

Byggnadsnämnden

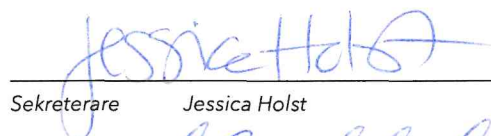
Plats och tid	Stadshuset, sammanträdesrummet Öringen, kl. 15:00 - 17:20, ajournering 16:35- 16.45	
Beslutande	Ledamöter	Tjänstgörande ersättare
	Knut Indebetou (M), ordförande Anders Karlsson (S) Anders Beckman (M) Björn Fredeby (M) Björn Jähnke (M) Kenny Johansson (S) Simon Ivarsson (C)	Britt-Marie Sjöberg (C)
Övriga deltagande	Lena Larsson (M) Matilda Åslin, stadsarkitekt och plan- och byggchef Lena Ljungberg, stadsantikvarie och bygglovshandläggare Pernilla Borgenhede, bygglovshandläggare Jessica Holst, plan- och bygglovsadministratör	

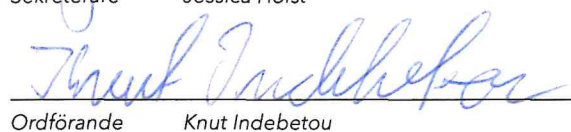
Utses att justera Britt-Marie Sjöberg (C)

Justeringens plats och tid Stadshuset, 2026-10-02

Underskrifter

Paragrafer 51-61


Sekreterare Jessica Holst


Ordförande Knut Indebetou


Justerare Britt-Marie Sjöberg

Byggnadsnämnden

Innehållsförteckning

- § 51 Val av protokolljusterare
- § 52 Dagordning
- § 53 Information
- § 54 Kommunikering till fastighetsägare som omfattas av utökad lovplikt
- § 55 Tillsyn - olovlig tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten [REDACTED]
- § 56 Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten [REDACTED]
- § 57 Tillsynsplan
- § 58 Diskussionspunkt: Verksamhetsplan för byggnadsnämnden 2027 inkl. mål för plan- och byggenheten
- § 59 Delegationsbeslut
- § 60 Anmälningssärenden
- § 61 Övriga frågor

Byggnadsnämnden

Bn § 51

Val av protokolljusterare

Byggnadsnämndens beslut

Britt-Marie Sjöberg (C) utses att tillsammans med ordföranden justera protokollet.

Byggnadsnämnden

Bn § 52

Dagordning

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att fastställa dagordningen.

Byggnadsnämnden

Bn § 53

Information

Matilda Åslin, stadsarkitekt och plan- och byggchef, informerar om:

- tillfällig personalförändring på plan- och byggenheten
- det ekonomiska läget hittills i år
- aktuella detaljplaner
- inventering av kulturmiljöer på landsbygden

Lena Ljungberg, bygglovshandläggare, informerar om aktuellt tillsynsärende.

Byggnadsnämnden

Bn § 54

2026-145

Kommunicering till fastighetsägare som omfattas av utökad lovplikt

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bordlägga ärendet.

Sammanfattning

De ändringar i plan- och bygglagen som trädde i kraft 1 december 2025 innebär högre krav på granskning genom lovprövning för åtgärder inom bebyggelseobjekt som har ett dokumenterat särskilt kulturhistoriskt värde än för övrig bebyggelse. Dessa objekt omfattas inte av lagändringens lättnader vad gäller lovbefriade åtgärder.

Byggnadsnämnden i Hjo kommun har genom äldre underlag och kompletterande inventeringsarbete på landsbygden dokumenterad kunskap om bebyggelsens särskilda värden kommunicerad dels i översiktsplanen (med tidigare data), dels i bygglovskartan (med kompletterande utvärdering) för att det ska vara lätt för invånare att ta del av kunskapsläget.

För att kulturhistoriska värden inte ska gå förlorade genom åtgärder som förvanskar de dokumenterade värdena ser förvaltningen ett behov av att förbättra kännedomen om den utökade lovplikten hos de fastighetsägare som är berörda. Med denna förstärkta informationsinsats kan även behov av tillsyn och för den enskilde kostsamma krav i efterhand undvikas.

