

Byggnadsnämnden

Plats och tid Stadshuset, sammanträdesrummet Öringen, kl. 15:00 – 16:20

Beslutande

Ledamöter	Tjänstgörande ersättare
Knut Indebetou (M), ordförande	
Anders Karlsson (S)	
Anders Beckman (M)	
Björn Fredeby (M)	Lena Larsson (M)
Björn Jähnke (M)	
Bert-Ove Andersson (Sd)	
Kenny Johansson (S)	

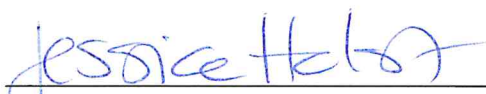

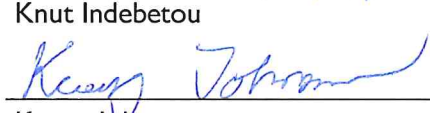
Övriga deltagande

Simon Ivarsson (C)
Katarina Kjellberg, plan- och byggchef
Pål Dunér, stadsarkitekt §§ 65-68
Matilda Åslin, planarkitekt
Lena Ljungberg, stadsantikvarie/bygglovshandläggare
Madelene Larsson, bygglovshandläggare
Jessica Holst, plan- och bygglovsadministratör

Utses att justera Kenny Johansson (S)

Justeringens plats och tid Stadshuset 2024-09-03

Underskrifter

Sekreterare	 Jessica Holst	Paragrafer 65-74
Ordförande	 Knut Indebetou	
Justerare	 Kenny Johansson	

ANSLAG

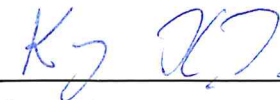
Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom protokollets publicering på kommunens anslagstavla.

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2024-09-03		
Protokollet publiceras	2024-09-04	Protokollet tas ned	2024-09-26
Förvaringsplats för protokollet	Stadshuset, Hjo		

Byggnadsnämnden

Innehållsförteckning

- § 65 Val av protokolljusterare
- § 66 Dagordning
- § 67 Information
- § 68 Föreläsning av stadsarkitekt Pål Dunér
- § 69 Detaljplan för fastigheten Skogshyddan I m.fl, beslut om antagande
- § 70 Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Mofalla-Torp I:11
- § 71 Ansökan om förhandsbesked för ändrad användning från kvarn till bostad på fastigheten Stenalmen I:8
- § 72 Ansökan om bygglov för ändrad användning från skola till bostäder på fastigheten Ebbetorp I:2
- § 73 Delegationsbeslut
- § 74 Anmälningssärenden



Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Bn § 65

Val av protokolljusterare

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att utse Kenny Johansson (S) att tillsammans med ordföranden justera dagens protokoll.



Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

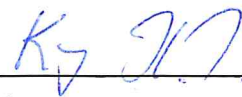
Byggnadsnämnden

Bn § 66

Dagordning

Byggnadsnämnden beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna föreliggande förslag till dagordning.



Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Bn § 67

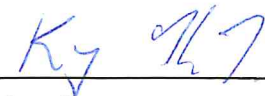
Information

Katarina Kjellberg, plan- och byggchef, informerar om:

- det pågående arbetet med översiktsplanen
- årets ekonomiska läge
- att vi har anställt Madelene Larsson som ny bygglovshandläggare.

Matilda Åslin, planarkitekt, informerar om aktuella detaljplaner.

Lena Ljungberg, stadsantikvarie, informerar om aktuella bygglovsärenden.



Byggnadsnämnden

Bn § 68

Föreläsning om

Pål Dunér, stadsarkitekt, föreläser om stadsfärger i Hjo.

Byggnadsnämnden

Bn § 69

2023-092

Detaljplan för fastigheten Skogshyddan I m.fl, beslut om antagande

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen för fastigheten Skogshyddan I m.fl.

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter datum för anslag av kommunfullmäktiges justerade protokoll. Överklagande kan ske till och med detta datum.

