risker som bedöms vara föremål för en internkontroll för byggnadsnämnden presenteras i "Internkontrollplan för byggnadsnämnden i Hjo kommun 2024". De internkontrollmoment som valts ut i årets internkontrollplan ska genomföras före 2024-10-31. Förvaltningen ska redovisa resultatet av kontrollerna och presentera en åtgärdsplan.

**Beslutsunderlag**

Missiv	2024-02-20
Internkontrollplan för byggnadsnämnden i Hjo kommun 2024	2024-02-20
Övergripande kartläggning och analys av Hjo kommuns risker	2024-02-20



## Byggnadsnämnden

Bn § 20

### 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 § 21

### Anmälningssärenden

Underrättelse om avslutad förrättning från Lantmäteriet: Fastighetsreglering berörande Ebbetorp 1:1 och Dunkebacken 1:6 (dnr KM 2024-009).

Underrättelse om avslutad förrättning från Lantmäteriet: Fastighetsreglering berörande Mölebo 1:14 och Mölebo 1:19 (dnr KM 2024-011).



## Byggnadsnämnden

Bn § 22

Övriga frågor

Föreläsning av stadsarkitekt Pål Dunér.