Beslutsunderlag

Fyra utkast av brev till fastighetsägare. De fyra varianterna är riktade till målgrupper som omfattas av olika typer av värden, 2026-09-22.

Skickas till

Förvaltningen

Byggnadsnämnden

Bn § 55

2026-086

Tillsyn - olovlig tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten



Byggnadsnämndens beslut

- Byggnadsnämnden beslutar att av nuvarande fastighetsägare, 

, ta ut en byggsanktionsavgift på 7 400 kronor
- Byggsanktionsavgiften tas ut för påbörjande av en anmälningsskyldig åtgärd innan byggnadsnämnden har gett startbesked. Beloppet har satts ned till en fjärdedel.
- Byggsanktionsavgiften ska betalas till Hjo kommun inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts de båda fastighetsägarna ovan.

Lagstöd för detta beslut är 11 kap. 51, 52, 53 a §§ samt 61 § plan- och bygglagen (PBL) och 9 kap. 1 § samt 7 § 1. plan- och byggförordningen (PBF).

Yrkande

Knut Indebetou (M) yrkar att byggnadsnämnden ska sänka sanktionsavgiften till en fjärdedel av det ursprungliga beloppet.

Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggheten föreslår byggnadsnämnden att ta ut sanktionsavgift på 14 800 kronor för att ha påbörjat bygglovspliktiga åtgärder innan byggnadsnämnden gett startbesked.

Sammanfattning

Fastighetsägarna har - enligt egen uppgift - under 2024 gjort en tillbyggnad av fastighetens enbostadshus. Tillbyggnaden utgörs av ett 6,5 kvadratmeter stort cykelförråd med pulpettak. Förrådet är både med tak och en vägg förbundet med bostadshusets vidbyggda garage och utgör därför en del av enbostadshuset.

Enligt fastighetsägarna byggde de cykelförrådet i tron att de uppförde en friggebod.

Vid tidpunkten för bygget gällde attefallsreglerna, som innebar att man utan bygglov kunde göra en upp till 15 kvadratmeter stor tillbyggnad av sitt en- eller tvåbostadshus utan bygglov. Detta enligt 9 kap. 4 b § 1 (SFS 2014:477). Dock krävdes en anmälan och ett startbesked innan en åtgärd fick påbörjas.

forts.



Byggnadsnämnden

forts. Bn § 55

När den olovliga åtgärden konstaterades hade de ändrade bestämmelserna i plan- och bygglagen trätt i kraft. Från 1 december 2025 ersattes de före detta attefallsreglerna med möjligheten att bygga till en byggnad som inte är en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus om tillbyggnaden inte har en bruttoarea som är större än 30 kvadratmeter.

Samtidigt infördes i 9 kap 37 § så kallad utökad lovplikt för nybyggnad, tillbyggnad, inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus eller fasadändring *"om åtgärden sker inom en allmän plats eller ett bebyggelseområde som är ett sådant särskilt värdefullt område som avses i 8 kap. 13 § andra stycket 3 och 4."*

Den utökade lovplikten gäller även om området inte omfattas av sådana bestämmelser som avses i 4 kap. 42 § andra stycket (områdesbestämmelser) samt i 4 kap. 16 § 3 (detaljplan).

Plan- och byggenheten har föreslagit fastighetsägarna att söka bygglov för en prövning på en alternativ placering av cykelförrådet, där det inte bryter mot enhetligheten mot gatan. De har dock 2026-07-16 valt att ansöka om bygglov i efterhand för den redan utförda åtgärden.

Plan- och byggenhetens bedömning

Den aktuella fastigheten bedöms ligga inom ett sådant särskilt värdefullt område som avses i 9 kap 37 § punkt 4. Åtgärden är idag därför bygglovspliktig, varför skäl saknas att **inte** bedriva tillsyn och ta ut sanktionsavgift.

Bedömningen görs att det aktuella cykelförrådet inte heller kan beviljas bygglov i efterhand, då det bryter mot den i området enhetliga struktur, som utgör det viktigaste särskilda värdet. Något lovföreläggande enligt 11 kap 8 § PBL är därför inte aktuellt.

Avsikten är att avslå inlämnad ansökan om bygglov i efterhand. Utöver att förrådet bryter mot områdets enhetliga och repetitiva struktur fyller det rent placeringsmässigt inte kraven på lämplighet *"med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan."* (PBL 2 kap 6 § 1.)

Det tillbyggda cykelförrådet - främst på grund av dess placering - bedöms inte heller uppfylla kraven på god form, färg och materialpåverkan (PBL 8 kap 1 § samt 2 § 3.) Det strider också mot förvanskningförbudet (PBL 8 kap 13 § 4.) och kravet på varsamhet (PBL 8 kap 17 §).

Bedömningens görs dock att det i detta enskilda fall finns skäl att reducera sanktionsavgiften till hälften. Den olovliga åtgärden har inte skett uppsåtligt och avgiften står - eftersom den gjordes före 1 december 2025 - inte i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Cykelförrådet är mindre än 15 kvadratmeter och därför uppkommer inte någon sanktionsarea.

forts.

Byggnadsnämnden

Forts. Bn § 55

Mot bakgrund av ovanstående föreslår plan- och byggenheten byggnadsnämnden att besluta att ta ut en byggsanktionsavgift av fastighetsägarna ovan om 14 800 kronor.

Beslutsunderlag

Bygglövshandläggarens tjänsteskrivelse	2026-09-22
Nybyggnadsritning (planritning) 	2026-09-22
Beräkning av sanktionsavgiften	2026-08-31
Skrivelse från fastighetsägaren	2026-06-01
Fotografi	2026-02-22
Bemötande från fastighetsägarna	2026-09-28

Skickas till

Fastighetsägarna

Byggnadsnämnden

Bn § 56

2026-115

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten [REDACTED]

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov i efterhand för den genomförda åtgärden.

Detta med hänvisning till 2 kap 1 §, 2 kap 6 § punkt 1, 9 kap 37 § punkt 4, 8 kap 2 § punkt 3, 8 kap 13 § andra stycket 4. samt 8 kap 17 § plan- och bygglagen (PBL).

Avgift

4 831 kr (faktura skickas separat).

Handläggningstiden för bygglov är enligt 9 kap. 99 § 1. PBL tio veckor. Tidsfristen på 10 veckor gäller i detta ärende från datumet för ansökan. Handläggningstiden har överskridits med en vecka vilket innebär att avgiften ska reduceras med 1/5 del i enlighet med 12 kap. 8 a § PBL. Avgiften har därmed reducerats med 20 %.

Sammanfattning

Fastighetsägarna har under 2024 gjort en tillbyggnad av fastighetens enbostadshus. Tillbyggnaden utgörs enligt ansökan av ett 6,25 kvadratmeter stort cykelförråd med pulpettak. Förrådet är både med tak och en vägg förbundet med bostadshusets vidbyggda garage.

Enligt fastighetsägarna byggde de cykelförrådet i tron att de uppförde en friggebod.

Vid tidpunkten för bygget gällde attefallsreglerna, som innebar att man utan bygglov kunde göra en upp till 15 kvadratmeter stor tillbyggnad av ett en- eller tvåbostadshus utan bygglov. Detta enligt 9 kap. 4 b § 1 (SFS 2014:477). Dock krävdes en anmälan och ett startbesked innan en åtgärd fick påbörjas. Ett tillsynsärende för den olovligt genomförda åtgärden hanteras parallellt med detta ärende.

Från 1 december 2025 ersattes de före detta attefallsreglerna med möjligheten att bygga till en byggnad som inte är en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus om tillbyggnaden inte har en bruttoarea som är större än 30 kvadratmeter.

Samtidigt infördes i 9 kap 37 § så kallad utökad lovplikt för nybyggnad, tillbyggnad, inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus eller fasadändring "om åtgärden sker inom en allmän plats eller ett bebyggelseområde som är ett sådant särskilt värdefullt område som avses i 8 kap. 13 § andra stycket 3 och 4."

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 56

Den utökade lovplikten gäller även om området inte omfattas av sådana bestämmelser som avses i 4 kap. 42 § andra stycket (områdesbestämmelser) samt i 4 kap. 16 § 3 (detaljplan).

Plan- och byggenheten har mot bakgrund av ovanstående föreslagit fastighetsägarna att söka bygglov för en prövning på en alternativ placering av cykelförrådet, där det inte påtagligt bryter mot enhetligheten mot gatan. De har dock 2026-07-16 ansökt om bygglov i efterhand för den redan utförda åtgärden.

Plan- och byggenhetens bedömning

I avvägningen mellan det enskilda (ägarnas behov av ett cykelförråd) och det allmänna intresset (anpassning till det särskilt värdefulla områdets karaktärsdrag) görs bedömningen att det allmänna intresset väger tyngre.

Hela kvarteret [REDACTED] har genomgått förhållandevis sparsamma förändringar sedan det byggdes och är fortfarande huvudsakligen ett homogent och tidstypiskt grupphusområde. Husens placering och byggnadsvolymerna repeteras enhetligt längs hela gatan.

Ett bygglov i efterhand för den redan genomförda – om än väldigt lilla – tillbyggnaden ut mot gatan riskerar att bli vägledande för framtida förändringar av områdets struktur. Något som kan få till följd att området stegvis blir splittrat och att dess särskilt värdefulla karaktärsdrag successivt försvinner.

Därför föreslår plan- och byggenheten byggnadsnämnden att besluta att avslå den aktuella ansökan om bygglov i efterhand för den redan genomförda åtgärden.

Beslutsunderlag

Bygglovshandläggarens tjänsteskrivelse	2026-09-22
Fasadritning	2026-08-19
Situationsplan	2026-08-19
Bemötande från sökanden	2026-06-01
Fotografi	2026-02-22
Bemötande från fastighetsägarna	2026-09-28

Skickas till

Fastighetsägarna

Byggnadsnämnden

Bn § 57

2026-146

Tillsynsplan

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden ger plan- och byggenheten i uppdrag att upprätta en tillsynsplan.

Sammanfattning

Plan- och bygglagen innehåller regler om tillsyn. Tillsyn är en granskning i efterhand, efter att en åtgärd blivit utförd och syftar till att överträdelser ska rättas till. Byggnadsnämnden är tillsynsmyndighet avseende det som omfattas av plan- och bygglagen och är skyldiga att ta upp frågan om ingripande och påföljd så snart det finns skäl att anta att någon inte följt en bestämmelse, dom eller andra beslut.

Det finns inga krav på att ha en tillsynsplan men ett effektivt tillsynsarbete förutsätter att det att det planeras och resurssätts i förväg, någon avgift för handläggning av ett tillsynsärende får inte tas ut utan tillsynsverksamheten ska vara skattefinansierad. Tillsynsarbete är ofta resurskrävande och den enda intäkt som tillfaller kommunen är byggsanktionsavgifter. När vite döms ut tillfaller det staten.

Plan- och byggenheten bedömer att en tillsynsplan vore ett viktigt stöd i arbetet med tillsyn och ett sätt att göra tillsynsarbetet mer systematiserat och effektivt. Det finns också behov av att styra prioriteringsordning, tidsuppskatta och planera tillsynsinsatser samt utföra uppföljning med mätning av inkomna och avslutade ärenden och antal ärenden som leder till rättelse m.m. Arbetet med tillsynsplanen avses påbörjas under 2026 för att färdigställas och antas under första kvartalet 2027. Halvårsvis uppföljning bör göras och tillsynsplanen uppdateras årligen. Enheten efterfrågar byggnadsnämndens beslut om att upprätta och efter färdigställande 2027 anta tillsynsplanen politiskt då man bedömer att förståelsen för lagstiftningen och likställigheten inför den samma stärks med ett sådant beslut.

Beslutsunderlag

Stadsarkitektens tjänsteskrivelse

2026-09-22

Skickas till

Förvaltningen

Byggnadsnämnden

Bn § 58

Diskussionspunkt: Verksamhetsplan för byggnadsnämnden 2027 inkl. mål för plan- och byggenheten

Diskussion kring byggnadsnämndens verksamhetsplan och mål för 2027.

Byggnadsnämnden

Bn § 59

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 § 60

Anmälningssärenden

Underrättelse om avslutad förrättning från Lantmäteriet: Fastighetsreglering berörande Handelsmannen 3 och 4 (dnr KM 2026-038).

Underrättelse om avslutad förrättning från Lantmäteriet: Fastighetsreglering berörande Råskullen 1:2 och 1:3 (dnr KM 2026-036).

Byggnadsnämnden

Bn § 61

Övriga frågor

Inga övriga frågor.

