


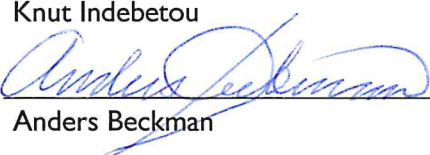


## Byggnadsnämnden

Plats och tid	Stadshuset, sammanträdesrummet Öringen, kl. 15:00 – 17:30, ajournering 16:50-17:05	
Beslutande	Ledamöter Knut Indebetou (M), ordförande §§ 95-102, 104-106 Anders Karlsson (S) Anders Beckman (M) Björn Fredeby (M) Björn Jähnke (M) Bert-Ove Andersson (Sd) Kenny Johansson (S)	Tjänstgörande ersättare Anders Karlsson (S) § 103
Övriga deltagande	Simon Ivarsson (C) Katarina Kjellberg, plan- och byggchef Matilda Åslin, planarkitekt Pål Dunér, stadsarkitekt Madelene Larsson, bygglovshandläggare Lena Ljungberg, stadsantikvarie Jessica Holst, plan- och bygglovsadministratör	
Utses att justera	Anders Beckman (M)	
Justeringens plats och tid	Stadshuset 2024-12-13	

## Underskrifter

Sekreterare	 Jessica Holst	Paragrafer 95-106
Ordförande	 Knut Indebetou	§103 
Justerare	 Anders Beckman	

## ANSLAG

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

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2024-12-10		
Protokollet publiceras	2024-12-16	Protokollet tas ned	2025-01-07
Förvaringsplats för protokollet	Stadshuset, Hjo		

## Byggnadsnämnden

## Innehållsförteckning

- § 95 Val av protokolljusterare
- § 96 Dagordning
- § 97 Jäv
- § 98 Information
- § 99 Uppföljning av byggnadsnämndens internkontroll
- § 100 Vägledning plank
- § 101 Begäran om planbesked för fastigheten Bleckstorp I:20
- § 102 Begäran om planbesked för fastigheten Bleckstorp I:46
- § 103 Tillsyn – tagit garage/maskinhall i bruk utan slutbesked på fastigheten  
[REDACTED]
- § 104 Delegationsbeslut
- § 105 Anmälningssärenden
- § 106 Övriga frågor

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

## Byggnadsnämnden

Bn § 95

### Val av protokolljusterare

#### **Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att utse Anders Beckman (M) att tillsammans med ordföranden justera dagens protokoll.

---

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

## Byggnadsnämnden

Bn § 96

## Dagordning

## Byggnadsnämnden beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna föreliggande förslag till dagordning.

---

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

## Byggnadsnämnden

Bn § 97

## Jäv

Knut Indebetou (M) anmäler jäv i ärendet "Tillsyn – tagit garage/maskinhall i bruk utan slutbesked på fastigheten [REDACTED]".

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

## Byggnadsnämnden

Bn § 98

### Information

Katarina Kjellberg, plan- och byggchef, informerar om byggnadsnämndens budget t o m oktober 2024.

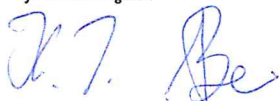
Matilda Åslin, planarkitekt, informerar om aktuella detaljplaner.

Lena Ljungberg, stadsantikvarie, informerar om nätverk för strandskyddshandläggare i gamla Skaraborg och om att "Byggnadsvårdsåret" firar 50 år under nästa år.

Madelene Larsson, bygglovshandläggare, informerar om aktuellt anmälningssärendet och aktuellt tillsynsärendet.

---

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

## Byggnadsnämnden

Bn § 99

2024-021

## Uppföljning av byggnadsnämndens internkontroll

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden godkänner förvaltningens redovisning av genomförd internkontroll enligt byggnadsnämndens internkontrollplan 2024 samt föreslagen åtgärdsplan för 2025.

**Sammanfattning**

Förvaltningen har genomfört momenten i byggnadsnämndens internkontrollplan för 2024.

Det övergripande syftet med intern kontroll är att säkerställa att målen uppfylls, att förvaltningen är effektiv, att redovisningen är tillförlitlig och att kommunens tillgångar skyddas mot förlust samt att beslut vilar på korrekt underlag. Internkontrollen kan bidra till att allvarliga fel upptäcks på ett tidigt stadium och kan elimineras.

Den internkontroll som utförts under året finns redovisad i en separat rapport.

Det har inte uppdagats att kommuninvånarna eller kommunens ekonomi idag är utsatta för någon allvarlig risk som omedelbart måste åtgärdas.

**Beslutsunderlag**

Missiv	2024-11-14
Internkontrollrapport	2024-11-14
Internkontrollplan för byggnadsnämnden 2024	2024-02-20



## Byggnadsnämnden

Bn § 100

2024-159

## Vägledning plank

## Byggnadsnämndens beslut

- Byggnadsnämnden beslutar att denna vägledning ska tillämpas i bygglovsärenden för plank i Hjo innerstad
- Vägledningens syfte är att göra det möjligt att bevilja bygglov för plank på mark med byggnadsförbud (prickmark)
- För att bygglov ska beviljas ska villkoren som beskrivs i vägledningen vara uppfyllda

## Bakgrund

I Hjo innerstad – inom de äldsta delarna av riksintresset Hjo stad – utgör i många fall plank ett naturligt inslag i gatumiljön. Det gäller när bebyggelsen ligger i omedelbar anslutning till gata eller trottoar. Då förbinder planken husen längs gatan och skapar en stadsmässig rumslighet som är mycket karaktäristisk för landets äldre trästäder.

I vissa fall utgör emellertid detaljplanens bestämmelser ett hinder för bygglov för plank längs dessa gator. Plan- och byggenheten har därför tagit fram denna vägledning för att – under tiden som stadens detaljplaner successivt ändras – göra det möjligt att ge bygglov för karaktäristiskt utformade plank (plank mellan hus med fasadlivet mot gatan) inom det område som redovisas i vägledningen.

Villkoret för bygglov ska vara att det blivande planket uppfyller kraven på anpassning till omgivningen och skapar det gaturum som eftersträvas.

## Beslutsunderlag

Stadsantikvariens tjänsteskrivelse  
Vägledning plank

2024-12-04

2024-12-04



## Byggnadsnämnden

Bn § 101

2024-143

## Begäran om planbesked för fastigheten Bleckstorp 1:20 m.m.

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet till plan- och byggenheten för ytterligare lokaliseringstuderingar.

**Bakgrund**

2024-09-12 inkom en begäran om planbesked avseende Bleckstorp 1:20. Sökanden vill att en ny detaljplan möjliggör en ny drivmedelsstation vid sidan av befintliga verksamheter - räddningsstationens utryckningsväg, bussvändplats, miljöstation och pizzeria.

Gällande byggnadsplan för Blikstorps stationssamhälle, B06, upprättades 1959 och medger bostadsbebyggelse i två våningar. Någon genomförandetid anges ej i byggnadsplanen men får anses ha löpt ut då byggnadsplanen är betydligt äldre än 15 år, vilket är den tidsrymd som ska gälla då genomförandetid saknas. Inom grannfastigheten har det tidigare bedrivits drivmedelshandel (pump som ej längre är i bruk finns kvar) och verkstad. Dessutom ligger bostaden till verksamhetens ägare inom samma fastighet

Det aktuella området har ett centralt läge mitt i Blikstorp. Att förlägga en drivmedelsstation i bostäders närmiljö strider mot inriktningen i översiktsplanen som säger att det ska vara minst 100 meter från drivmedelsstationen till bostäder eller andra byggnader med varaktig vistelse. Planprocessen behöver därför ske med utökat förfarande.

Tidigare har sökanden lämnat in en ansökan om bygglov, men eftersom den tänkta verksamheten strider mot gällande byggnadsplan har bygglov inte kunnat beviljats. Därför har sökanden blivit rekommenderad att ansöka om planbesked.

Den på platsen befintliga containerbyggnaden som inrymmer pizzeria har ett tidsbegränsat bygglov som löper ut 2028-01-01.

**Beslutsunderlag**

Planarkitektens tjänsteskrivelse  
PM  
Begäran om planbesked

2024-11-27  
2024-11-27  
2024-09-12

## Byggnadsnämnden

Bn § 102

2024-166

## Begäran om planbesked för fastigheten Bleckstorp 1:46

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att ge förvaltningen i uppdrag att utföra en ändring av detaljplan D192 med syfte att utöka detaljplanens exploateringsgrad.

**Kostnad**

Enligt Hjo kommuns plan- och bygglovstaxa som fastställdes i kommunfullmäktige 2024-04-13, § 21, anges tre olika kategorier för att bestämma kostnad för planbesked och de baseras på komplexitet i framtida planarbete. Detta planbesked ingår i kategori 3, vilket innebär en kostnad för planbesked på 2 495 kr. Kostnad för själva detaljplanens upprättande anges i ett separat planavtal.

**Bakgrund**

2024-11-06 inkom en begäran om planbesked. Verksamheten på platsen har behov av utvidgning med en ny fabrikshall. För närvarande utgör den sammanlagda byggnadsarean på fastigheten 15% av den totala fastighetsarean. Då enbart 20% av fastighetsarean får bebyggas enligt gällande detaljplan är det inte möjligt att bygga den cirka 1400 m<sup>2</sup> stora fabrikshall som efterfrågas för snickeriverksamhetens önskvärda utveckling. Sökande vill utöka exploateringsgraden till mellan 40-60%, beroende på vad som bedöms som lämpligt.

Gällande detaljplan vann laga kraft 2013-10-17 och, har en genomförandetid på 15 år, och löper ut först 2028-10-17.

**Planändringens förutsättningar**

Då genomförandetiden ännu inte löpt ut har fastighetsägarna en säkerställd byggrätt i enlighet med planen. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja före genomförandetidens utgång. Det är dock möjligt att ändra en detaljplan före genomförandetidens utgång om ingen berörd fastighetsägare motsätter sig ändringen.

I detta fall bedömer kommunen att planändringens konsekvenser för de grannar för vilka planändringen kan angå är så små att de inte kan anses inverka på grannars fastighetsvärde eller på annat sätt få betydelse för fastigheternas markanvändning.

forts.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

## Byggnadsnämnden

forts. Bn § 102

Av denna anledning bedömer kommunen att grannar som kommer att ingå i samrådsgruppen troligtvis inte kan anses berörda av planändringen i juridisk mening och därmed inte har vetorätt enligt 4 kap. 39§ plan- och bygglagen (PBL).

I PBL definieras inte vem som avses vara en berörd fastighetsägare utan det är en bedömning som kommunen får göra i det enskilda fallet. Om en detaljplan trots allt ändras eller upphävs före genomförandetidens utgång har den som äger en fastighet inom planområdet rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som detta medför. Det finns bara en fastighetsägare till det aktuella planområdet och i detta fall bedöms den kommande planändringen få små konsekvenser för intilliggande fastighetsägare.

Planändringen som avses, bedöms inte ge upphov till ovanstående ersättningsanspråk och bör därmed kunna utföras innan genomförandetidens utgång.

En utökad byggrätt bedöms dock efter genomförandet innebära en större mängd hårdgjord yta vilket medför en ökad belastning vad gäller ytvatten. För att göra en lämplig avvägning av exploateringsgrad i förhållande till behov av fördröjning och rening av dagvatten bedöms en dagvattenutredning behöva upprättas som beslutsunderlag.

Planarbetet inklusive dess erforderliga utredningar ska bekostas av den sökande.

Arbetet med planändringen bedöms kunna påbörjas under 2025. Planprocessen bedöms kunna ske med begränsat standardförfarande, om planändringen kan godkännas i samband med samrådet. Planändringen bedöms inte innebära några investeringskostnader för kommunen, ej heller kostnader i samband med ökad drift. Planprocessen kan därmed drivas av byggnadsnämnden och byggnadsnämnden föreslås även fatta beslut om antagande när antagandehandlingar är färdigställda.

**Beslutsunderlag**

Planarkitektens tjänsteskrivelse	2024-11-27
Begäran om planbesked daterad	2024-11-06
Detaljplan för Bleckstorp 1:33 m.fl (D192), plankarta respektive planbeskrivning	

## Byggnadsnämnden

Bn § 103

2024-167

Tillsyn – tagit garage/maskinhall i bruk utan slutbesked på fastigheten [REDACTED]

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att ta ut en sanktionsavgift om 81 423 kronor av [REDACTED]

Byggsanktionsavgiften tas ut för att ett garage/maskinhall har tagits i bruk utan slutbesked. Detta med hänvisning till 10 kap. 4 § plan- och bygglagen och 9 kap. 18 § punkt 4 plan- och byggförordningen.

Sanktionsavgiften har satts ned till en fjärdedel. Detta med hänvisning till PBL 11 kap. 53 § a.

**Jäv**

Knut Indebetou (M) deltar inte i ärendet på grund av jäv.

**Yrkanden**

Björn Fredeby (M), Björn Jähnke (M) och Bert-Ove Andersson (Sd) yrkar att sanktionsavgiften ska sänkas till en fjärdedel, 81 423 kr.

**Förvaltningens förslag till beslut**

Plan- och byggenheten föreslår byggnadsnämnden att ta ut en sanktionsavgift på 162 846 kr för att en byggnad har tagits i bruk utan slutbesked, se bygglovshandläggarens förslag till beslut.

**Bakgrund**

Bygglov och startbesked för nybyggnad av ett 2557 kvm stort garage/maskinhall beviljades under 2019 på fastigheten [REDACTED] (dnr 2019-037).

Plan- och byggenheten startade ett tillsynsärende 2024-11-06 då det visat sig att garaget/maskinhallen tagits i bruk. Vid granskning av ärendet uppdagades att byggnadsnämnden inte kallats till arbetsplatsbesök eller slutsamråd trots att giltighetstiden för bygglovet löpt ut.

forts.



## Byggnadsnämnden

forts. Bn § 103

2024-11-11 gjordes ett tillsynsbesök där åtgärder som utförts dokumenterades. I byggnaden fanns ett flertal fordon, fordonredskap m.m. uppställda.

Ytterligare ett möte bokades in på fastigheten. På mötet informerade byggherren om att byggnaden var färdigställd och att den således hade tagits i bruk. Möjligheten att bevilja slutbesked för byggnationen kommer behandlas när underlag för slutbesked har lämnats in och slutsamråd har hållits.

Byggherren har i två skrivelser beskrivit att anledningen till att slutsamråd och slutbesked inte begärts är att byggherre och entreprenör varit samma juridiska person och att denne glömt av att rapportera till plan- och byggenheten. I samband med färdigställande av byggnaden byttes ansvarig för byggnationerna och det har skett en miss i kommunikationen.

Byggherren menar att maskinhallen har använts under begränsade förhållanden samt att åtgärden varit av mindre allvarlig art. I efterhand har han vidtagit åtgärder för att rätta till detta, dragit lärdomar och implementerat nya rutiner för att säkerställa att regelverkets krav uppfylls framöver.

### Plan- och byggenhetens bedömning

Plan- och byggenheten gör bedömningen att byggnaden har tagits i bruk utan slutbesked. I startbeskedet fick byggherren information om att byggnaden inte får tas i bruk innan byggnadsnämnden har gett ett slutbesked. Av flygfoto från år 2020 syns pågående arbete med konstruktionen. Av flygfoto från år 2022 syns att både tak och väggar har uppförts på byggnaden. Det innebär att byggnaden tidigast tagits i bruk mellan år 2020 och 2022. Därför ska byggnadsnämnden enligt 11 kap. 51 § PBL ta ut en byggsanktionsavgift.

Avgiften för den olovliga åtgärden är 325 693 kr.

Plan- och byggenheten bedömer att byggsanktionsavgiften är oproportionerligt hög med anledning av byggnadens utformning, användning och med hänsyn till att överträdelsen inte har skett uppsåtligen. Därför finns det skäl att sänka byggsanktionsavgiften till hälften enligt 11 kap. 53 a § PBL. Dock anses överträdelsens omfattning inte föranleda en reducereing till en fjärdedel.

forts.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

## Byggnadsnämnden

forts. Bn § 103

**Beslutsunderlag**

Bygglövshandläggarens tjänsteskrivelse	2024-11-21
Tjänsteanteckning tillsynsbesök	2024-11-11
Kartunderlag från år 2020	2024-11-12
Kartunderlag från år 2022	2024-11-12
Bemötande, begäran om förklaring	2024-11-15
Boverkets beräkning av byggsanktionsavgift	2024-11-20
Bemötande, kommunikering förslag till beslut	2024-11-29



## Byggnadsnämnden

Bn § 104

### 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 § 105

### Anmälningssärenden

Underrättelse om avslutad förrättning från Lantmäteriet: Fastighetsreglering berörande Ekhammar 5:25 och Spånåhult 7:4 (dnr KM 2024-070).

Externt beslut – Länsstyrelsen ger tillstånd till ändring av byggnadsminne, byte av taktäckningsmaterial på Villa Olga (dnr BN 2024-020).

Externt beslut – Mark- och miljödomstolen avvisar yrkandena om upphävande av och återförvisning av startbesked samt omprövning av tillstånd, och avslår överklagandena i övrigt i ärendet gällande beslut om startbesked för nybyggnad av vindkraftverk på fastigheten Kärrabo 1:1 m.fl. (dnr BN 2023-023).



## Byggnadsnämnden

Bn § 106

## Övriga frågor

Pål Dunér, stadsarkitekt, håller föreläsning om bygglagstiftningens påverkan på stadsplaneringen.

---

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande