

Byggnadsnämnden

Plats och tid Stadshuset, sammanträdesrummet Fullmäktigesalen, kl. 15:00 – 16:40

Beslutande

Ledamöter	Tjänstgörande ersättare
Knut Indebetou (M), ordförande	
Anders Karlsson (S)	
Anders Beckman (M)	
Björn Fredeby (M)	
Björn Jähnke (M)	
Kenny Johansson (S)	
Vakant (S)	Simon Ivarsson (C)


Övriga deltagande


Katarina Kjellberg, plan- och byggchef
Matilda Åslin, planarkitekt
Madelene Larsson, bygglovshandläggare
Jessica Holst, plan- och bygglovsadministratör


Utses att justera Anders Karlsson (S)

Justeringens plats och tid Stadshuset 2025-02-27

Underskrifter

Sekreterare 
Jessica Holst

Ordförande 
Knut Indebetou

Justerare 
Anders Karlsson

Paragrafer 14-25

ANSLAG

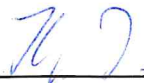
Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom protokollets publicering på kommunens anslagstavla.

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2025-02-25		
Protokollet publiceras	2025-02-28	Protokollet tas ned	2025-03-22
Förvaringsplats för protokollet	Stadshuset, Hjo		

Byggnadsnämnden

Innehållsförteckning

- § 14 Val av protokolljusterare
- § 15 Dagordning
- § 16 Information
- § 17 Byggnadsnämndens mål 2025
- § 18 Begäran om planbesked för fastigheten Norr 4:3
- § 19 Upprättande av detaljplan för fastigheterna Skatan och Kråkan, beslut om granskning
- § 20 Upprättande av detaljplan för Tråkebo 1:15, beslut om samråd
- § 21 Ansökan om bygglov för uppförande av mur på fastigheten Plogen 2
- § 22 Ansökan om bygglov för uppförande av mur på fastigheten Plogen 3
- § 23 Delegationsbeslut
- § 24 Anmälningssärenden
- § 25 Övriga frågor



Justeraandes signatur

Utdragsbestyrkande



Byggnadsnämnden

Bn § 14

Val av protokolljusterare

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att utse Anderson Karlsson (S) att tillsammans med ordföranden justera dagens protokoll.



Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

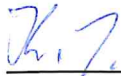
Byggnadsnämnden

Bn § 15

Dagordning

Byggnadsnämnden beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna föreliggande förslag till dagordning.



Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande




Byggnadsnämnden

Bn § 16

Information

Katarina Kjellberg, plan- och byggchef, informerar om plan- och byggenhetens del i bokslut 2024.

Matilda Åslin, planarkitekt, informerar om aktuella detaljplaner.



Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



Byggnadsnämnden

Bn § 17

2025-004

Byggnadsnämndens mål 2025

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att anta förvaltningens förslag till mål för byggnadsnämnden 2025.

Sammanfattning

I Hjo kommuns styrsystem har kommunstyrelsen och byggnadsnämnden möjlighet att, vid sidan av kommunfullmäktiges prioriterade mål, komplettera med nämndmål för att styra sin verksamhet. Målen fastslås för respektive politikområde. Detta för att förtydliga och nå en högre detaljeringsgrad i styrningen.

Sedan ett antal år tillbaka har byggnadsnämnden haft följande mål:

De som ansöker om bygglov upplever att de får ett gott bemötande och en effektiv handläggning av sitt ärende.

Under 2025 omformuleras målet till följande:

De som ansöker om bygglov ska uppleva att de får ett gott bemötande och en effektiv handläggning av sitt ärende.

Uppföljning av målet sker via en enkätundersökning som skickas ut till alla som fått beslut enligt PBL och MB. Enkäten innehåller 13 frågor och/eller kommentatorsfält. Av de 13 frågorna utgörs måluppföljningen av följande två punkter:

- Andel som i enkät anger att de har fått ett gott bemötande.
- Andel som i enkät anger att de är nöjda med handläggningstiden efter att de inlämnat en komplett bygglovsansökan.

Beslutsunderlag

Plan- och byggadministratörens tjänsteskrivelse

2025-02-06



Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



Byggnadsnämnden

Bn § 18

2025-002

Begäran om planbesked för fastigheten Norr 4:3

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Norr 4:3, inkluderat Norr 5:1 och del av Norr 5:2.

Ärendebeskrivning

2025-01-07 inkom en begäran om planbesked. Ärendet avser planläggning av ett grupphusområde med det huvudsakliga användningsändamålet bostäder. Enbostadshus, rad-, par- och kedjehus kan komma att bli aktuella. Området för bostadsändamål avses efter planläggning försäljas som enskilda egna tomter. En enhetlig utformning avses.

Efter förvaltningens förstudie föreslås att planområdet utvidgas för att inkludera delar av det område som idag är planlagt för campingändamål men behövs för det kommunala vattenverkets verksamhet inom Norr 5:2 samt det befintliga bostadshuset inom Norr 5:1 som har ett planstridigt utgångsläge. Detta bedöms i nuläget inte försvåra möjligheterna för detaljplanen att vinna laga kraft.

Norr 4:3 ligger i tätortens utkant och saknar detaljplan. Fastigheten är taxerad som småhusenhet och utgör till ytan 1,3 hektar med huvudbyggnad och tillhörande gårdshus. Fastigheterna Norr 5:1 och Norr 5:2 ingår i stadsplanen S66 för Hjo Camping och Sjöryds vårdcentral, laga kraftvunnen 1985.

Detaljplanens förutsättningar

Förvaltningen bedömer att ett bostadstillskott i de norra stadsdelarna är bra och bostäderna bör bli attraktiva. Även om fastigheten Norr 4:3 är belägen utanför verksamhetsområde för vatten- och avlopp och inte ingår i gällande översiktsplans strategiska utvecklingsområde för tätorten bedömer förvaltningen att området har goda förutsättningar att anslutas till merparten av den allmänna infrastrukturen. Området är även beläget inom gångavstånd vad gäller stadskärnans serviceutbud.

Planarbetet inklusive de utredningar som erfordras med anledning av den avsedda exploateringen inom Norr 4:3 ska bekostas av sökanden. Utredningar som skulle kunna komma att erfordras för förändringen inom Norr 5:1 och Norr 5:2 bör bekostas av kommunen.

forts.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 18

Kommunen avser exploatera och vara huvudman för bostadsområdets allmänna platsmark (gata m.m.) och projektet innebär ökade kommunala driftskostnader. Bostadsprojektet ska dock bära dessa kostnader vilket behöver regleras genom särskilt avtal med sökanden. Då detaljplanen innebär allmänna investeringar bör beslut om planuppdrag fattas av kommunstyrelsen som råder över den kommunala budgeten.

Planarbetet bedöms kunna påbörjas under 2025. Då detaljplanen är av allmänt intresse men inte är utpekad i gällande översiktsplan bör planprocessen ske med utökat förfarande.

Avgift

Enligt Hjo kommuns plan- och bygglovstaxa som fastställdes i kommunfullmäktige 2022-04-13, § 21, rev 2024-12-18 § 113, anges tre olika kategorier för att bestämma kostnad för planbesked och de baseras på komplexitet i framtida planarbete. Detta planbesked ingår i kategori I, vilket innebär en kostnad för planbesked på 6 530 kr. Kostnad för själva detaljplanens upprättande anges i ett separat planavtal.

Beslutsunderlag

Planarkitektens tjänsteskrivelse
Begäran om planbesked

2025-02-18
2025-01-07



Byggnadsnämnden

Bn § 19

2020-231

**Upprättande av detaljplan för fastigheterna Skatan och Kråkan m.m,
beslut om granskning****Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att ställa ut planförslaget för granskning.

Byggnadsnämnden fattar även ett särskilt beslut om att den aktuella detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan vid ett genomförande.

Sammanfattning

Efter beslut i byggnadsnämnden 2020-11-03, § 78, fick plan- och byggenheten i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för Skatan 1 och 2. Efter ytterligare ett beslut 2024-05-21 utvidgades planområdet till att omfatta hela kvarteret Skatan och kvarteret Kråkan. Även Trasten 3 inkluderades av kulturmiljövårdsskäl i samrådshandlingen.

Detaljplanens syfte är att klargöra förutsättningarna för framtida bostadskompletteringar för såväl den friliggande villabebyggelsen som för flerbostadshusfastigheterna samt säkerställa att den värdefulla kulturmiljön i området bevaras för framtiden. Det reviderade planområdet möjliggör för cirka 10-15 nya bostäder om exploateringsvilja finns.

Planförslaget har varit på samråd mellan 5 augusti - 2 september 2024 och 14 yttranden har inkommit. Länsstyrelsen har haft ett flertal synpunkter varav frågor rörande hälsa och säkerhet (skyfall respektive risk med farligt gods) utgör sådana som kan aktualisera prövning med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10§ PBL och nu kända förhållanden.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har samrått tillsammans med planförslaget. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte innebär betydande påverkan på miljön.

De i samrådsredogörelsen sammanfattade synpunkter som länsstyrelsen med flera inkommit med har föranlett en bearbetning av planförslaget. Dessutom föreslås gällande tomtindelningsbeslut upphävas för kvarteret Kråkan.

forts.



Byggnadsnämnden

forts. Bn § 19

Beslutsunderlag

Planarkitektens tjänsteskrivelse	2025-02-18
Plankarta	2025-02-18
Planbeskrivning	2025-02-18
Samrådsredogörelse	2025-02-18



Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



Byggnadsnämnden

Bn § 20

2021-238

Upprättande av detaljplan för Tråkebo 1:15, beslut om samråd

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att planförslaget ska ställas ut för samråd.

Sammanfattning

Efter beslut i kommunstyrelsen 2022-02-16, § 12, fick plan- och byggenheten uppdraget att ta fram en ny detaljplan för delar av Tråkebo 1:15, söder om Backebo gård, för att möjliggöra bostäder. Planförslaget syftar till att skapa möjlighet för boende i lantlig miljö. Inom planen tillåts även handel av livsmedel vilket syftar på gårdsförsäljning av produkter som produceras på gården. Bostäderna kommer att omgärdas av hagmark och ekar. Det finns även planer på att i viss mån återuppta verksamheten med att odla äpplen och producera bland annat must för försäljning på gården. Den samlade bostadsbebyggelsen är tänkt att utformas som en egen by inom planområdet. Gatudragningar föreslås vara flexibla för att placeringar ska kunna styras i takt med att området byggs ut.

Då planområdet inte är utpekade i gällande översiktsplan behöver planprocessen ske med utökad förfarande. Inom planområdet har tidigare förekommit fruktodling i större skala. Inför arbetet med den nya översiktsplanen där området avses ingå har en lokaliseringstudering för ianspråktagande av jordbruksmark tagits fram. Lokaliseringstuderingen bedömer att föreslagen utveckling utgör ett väsentligt samhällsintresse men uttrycker samtidigt tveksamhet då det finns mer lämpliga områden närmre staden som bör ianspråktagas i första hand. Förvaltningen menar dock att området behövs för att lösa det bostadsbehov som uttryckts i kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Ett tidigt samråd har hållits med länsstyrelsen som då framhöll vikten av att belysa naturvårdsfrågor ytterligare vilket nu utförts. Naturvärdesinventeringar, dagvattenutredning och undersökning om betydande miljöpåverkan biläggs planförslaget. Kommunen bedömer att planförslaget inte medför betydande miljöpåverkan.

forts.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 20

Beslutsunderlag

Planarkitektens tjänsteskrivelse	2025-02-19
Plankarta	2025-02-19
Planbeskrivning	2025-02-19
Undersökning om betydande miljöpåverkan	2025-02-19
Dagvattenutredning	2024-09-17
Miljömålsdeklaration	2024-09-17
Naturvärdesinventering	2022-10-03
Häckfågelinventering, naturvärdesinventering och artskyddsutlåtande	2024-11-25



Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Bn § 21

2025-006

Ansökan om bygglov för uppförande av mur på fastigheten Plogen 2**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att avslå bygglovsansökan för uppförande av mur med hänvisning till 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (PBL).

Avgift

Avgiften är 4652 kronor (faktura skickas separat).

Bakgrund

Ansökan avser bygglov för uppförande av mur längs med tomtgränsen i söder. Muren ska uppföras i form av L- stöd med en bredd om 2 meter. Synlig höjd på muren blir 100-140 centimeter. Cirka 20 centimeter av muren kommer placeras under mark. Muren är 33,5 meter lång.

För området gäller detaljplan D210 som vann laga kraft 2019-01-04.

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år. Enligt detaljplanens bestämmelser om markens anordnande tillåts en lägre stödmur (lägre än 0,5 meter) i fastighetsgräns. Marknivåer ska i så stor utsträckning som möjligt motsvara befintlig topografi och byggnaders utformning ska anpassas till terrängen.

I planbeskrivningen anges att syftet med planbestämmelserna för markens anordnande är att byggnader och mark ska utföras så att terrasserings- och höga stödmurar undviks. Ett utkast av tjänsteskrivelsen har kommunicerats med sökandena. Sökandena har lämnat in ett bemötande 2025-02-12.

Plan- och byggenhetens bedömning

Plan- och byggenheten gör bedömningen att åtgärden strider mot detaljplanens bestämmelser avseende bestämmelsen om att en lägre stödmur (lägre än 0,5 meter) tillåts i fastighetsgräns och bestämmelsen om att marknivåerna i så stor uträkning som möjligt ska motsvara befintlig topografi och byggnaders utformning ska anpassas till terrängen. Muren blir 50-90 centimeter högre än tillåtet.

forts.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 21

Syftet med planbestämmelserna är enligt planbeskrivningen att byggnader och mark ska utföras så att terrasseringar och höga stödmurar undviks. Att uppföra en stödmur som är högre än 0,5 meter går emot detaljplanens syfte. Murens höjd och längd är inte att bedöma som en liten avvikelse från detaljplanen och är inte av begränsad omfattning eller nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Muren påverkar även bebyggelseområdet karaktär negativt eftersom marknivåskillnaderna i området i huvudsak består av slänter med undantag från ett par fastigheter där murar lägre än 0,5 meter uppförts. Åtgärden är därmed inte förenlig med en lämplig utformning och placering med hänsyn till stads- och landskapsbilden och en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § punkt 1 PBL.

Beslutsunderlag

Bygglövshandläggarens tjänsteskrivelse	2025-01-21
Ansökan	2025-01-20
Grannemedgivande	2025-01-20
Fasadritning	2025-01-20
Situationsplan	2025-01-20
Bemötande	2025-02-12

Skickas till

Sökandena



Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Bn § 22

2025-005

**Ansökan om bygglov för uppförande av mur på fastigheten
Ploggen 3****Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att avslå bygglovsansökan för uppförande av mur med hänvisning till 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (PBL).

Avgift

Avgiften är 4652 kronor (faktura skickas separat).

Bakgrund

Ansökan avser bygglov för uppförande av mur längs med tomtgräns i söder och öster. Muren ska uppföras i form av L- stöd med en bredd om 2 meter. Synlig höjd på muren blir 80-120 centimeter i söder och 45-80 centimeter i öster. Cirka 20 centimeter av muren kommer placeras under mark. Muren är 32 meter lång i söder och 24 meter lång i öster.

För området gäller detaljplan D210 som vann laga kraft 2019-01-04. Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år. Enligt detaljplanens bestämmelser om markens anordnande tillåts en lägre stödmur (lägre än 0,5 meter) i fastighetsgräns. Marknivåer ska i så stor utsträckning som möjligt motsvara befintlig topografi och byggnaders utformning ska anpassas till terrängen.

I planbeskrivningen anges att syftet med planbestämmelserna för markens anordnande är att byggnader och mark ska utföras så att terrasseringar och höga stödmurar undviks. Ett utkast av tjänsteskrivelsen har kommunicerats med sökandena. Sökandena har lämnat in ett bemötande 2025-02-13.

Plan- och byggenhetens bedömning

Plan- och byggenheten gör bedömningen att åtgärden strider mot detaljplanens bestämmelser avseende bestämmelsen om att en lägre stödmur (lägre än 0,5 meter) tillåts i fastighetsgräns och bestämmelsen om att marknivåerna i så stor uträkning som möjligt ska motsvara befintlig topografi och byggnaders utformning ska anpassas till terrängen.

forts.



Byggnadsnämnden

forts. Bn § 22

Muren blir i söder 30-70 centimeter högre än tillåtet och i öster blir delar av muren 10-30 centimeter högre än tillåtet förutom de sista 2 metrarna av muren som blir under tillåten höjd.

Syftet med planbestämmelserna är enligt planbeskrivningen att byggnader och mark ska utföras så att terrasseringar och höga stödmurar undviks. Att uppföra en stödmur som är högre än 0,5 meter går emot detaljplanens syfte. Murens höjd och längd är inte att bedöma som en liten avvikelse från detaljplanen och är inte av begränsad omfattning eller nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.


Muren påverkar även bebyggelseområdets karaktär negativt eftersom marknivåskillnaderna i området i huvudsak består av slänter med undantag från ett par fastigheter där murar lägre än 0,5 meter uppförts. Åtgärden är därmed inte förenlig med en lämplig utformning och placering med hänsyn till stads- och landskapsbilden och en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § punkt 1 PBL.

Beslutsunderlag

Bygglöshandläggarens tjänsteskrivelse	2025-01-15
Ansökan	2025-01-20
Grannemedgivande	2025-01-20
Marksektionsritning	2025-01-22
Fasadritning	2025-01-22
Situationsplan	2025-01-22
Bemötande	2025-02-13

Skickas till

Sökandena



Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Bn § 23

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 § 24

Anmälningssärenden

Underrättelse om avslutad förrättning från Lantmäteriet: Fastighetsreglering berörande Stekarekärret 1:3 och 1:18 (dnr KM 2025-005).

Externt beslut från länsstyrelsen: Tillstånd till ingrepp inom fornlämning på fastigheten Sänneryd 1:18 (dnr BN 2025-018).



Justerandes signatur



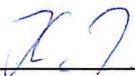
Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Bn § 25

Övriga frågor

Inga övriga frågor.



Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