Ärendebeskrivning

Planområdet är beläget längs med Skogsvägen i östra Lundby. På fastigheten Skogshyddan finns redan en befintlig förskola. Planen syftar till att möjliggöra ytterligare tre avdelningar vid förskolan.

Planförslaget har varit ute på samråd under tiden mellan 2023-06-03 och 2023-08-04 och ett reviderat förslag har ställts ut för granskning mellan 2024-05-13 och 2024-06-03. Länsstyrelsen har med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden bedömt att frågor som berör hälsa/säkerhet vad gäller risken för olyckor, översvämning eller erosion innebär att planen med granskningshandlingens utseende inte kan accepteras och därför kan komma att prövas av länsstyrelsen om den antas. Inför antagandet har länsstyrelsens yttrande föranlett en förklaring av den befarade risken i granskningsutlåtandet. Med denna förklaring tillsammans med ett mindre tillrättaläggande av en av planbestämmelserna bedömer förvaltningen att planhandlingen nu bör kunna accepteras av länsstyrelsen om den antas.

Kommunen bedömer att den nya detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. Förslaget följer översiktsplanens intention.

Beslutsunderlag

Planarkitektens tjänsteskrivelse	2024-08-27
Plankarta	2024-08-06
Planbeskrivning	2024-08-05
Granskningsutlåtande	2024-08-05

Skickas till

Kommunstyrelsen


Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Bn § 70

2024-107

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Mofalla-Torp 1:11**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden säger som förhandsbesked ja till den föreslagna åtgärden med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL).

Villkor

Som villkor till beslutet gäller att hela tomten ska placeras utanför strandskyddat område. Villkoret fattas med stöd av 9 kap. 39 § PBL.

Avgift

10 168 kr (faktura skickas separat).

Ärendet var komplett 2024-06-24. Handläggningstiden för förhandsbesked är enligt 9 kap. 27 § PBL tio veckor. Handläggningstiden har överskridits med en vecka vilket innebär att avgiften ska reduceras med 1/5 del i enlighet med 12 kap. 8 § PBL. Avgiften har därmed reducerats med 20 %

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus. Enbostadshuset kommer placeras på en fastighet med blandad skog i olika huggningsklasser. Enbostadshuset placeras utanför strandskyddat område. Fastigheten är belägen utanför planlagt område. Därför har förslaget skickats ut på remiss till grannar och myndigheter. Synpunkter har inkommit från Miljösamverkan östra Skaraborg och Vattenfall Eldistribution AB.

Plan- och byggenhetens bedömning

Enbostadshuset placeras på en fastighet med blandad skog i olika huggningsplatser. Terrängen är småkuperad och det finns gott om områden där enbostadshuset kan placeras med hänsyn till befintliga förutsättningar och som uppfyller en god helhetsverkan. Eftersom enbostadshuset placeras i närheten av strandskyddsområde har ett villkor införts i beslutet för att säkerställa att tomten placeras utanför strandskyddat området. En ny infartsväg till fastigheten anses kunna anordnas under förutsättningar att Vattenfall Eldistribution AB:s riktlinjer följs. Sammanfattningsvis anses förhandsbeskedet uppfylla kraven enligt 2 kap. 1–6 och 9–11 §§ PBL. Åtgärden anses inte strida mot kommunens översiktsplan.

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 70

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 giltigt i två år från det att beslutet har vunnit laga kraft. Om en bygglovsansökan inte har kommit in inom denna tid upphör förhandsbeskedet att gälla.

Beslutsunderlag

Bygglovshandläggarens tjänsteskrivelse	2024-08-26
Ansökan	2024-06-24
Karta	2024-06-24
Situationsplan	2024-06-24
Remissvar Vattenfall Eldistribution AB	2024-07-08
Remissvar Miljösamverkan östra Skaraborg	2024-07-19

Skickas till

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



Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Bn § 71

2024-091

Ansökan om förhandsbesked för ändrad användning från kvarn till bostad på fastigheten Stenalmen 1:8**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden säger som förhandsbesked ja till den föreslagna åtgärden. Detta med hänvisning till 9 kap 17 § och 2 kap 2 § plan- och bygglagen samt 3 kap 4 § miljöbalken.

Avgift

12 710 kr (faktura skickas separat).

Ärendebeskrivning

En ansökan om förhandsbesked har 2024-06-01 kommit in till byggnadsnämnden. Enligt ansökan ska Korsgårdens nedlagda och relativt förfallna kvarn byggas om till bostad. Kvarnen lades ned 1969 och blev redan 1976 utpekad som kulturhistoriskt värdefull i en inventering av Hjo kommuns industrimiljöer. Den omfattas också av riksintresse för kulturmiljövård – Norra och Södra Fågelås.

Kvarnen ligger cirka 6 kilometer sydväst om Hjo innerstad. Den är belägen i anslutning till Korsgårdens planlagda område, men strax utanför denna detaljplan. I kommunens översiktsplan ingår kvarnen i Korsgårdens tätort.

Den föreslagna ändrade användningen ska alltså ske utanför planlagt område och kvarnbyggnaden ligger inom strandskyddat område. Strandskyddsdispens beviljades av byggnadsnämnden 2022-12-13.

I ett förhandsbesked ska platsens lämplighet avseende den föreslagna användningen utredas. Som en del av denna utredning har remisser skickats till grannar och myndigheter.

Fastigheten är belägen inom Försvarmaktens riksintresseområde, men inte inom påverkansområde för buller eller påverkansområde "övrigt". Därför har ingen remiss skickats till Försvarmakten.

Remisstiden för övriga myndigheter och grannar pågick 2024-06-19 till 2024-07-03. Inga invändningar kom in från grannar. Trafikverket och Räddningstjänsten Skaraborg yttrade sig men framförde inte någon erinran.

 forts.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 71

Ansökan var komplett 2024-08-19.

Plan- och byggenhetens bedömning

Åtgärden bedöms inte strida mot översiktsplanen och dess intentioner.

Efter avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen i enlighet med plan- och bygglagen görs bedömningen att den föreslagna åtgärden tillgodoser **både** enskilda och allmänna intressen. Det främsta allmänna intresset utgörs av kulturhistoriskt värde, där den nya användningen utgör en möjlighet att kvarnen långsiktigt bevaras.

Efter lämplighetsprövningen enligt plan- och bygglagen samt miljöbalken, föreslår plan- och byggenheten byggnadsnämnden att som förhandsbesked säga ja till den föreslagna åtgärden.

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.

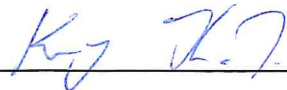
Beslutet om förhandsbesked är giltigt i två år från det att beslutet har vunnit laga kraft. Om en bygglovsansökan inte har kommit in inom denna tid upphör förhandsbeskedet att gälla.

Beslutsunderlag

Bygglovshandläggarens tjänsteskrivelse	2024-08-26
Ansökan	2024-06-01
Karta (avstyckningskarta)	2024-06-18

Skickas till

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



Byggnadsnämnden

Bn § 72

2024-024

Ansökan om bygglov för ändrad användning från skola till bostäder på fastigheten Ebbetorp 1:2**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beviljar bygglov för den föreslagna åtgärden. Detta med hänvisning till 2 kap 2 § plan- och bygglagen (PBL), 3 kap 4 § miljöbalken samt 9 kap 31 § och 31a § PBL.

Som kontrollansvarig godkänns Per-Anders Axelsson, Karlsborg.
Ansökan var komplett 2024-07-09.

OBS! Byggstart får inte ske förrän byggnadsnämnden har 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

20 520 kronor (faktura skickas separat).


Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för ändrad användning från skola till bostäder. Enligt ansökan ska den före detta skolan Mofallagården inrymma fyra bostäder. Byggnaden uppfördes 1923 som skola, men har under årens lopp även använts som bygdegård och församlingshem.

Mofallagården är en välbevarad symmetriskt utformad tegelbyggnad med höga kulturhistoriska värden. Redan i den kulturhistoriska inventering som genomfördes 1998 bedömdes byggnaden ha höga kulturvärden.

Den är uppförd i två våningar och har ett valmat sadeltak täckt av tvåkupigt lertegel. Åt söder finns en välbevarad centrerad veranda med skivtäckt rött plåttak. Från verandan når man byggnaden via två ursprungliga spegeldörrar med spröjsade fönster.

Fastigheten är belägen i anslutning till länsväg 194 cirka sju kilometer nordväst om Hjo innerstad. Den utgörs åt söder av en grusad gårdsplan av allmän karaktär och från denna finns en utfart till länsvägen intill. Tomten norr om byggnaden utgörs delvis av naturmark. Fastigheten omfattas varken av detaljplan, områdesbestämmelser eller strandskydd.

 forts. 

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 72

Något förhandsbesked har inte sökts. I ärenden om förhandsbesked prövar byggnadsnämnden om åtgärden kan tillåtas på platsen. I denna prövning får myndigheter och grannar den föreslagna åtgärden på remiss. Eftersom förhandsbesked saknas sker denna lämplighetsprövning istället i detta bygglovsärende.

Ansökan har varit ute på remiss till både grannar och berörda myndigheter. Fastigheten är belägen inom Försvarsmaktens riksintresseområde, men inte inom påverkansområde för buller eller påverkansområde "övrigt". Därför har ingen remiss skickats till Försvarsmakten.

Remisstiden pågick 2024-03-04 till 2024-03-19. Inga grannar kom in med synpunkter. Däremot kom yttranden in både från Miljösamverkan östra Skaraborg, Räddningstjänsten och Trafikverket.

I remissvaren påtalades att trafikbullret från den närliggande vägen måste tas i beaktande och att sökanden behöver ta fram en bullerutredning som redovisar hur kraven på bullernivåer ska tillgodoses. Utöver detta påtalade Trafikverket att länsväg 194 är en trafikled för farligt gods.

Plan- och byggenhetens bedömning

Bedömningen görs att den föreslagna åtgärden inte strider mot kommunens översiktsplan. Den behöver inte heller föregås av planläggning. Plan- och byggenheten gör också bedömningen att den ändrade användningen inte strider mot 2 kap. 2 § PBL.

Avseende bygglovsprövningen görs dessutom bedömningen att den föreslagna åtgärden inte strider mot plan- och bygglagens generella krav enligt 2 kap 6 § eller enligt 8 kap 2 §. Den strider inte heller vare sig mot förvanskningsförbudet i 8 kap 13 § eller mot kravet på varsamhet i 8 kap 17 §.

Frågeställningarna kring trafikbuller och farligt gods kommer att hanteras vid tekniskt samråd och slutsamråd.

Plan- och byggenheten föreslår byggnadsnämnden att bevilja bygglov i enlighet med ansökan.

forts.



Byggnadsnämnden

forts. Bn § 72

Upplysningar

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

Beslutet om bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom 2 år och avslutats inom 5 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	2024-08-22
Ansökan	2024-02-16
Planritning bottenvåning	2024-02-16
Planritning övervåning	2024-02-16
Bullerutredning	2024-04-19
Utredning farligt gods	2024-07-09

Skickas till

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

Byggnadsnämnden

Bn § 73

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 § 74

Anmälningssärenden

Externt beslut från Länsstyrelsen: Beslut om tillstånd till ingrepp i fornlämning på Kaplanen 4 (dnr BN 2024-037).

Underrättelse om avslutad förrättning från Lantmäteriet: Avstyckning från Prästbolet I:19 (dnr KM 2024-062).



Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande