

Byggnadsnämnden

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

Beslutande

Ledamöter

Knut Indebetou (M), ordförande
Anders Karlsson (S)
Anders Beckman (M)
Björn Fredeby (M)
Björn Jähnke (M)
Kenny Johansson (S)
~~Vakant (S)~~

Tjänstgörande ersättare

Övriga deltagande

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

Utses att justera

Björn Jähnke (M)

Justerings plats och tid

Stadshuset 2025-04-22

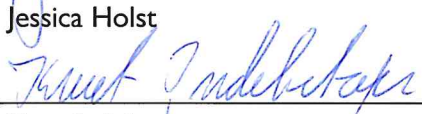
Underskrifter

Sekreterare

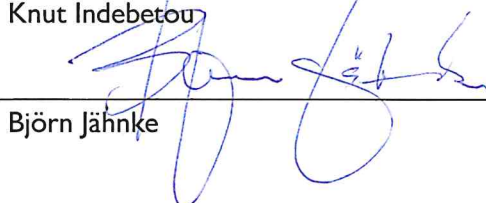

Jessica Holst

Paragrafer 33-40

Ordförande


Knut Indebetou

Justerare


Björn Jähnke

ANSLAG

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

Organ

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2025-04-22

Protokollet publiceras

2025-04-23

Protokollet tas ned

2025-05-15

Förvaringsplats för
protokollet

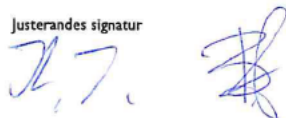
Stadshuset, Hjo

Byggnadsnämnden

Innehållsförteckning

- § 33 Val av protokolljusterare
- § 34 Dagordning
- § 35 Information
- § 36 Detaljplan för del av Varpet 1:3 – Varpavyn, beslut om antagande
- § 37 Olovligt inredande av ytterligare bostad på fastigheten [REDACTED] beslut om sanktionsavgift
- § 38 Delegationsbeslut
- § 39 Anmälningssärenden
- § 40 Övriga frågor

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

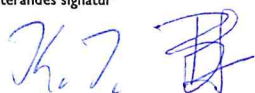
Bn § 33

Val av protokolljusterare

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att utse Björn Jähne (M) att tillsammans med ordföranden justera dagens protokoll.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

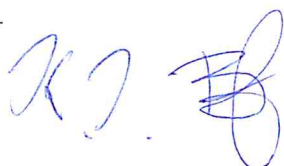
Byggnadsnämnden

Bn § 34

Dagordning

Byggnadsnämnden beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna föreliggande förslag till dagordning.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Bn § 35

Information

Katarina Kjellberg, plan- och byggchef, informerar om att Matilda Åslin tar över som plan- och byggchef, tillika stadsarkitekt, från 1 juli och Iskander Sardest tar över ansvaret för MEX-frågor från samma datum.

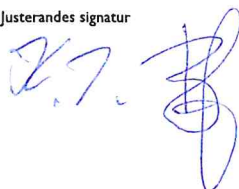
Katarina Kjellberg redovisar också uppföljning av byggnadsnämndens budget för första kvartalet.

Matilda Åslin, planarkitekt, informerar om aktuella detaljplaner.

Madelene Larsson, bygglovshandläggare, informerar om aktuella tillsynsärenden.

Lena Ljungberg, stadsantikvarie, informerar om delegationsbeslut på fastigheten Löjan II.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Bn § 36

2023-091

Detaljplan för del av Varpet 1:3 – Varpavyn, beslut om antagande

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter datum för anslag av byggnadsnämndens justerade protokoll. Överklagande kan ske till och med detta datum.

I samband med antagandebeslutet upphävs strandskyddet inom hela det aktuella planområdet i enlighet med den nya detaljplanen.

Sammanfattning

Planområdet är beläget söder om Mullsjön mellan befintligt småhusområde och väg 2879, Korsbergavägen. Planen syftar till att möjliggöra 6 småhustomter med likartade förutsättningar som omgivningens. Den nya detaljplanen följer gällande översiktsplan och bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

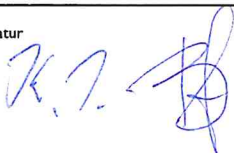
Planförslaget har varit på samråd mellan 28 september och 19 oktober 2023 samt för granskning mellan 4 och 25 februari 2025. I granskningen har 9 synpunkter inkommit vilka sammanfattas i granskningsutlåtandet tillsammans med kommunens svar.

Länsstyrelsen har med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10§ PBL och nu kända förhållanden i sitt granskningsyttrande bedömt att planen inte kan accepteras och därför kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas i den version som ställdes ut för granskning. Detta då de geotekniska förutsättningarna enligt Statens geotekniska institut inte har bedömts varit klarlagda för föreslagen markanvändning, särskilt avseende markuppfyllnad.

Till antagandet har ett geotekniskt utlåtande upprättats och en planbestämmelse om ändrad lovplikt vad gäller marklov för ändrade marknivåer och fyllnadshöjder har lagts till på plankartan. Ytterligare mindre justeringar av planhandlingen sammanfattas i granskningsutlåtandet.

Beslutsunderlag

Planarkitektens tjänsteskrivelse	2025-04-14
Plankarta	2025-04-14
Planbeskrivning	2025-04-14
Granskningsutlåtande	2025-04-14



Byggnadsnämnden

Bn § 37

2021-196

**Olovligt inredande av ytterligare bostad på fastigheten
[REDACTED] beslut om sanktionsavgift****Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift på sammanlagt 33 222 kronor av fastighetsägarna [REDACTED] för att i egenskap som fastighetsägare inrett ytterligare en bostad i ett enbostadshus utan startbesked från byggnadsnämnden. Detta med hänvisning 10 kap. 3 § p. 2 plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och 9 kap. 9 § 1 p. plan- och byggförordning (2011:338), PBF.

Sammanfattning

En anmälan inkom till byggnadsnämnden 2021-10-07. Anmälan gällde olovlig byggnation av lägenheter i ett enbostadshus på fastigheten [REDACTED]. Enligt anmälan var fastigheten ombyggd invändigt med ett antal lägenheter för uthyrning.

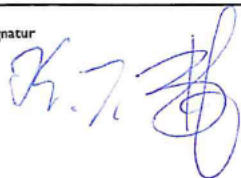
Fastighetsägarna kontaktades 2025-01-30 där de fick information om tillsynsärendet. Vid ett tillsynsbesök 2025-02-17 närvarade en av de två fastighetsägarna. Denne berättade att hen själv bor på adressen [REDACTED] och att [REDACTED] hyrs ut som bostadslägenhet. Under besöket visade fastighetsägaren alla rum tillhörande [REDACTED] och hur de omdisponerats för att utrymmet ska fungera för två lägenheter.

Rummen tillhörande [REDACTED] visades inte eftersom den lägenheten hyrs ut. Vi har därmed inte haft möjlighet att undersöka de utrymmena men fastighetsägaren informerade om att den lägenheten är inredd med kök, WC och bad. På övervåningen finns två sovrum.

2025-02-19 skickades en begäran om förklaring om den olovliga åtgärden till fastighetsägarna. I denna begäran informerades fastighetsägarna om att de har möjlighet att återställa bostadshuset till ett enbostadshus. Fastighetsägarna informerades även om att de kan lämna in en anmälan i efterhand för inredande av ytterligare en bostadslägenhet om de är intresserade av att behålla den andra lägenheten.

2025-04-01 lämnade fastighetsägaren in ett svar på vår begäran om förklaring där hen förklarade att åtgärden inte hade skett med uppsåt och att hen avsåg att rätta till samtliga punkter för att uppfylla våra krav.

forts.



Byggnadsnämnden

forts. Bn § 37

Prövning av startbesked i efterhand för inredande av ytterligare en bostad alternativt återställande av bostadshuset till enbostadshus kommer prövas i separat ärende.

Plan- och byggenhetens bedömning

Plan- och byggenheten gör bedömningen att det har inretts ytterligare en bostad i enbostadshuset på [REDACTED]. Enbostadshuset har därmed blivit ett tvåbostadshus. Den ursprungliga adressen till [REDACTED] är [REDACTED]. 2022-08-12 beslutades om en ny adressplats och adressplatsen [REDACTED] tillkom i bostadshuset nordöstra hörn. Som stöd till framställan finns en rapport om adressplats gällande [REDACTED] och en situationsplan.

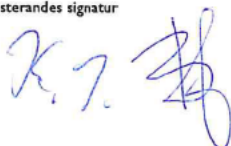
Att inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus är anmälningsskyldigt enligt 6 kap. 5 § första stycket p.14 PBF. Eftersom det inte finns något startbesked för åtgärden är den nya bostadslägenheten på [REDACTED] olovlig. En byggsanktionsavgift ska därmed tas ut enligt 9 kap. 9 § p.1 PBF. Enligt inmätning är byggnadsarean för [REDACTED] 103 kvm och det är också det som är den sanktionsgrundande arean.

Beslutsunderlag

Bygglövshandläggarens tjänsteskrivelse	2025-04-02
Tjänsteanteckning tillsynsbesök	2025-02-19
Rapport adressplats [REDACTED]	2025-02-19
Planritning nybyggnad av enbostadshus 1946, med markering	2025-02-19
Planritning tillbyggnad av enbostadshus 1992, med markering	2025-02-19
Beräkning byggsanktionsavgift	2025-04-01
Planritning beräkningsgrundad byggnadsarea [REDACTED]	2025-04-01
Fastighetsägarnas bemötande	2025-04-01
Situationsplan [REDACTED]	2025-04-02

Delges

Fastighetsägarna



Byggnadsnämnden

Bn § 38

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 § 39

Anmälningssärenden

Externt beslut från länsstyrelsen: Beslut om att inte överpröva kommunens beslut om strandskyddsdispens för tillbyggnad av enbostadshus med altan och skärmtak på fastigheten Fridene 15:1 (dnr BN 2025-032).

Underrättelse om avslutad förrättning från Lantmäteriet: Fastighetsreglering berörande Fridene 8:22 och Årby 6:1 (dnr KM 2025-018).

Underrättelse om avslutad förrättning från Lantmäteriet: Fastighetsreglering berörande Lunnebacken 1:2, 1:3 och 1:4 (dnr KM 2025-021).

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Bn § 40

Övriga frågor

Knut Indebetou, ordförande, informerar från senaste sammanträdet med MÖS.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande