



Sammanträdesdatum
2025-03-27

Plats och tid	Kommunhuset - Sämsjön, torsdagen den 27 mars 2025 kl 15:03 – 16:45 Ajournering kl.	
Beslutande	Eva Larsson C, Ordförande Christina Abrahamsson M, 1:e vice ordförande Anders Ekstrand S	
Övriga närvarande	Elaine Larsson, förvaltningschef §§ 26–27 deltar digital via Teams Abdul Mehmood, utredningssekreterare Tobias Holmén, byggchef Fanny Isaksson, bygglovshandläggare §§ 27–32 Malin Näsström, controller §§ 19–25 deltar digital via Teams	
Paragrafer	§ 19-35	
Utses att Justera	Christina Abrahamsson, justering sker digitalt 2025-03-27	
Protokollet är signerat av	Eva Larsson Ordförande Christina Abrahamsson Justerare	Abdul Mehmood Sekreterare

Protokollet är digitalt justerat
Protokollet har tillkännagivits på Herrljunga kommuns digitala anslagstavla



Ärendelista

§ 19 Dnr	
Förändring av dagordningen	4
§ 20 Dnr 83	
Förvaltningen informerar.....	6
§ 21 Dnr BMN-2025-00016	
Information om budgetförutsättningar och äskanden år 2026-2028	7
§ 22 Dnr BMN-2025-00017	
Ombudgetering av investeringar 2024 för bygg- och miljönämnden.....	8
§ 23 Dnr BMN-2025-00018	
Förvaltningsberättelse och bokslut för bygg- och miljönämnden år 2024	9
§ 24 Dnr BMN-2025-00019	
Månadsuppföljning per 2025-02-28 för bygg- och miljönämnden.....	10
§ 25 Dnr BMN-2025-00047	
Budget- och Verksamhetsplan 2025 Bygg- och miljönämnden	11
§ 26 Dnr BMN-2025-00044	
Utnämmande av kommunjägare Fel! Bokmärket är inte definierat.	
§ 27 Dnr BMN-2025-00046	
Yttrande över tillståndsansökan för vindkraft på Kesemossen	13
§ 28 Dnr BMN-2025-00041	
Rivningsföreläggande och användningsförbud. Fel! Bokmärket är inte definierat.	
§ 29 Dnr BMN-2025-00045	
Byggsanktionsavgift och lovföreläggande för olovliga åtgärder.....	16
§ 30 Dnr BMN-2025-00040	
Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage Hov 7:5	24
§ 31 Dnr BMN-2025-00042	
Ändring av befintliga adresser.....	30
§ 32 Dnr BMN-2025-00043	
Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage Eggvena 7:2	32
§ 33 Dnr BMN-2025-00048	
Initiativärende för analys av regeringens lagrådsremiss - Ett nytt regelverk för bygglov	36



§ 34 Dnr 151	
Anmälda ärenden 2025-03-27	37
§ 35 Dnr 150	
Anmälda delegationsbeslut 2025-03-27	38



§ 19

Dnr

Förändring av dagordningen

Bygg- och miljönämndens beslut

Dagordningen godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Enligt 4 kap. 20 S kommunallagen får varje ledamot i en nämnd väcka ärenden i nämnden.

Ingen av de närvarande ledamöterna anmäler något extra ärende.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om den utskickade dagordningen godkänns och finner att så sker.





§ 20

Dnr 83

Förvaltningen informerar

Sammanfattning av ärendet

Tobias Holmén, byggchef, informerar nämnden om följande:

- Miljöenheten genomför livsmedelsinspektioner inom vattenverk, butiker, restauranger och cafe.
- Tillsyn av skolor och förskolor: Planerad tillsyn genomförs under april 2024.
- För närvarande lågtryck på bygglovsansökningar.
- Flera byggprojekt pågår i kommunen, bland annat Terazzo, Herrljunga Elektriska och ett antal villaprojekt.
- Contage etablerar sig i Herrljunga och har köpt upp den återstående industrimarken. Företaget planerar att uppföra en byggnad på 5 000 kvm.
- Planstatus:
 - Ölltorp 1:13 m.fl. (Magrab) – Ute på granskning till och med 14 april 2024.
 - Enen 10 – Samråd genomfördes i maj/juni 2024. Uppdaterade skisser från exploitören inväntas, men ingen återkoppling har erhållits.
 - Verksamhetsområde vid Hudenevägen – Planen är vilande.
 - Mörlanda 2:2 – Samråd genomfördes i april 2024. Granskning planeras till april 2025, förutsatt att Radar levererar den erforderliga kartan.
 - Ljung 1:17 – Samråd genomfördes i april 2024. Granskningshandlingar och tillhörande utredningar är under framtagande.
- Bygg- och miljöförvaltningen har genomfört en utbildning i hantering av hotfulla och våldsamma situationer. Baserat på utbildningens insikter kommer förvaltningens rutiner att uppdateras.



§ 21

Dnr BMN-2025-00016

Information om budgetförutsättningar och äskanden år 2026-2028

Sammanfattning av ärendet

Malin Näsström, controller, informerar nämnden om budgetförutsättningar och äskanden inför 2026-2028.

Nämnden tar del av informationen.



§ 22

Dnr BMN-2025-00017

Ombudgetering av investeringar 2024 för bygg- och miljönämnden

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden godkänner utebliven begäran om ombudgetering

Sammanfattning av ärendet

Bygg- och Miljöenheterna har under 2024 inte bedrivit några investeringsprojekt vilket medför att de inte begär om någon ombudgetering. Kommunfullmäktige beslutar slutligen årligen om ombudgetering av investeringsmedel.

Förslag till beslut

Förvaltningens förslag till beslut:

Bygg- och miljönämnden godkänner utebliven begäran om ombudgetering

Beslutsgång

Ordföranden frågar om förvaltningens förslag till beslut antas och finner att så sker.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse i ärendet

Beslutet ska skickas till

Elaine Larsson, Tf Förvaltningschef,
Bygg- och miljöförvaltningen



§ 23

Dnr BMN-2025-00018

Förvaltningsberättelse och bokslut för bygg- och miljönämnden år 2024

Bygg- och miljönämndens beslut

Förvaltningsberättelse 2024 för Bygg- och Miljönämnden godkänns

Sammanfattning av ärendet

Då Bygg- och Miljönämnden inte existerade under 2024 bygger förvaltningsberättelsen endast på resultatet från enheterna Plan och Bygg samt Miljö.

Bygg- och Miljönämnden redovisar ett negativt resultat om 521 tkr, vilket främst är kopplat till Plan och Bygg som redovisar ett underskott på 541 tkr pga lägre intäkter vilket främst beror på färre ansökningar om bygglov.

Sjukfrånvaron ligger på en låg nivå för både kvinnor och män under 2024.

Förslag till beslut

Förvaltningens förslag till beslut:

Förvaltningsberättelse 2024 för Bygg- och Miljönämnden godkänns

Beslutsgång

Ordföranden frågar om förvaltningens förslag till beslut antas och finner att så sker.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse i ärendet

Förvaltningsberättelse Bygg- och Miljö 20241231

Beslutet ska skickas till

Elaine Larsson, Tf. Förvaltningschef,

Bygg- och Miljöförvaltningen



§ 24

Dnr BMN-2025-00019

Månadsuppföljning per 2025-02-28 för bygg- och miljönämnden

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden godkänner månadsuppföljning per 2025-02-28

Sammanfattning av ärendet

Enligt gällande verksamhets- och ekonomistyrningsprinciper ska en månadsrapport redovisas i kommunstyrelsen per februari, juli och oktober. Uppföljningen ska för driften redovisa budget och prognos för helår samt budget och prognos helår för investeringar.

Bygg och Miljö prognostiserar en budget i balans.

Bygg och Miljö har inga investeringsprojekt under 2025.

Förslag till beslut

Förvaltningens förslag till beslut:

Bygg- och miljönämnden godkänner månadsuppföljning per 2025-02-28

Beslutsgång

Ordföranden frågar om förvaltningens förslag till beslut antas och finner att så sker.

Beslutsunderlag

BMN Månadsuppföljning 2025-02-28

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen



§ 25

Dnr BMN-2025-00047

Budget- och Verksamhetsplan 2025 Bygg- och miljönämnden

Bygg- och miljönämndens beslut

Att ny budget och verksamhetsplan 2025 för Bygg- och miljönämnden godkänns

Sammanfattning av ärendet

I februari 2025 fattade kommunfullmäktige beslut om en ny ekonomisk ram för Samhällsbyggnadsnämnden och gav förvaltningen uppdraget att arbeta om den gamla nämndes budgetdokument.

Bygg- och miljönämnden har för år 2025 tilldelats en driftbudget på 4 630 tkr. Fördelning av driftbudgeten baseras på beslutad organisation från 1 januari 2025.

2025 års mål och målintikatorer har bearbetats. Kommunbidraget per ansvarsområde är fördelat med utgångspunkt i fördelning av kommunbidrag på kommunövergripande nivå.

Prisuppräknings tillfaller respektive ansvarsområde utifrån budget 2024. Löner och kapitalkostnader beräknas separat. Löneökning för 2025 läggs i en lönepott och fördelas ut efter lönerevideringen i april och ligger inte med i kommunbidraget. Kapitalkostnadsförändringar för 2025 hanteras på liknande sätt som lönepotten och fördelas ut under budgetåret.

Förslag till beslut

Förvaltningens förslag till beslut:

Att ny budget och verksamhetsplan 2025 för Bygg- och miljönämnden godkänns

Beslutsgång

Ordföranden frågar om förvaltningens förslag till beslut antas och finner att så sker.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse i ärendet

BMN Budget och verksamhetsplan 2025

Beslutet ska skickas till

Bygg- och Miljöförvaltningen

Förtroendevalda revisore





§ 27

Dnr BMN-2025-00046

Yttrande över tillståndsansökan för vindkraft på Kesemossen

Bygg- och miljönämndens beslut

1. Nämnden ställer sig bakom synpunkterna och ger förvaltningen i uppdrag att skyndsamt skicka dem till mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt.
2. Att följande text läggs till i synpunkterna i sista stycket, mellan orden "överväga" och "varningsmetoder": (överväga) ett villkor som anger att vindkraftverken ska stängas av vid risk för iskast. Vidare uppmanas bolaget och tillståndsmyndigheten att överväga (varningsmetoder).

Sammanfattning av ärendet

Eolus Vind AB har ansökt om tillstånd att uppföra fem vindkraftverk, maximalt 300 meter höga vardera, vid Kesemossen i Grude i Herrljunga kommun. Kommunen har erbjudits möjlighet att komma med synpunkter på ansökan.

Förslag till beslut

Förvaltningens förslag till beslut:

Nämnden ställer sig bakom synpunkterna och ger förvaltningen i uppdrag att skyndsamt skicka dem till mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt.

På bygg- och miljönämnden föreslår Eva Larsson C ett tillägg i synpunkterna i sista stycket, mellan orden "överväga" och "varningsmetoder": (överväga) ett villkor som anger att vindkraftverken ska stängas av vid risk för iskast. Vidare uppmanas bolaget och tillståndsmyndigheten att överväga (varningsmetoder).

Beslutsgång

Ordföranden frågar om förvaltningens förslag till beslut antas och finner att så sker.

Ordföranden frågar om ordförandens tilläggsförslag ska beviljas eller avslås och finner att det beviljas.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse i ärendet

Synpunkter på ansökan om vindkraftverk vid Kesemossen

Ansökan 20240527

Bilageförteckning Kesemossen vindkraftpark

Bilaga A. karta projektområde inkl utformning

Miljökonsekvensbeskrivning och teknisk beskrivning

Bilaga, kartbilaga



Sammanträdesdatum
2025-03-27

Bilaga 03. PM vattendrag
Bilaga 04. Naturvärdesinventering i projektområde Kesemossen
Bilaga 05. Fågelundersökningar inför planerad vindpark Vesene
Bilaga 06. Inventering av kungsörn och havsörn
Bilaga 07. Sträckfåglar i Västra Götaland och projekt Kesemossen
Bilaga 08. Kompletterande skogshöns- och lominventering
Bilaga 09. Arkeologisk utredning steg 1 inkl kommentarer WSP Eolus
Bilaga 10. Fladdermusinventering
Bilaga 11. Påverkansanalys kulturmiljövården Ornunga Asklanda
Bilaga 12. Synbarhetsanalys och Fotomontage Kesemossen
Bilaga 13. Ljudimmissionsberäkning
Bilaga 14. PM kommentarer ljud
Bilaga 15. Skuggberäkning
Samrådsredogörelse 240527

Beslutet ska skickas till

Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt.





§ 29

Dnr BMN-2025-00045

Byggsanktionsavgift och lovföreläggande för olovliga åtgärder

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar att fastighetsägaren T.S. Inspekt-Luckor AB

(org nr 5564323367) för Gläntan 3:

1. Ska betala en byggsanktionsavgift om totalt 38 455 kronor för att ha på börjat tre åtgärder utan startbesked.
2. Ska ansöka om bygglov i efterhand för rivning av komplementbyggnad, rivning av uterum samt fasadändring av tvåbostadshus.

Beslutet fattas med stöd av med stöd av 11 kap.17, 51 och 53 a §§
plan- och bygglagen (2010:900).

Sammanfattning av ärendet

En omfattande renovering har påbörjats i tvåbostadshuset på fastigheten Gläntan 3, samtliga vita sidohängda träfönster har bytts ut mot grå pivothängda aluminiumfönster med mittpost. Några fönster har ändrats så att de får en lägre bröstning vilket gör att den avvikande tegelramen kring fönstren till viss del försvunnit. En balkongdörr på baksidan har murats igen och två balkongdörrar har bytts ut. Ett uterum om 6*3 meter på baksidan har rivits. En komplementbyggnad om 35m2 har rivits. Samtliga åtgärder har påbörjats utan bygglov och startbesked.

Motivering

Beslut om byggsanktionsavgift fattas med stöd av 11 kap. 51 § i plan- och bygglagen. Om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. PBL ska tillsynsmyndigheten ta ut en byggsanktionsavgift. En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet med stöd av 11 kap. 53 § PBL.

Sanktionsavgiften ska tas ut då åtgärden inte är preskriberad då den skett nyligen och fastighetsägaren har givits möjlighet att yttra sig inom 5 år med stöd av 11 kap. 58 § PBL. Sanktionsavgiften ska tas ut av fastighetsägaren då denna ägde fastigheten vid överträdelsen, har beställt åtgärderna samt fått fördel av överträdelsen med stöd av 11 kap. 57§.

En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas. Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick så att dess utformning och tekniska egenskaper i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.



Sammanträdesdatum
2025-03-27

Om byggnadsverket är särskilt värdefullt ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras. Med stöd av 8 kap. 13-14 §§ PBL.

Det krävs bygglov om byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt om byggnaden ligger i ett område som fattas av detaljplan med stöd av 9 kap. 2 § PBL, det finns dock undantag för detta för en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader. Då krävs det inte bygglov om åtgärden inte väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär med stöd av 9 kap. 5 § PBL.

Bytet av fönster, dörrar, igenmurning av dörr och upptagning av större hål och insättning av fönsterdörrar istället för fönster är en bygglovspliktig åtgärd då det väsentligt ändrar byggnadens och områdets karaktär med stöd av 9 kap 5 § PBL.

Bytet av fönstertyp skapar större glasytor som ändrar intrycket, bytet av materialitet och framförallt kulör har en stor påverkan på byggnadens karaktär och den förändrade storleken av fönster på baksidan gör att en stor del av den tidstypiska arkitekturen med teglade fönsteromfattningar och breda trelufts-fönster går förlorad.

De rättsfall som fastighetsägaren hänvisat till är P-169-2015 och P5081-2015, båda från 2015. I den förstnämnda domen fastställer MÖD att det krävs bygglov för byte av fönster med spröjs till nya fönster utan spröjs på ett radhus från 1970-talet. I den senare domen fastställdes att det krävs bygglov för byte av fönster i en byggnad med tidstypiska särdrag från 1920-talet då det gällde byte från sidohängda tvålufts-fönster i brunmålat trä som bytts ut mot vita pivothängda enlufts-fönster i aluminium. Domstolen ansåg att eftersom fönsterbytet inneburit en ändring av bland annat upphängningssätt, material, färg och fönsterindelning krävdes bygglov. I en tidigare dom RÅ-1993:85 fastslog regeringsrätten att det inte krävdes bygglov för utvändiga tilläggsfönster.

Domstolen ansåg att åtgärden inte var en sådan ändring som avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende och därmed kräver bygglov. Det berodde på att formerna på fönster, bågar och karmar samt färgen i allt väsentligt skulle överensstämma med befintliga förhållanden. Domstolen tog även hänsyn till att byggnadens fasad skulle genomgå en total renovering samtidigt som tilläggsfönstren monterades.

Den sammantagna bedömningen är att åtgärderna totalt sett är en väsentlig ändring av byggnadens karaktär vilket kräver bygglov. Fönstrens materialitet har bytts ut, sidohängda tvålufts-fönster har bytts ut till pivothängda enlufts-fönster med en falsk mittpost. Den mest omfattande åtgärden är den som skett på baksidan där fönstren som tidigare hade en högre bröstning har gjorts om till fönsterdörrar inför framtida balkonger och fönsteromfattningen därför inte löper runt hela fönstren och inte längre har någon ursprunglig utformning kvar. Baksidan är också den sida som är väl synlig mot Stora Skolgatan en av Herrljungas större och mer trafikerade gator. Gavelsidorna syns mest från intilliggande fastighet och framsidan ut mot Nygatan påverkar områdets karaktär till viss del då det vetter ut mot den utpekade villagatan.

Detta är en bedömning som görs även om fastighetsägaren vid renovering noterat att byggnaden ursprungligen är uppförd med stående träpanel då byggnaden tidigt förändrades genom uppförande av tegelfasad vilket är en för vid tiden för utförandet



Sammanträdesdatum
2025-03-27

en vanligt förekommande förändring. En förändring som i sig innehar ett högt kulturvärde.

För att det inte ska krävas bygglov behöver fönsterbyten mer eftersträva den ursprungliga utformningen exempelvis genom att vara sidohängda och i likvärdig kulör som de tidigare men att en modernare materialitet som upplevs kantigare kan godtas med stöd från MÖD domen P 5260-2019 och P 2166-2019, att detta kan godtas handlar om att dessa ändringar är förhållandevis tydliga, åtminstone för en fackman och vid en inspektion på nära håll. Däremot torde de knappt vara märkbara för gemene man som färdas på gatan och huvudsakligen upplever byggnaden som en del i ett större sammanhang.

Sammantaget kan de nya fönstren inte anses medföra en sådan avsevärd påverkan på byggnadens yttre utseende att bygglov krävs.

Det krävs också rivningslov för att riva en byggnad eller del av en byggnad inom ett detaljplanerat område så länge åtgärderna inte är undantagna bygglov vid uppförande med stöd av 9 kap. 10 § PBL. De åtgärder som är undantagna kravet på bygglov och rivningslov är endast komplementbyggnader så kallade attefallare om max 30m² samt attefallstillbyggnader om max 15m² med stöd av 9 kap 4a-4b §§ PBF.

Både uterum och komplementbyggnad överskrider storleksgränserna på icke lovpliktiga byggnationer och är därför bygglovspliktiga åtgärder, vilka också kräver rivningslov.

Uterummet var av den typ och stil som vanligen funnits på byggnaden och är ett tidstypiskt tillägg som gått förlorat.

Komplementbyggnaden med sin ringa storlek, låga byggnadshöjd och kontrast i materialitet och kulör på fasad och tak samt dess placering är väldigt typisk för villabebyggelse från 1950-tal och speglar den tidens utformning av trädgårdar. Då samtliga åtgärder kräver bygg- och rivningslov föreläggs fastighetsägaren att inkomma med en ansökan om detta med stöd av 11 kap. 17 § PBL. Ansökan ska innehålla situationsplan med byggnaderna och byggnadsdelarna markerade och måttatta, materialinventering av rivningsmaterial, fasadritningar på befintlig samt ny fasad, produktblad/information på nya fönster/dörrar, motivering till varför förändringen av byggnadens fasad med stor påverkan på dess karaktär ska tillåtas, uppskattad kostnad på de olika åtgärderna och förslag till kontrollplan. Är ansökan ofullständig får byggnadsnämnden förelägga sökande att avhjälpa bristerna inom en viss tid med stöd av 9 kap. 22 § PBL. Om ett lovföreläggande inte följs, får byggnadsnämnden besluta att på ägarens bekostnad låta upprätta de ritningar och beskrivningar samt vidta de åtgärder i övrigt som är nödvändiga för att pröva frågan om lov med stöd av 11 kap. 27 § PBL.

Att byggnaden i sig inte är utpekad i den senaste kulturmiljöinventeringen utgör inte en omständighet som gör det tillåtligt att förvanska byggnadens karaktäristiska utseende, kvarteret samt flera närliggande kvarter är i sin helhet utpekade som tidstypiska områden från 1930–1950 talet.

Inte heller är det förmildrande att uterummet var sunkigt och att förrådsbyggnaden var av enkel karaktär.



Sammanträdesdatum
2025-03-27

Fastighetsbolagets visioner om attraktiva lägenheter är mycket positiv, men deras önskan om likvärdiga och underhållsfria materialval och samma kulörer på sina byggnader är inte något som påverkar möjligheten att tillåta förvanskningar av byggnader även om man till viss del kan diskutera bolagets enskilda intresse i materialens livslängd, underhållsfrihet och ekonomi i samband med renoveringar och förändringar på byggnader så väger ofta allmänna intressen så som att bevara byggnaders kulturvärde högre.

Sanktionsavgiften beräknas enligt nedan med stöd av 11 kap. 52 § PBL och 9 kap. plan- och byggförordningen.

Sanktionsavgiften för rivning av komplementbyggnad utan startbesked beräknas med en beräkningsgrundande formel som utgår ifrån sanktionsarean vilken är bruttoarean minskat med 15m² vilket blir en summa av 12 348kr med stöd av 9 kap. 15 § punkt 2 PBF.

Sanktionsavgiften för rivning av uterum utan startbesked beräknas med en beräkningsgrundande formel som utgår ifrån sanktionsarean vilken är bruttoarean minskat med 15m² vilket blir en totalsumma av 23 872kr med stöd av 9 kap. 16 § punkt 1 PBF.

Sanktionsavgiften för byte av fönster och dörrar utan startbesked beräknas per åtgärd gånger med för året fastställt prisbasbelopp gånger justeringsfaktorn 0,125. Sanktion för det totala antalet fönster och dörrar som bytts ut/förändrats/murats igen blir därför $(0,125 \times 58\,800\text{kr} \times 16) = 117\,600\text{kr}$.

Byggenhetens bedömning är att bygglov kommer att kunna ges i efterhand för rivning av förråd samt uterum och likväl för bytet av fönster främst med stöd i proportionalitetsprincipen och den enskildes ekonomiska aspekt att ta ut dessa fönster och montera in mer tidstypiska sidohängda tvålufts-fönster i byggnaden. Samt den aspekten att fastighetsägaren har redovisat att de kommer att söka bygglov för en tidstypiskt utformad balkong på övre plan på baksidan vilken till stor del kommer dölja den mest förvanskande åtgärden i form av de stora fönsterdörrarna och utgör en förmildrande omständighet.

Det sammanlagda beloppet för alla sanktionerna för rivning av komplementbyggnad, uterum samt byten av fönster och dörrar utgör ett totalbelopp om 153 820 kr vilket är oskäligt högt. I bedömningen ska beaktas om avgiften inte står i rimlig proportion till överträdelsen som begåtts och inte skett med uppsåt vilket är fallet i detta ärende, den totala sanktionsavgiften bör därför sättas ned till en fjärdedel med stöd av 11 kap. 53 a § PBL. Den totala byggsanktionsavgiften som ska ta ut är därför 38 455 kr.

Avgiften bedöms efter nedsättningen stå i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts då ett välbevarat, tvåbostadshus med höga kulturvärden som innan åtgärderna var så gott som oförändrat sedan lång tid tillbaks har förändrats så att det kulturhistoriska värdet till stor del har förändrats och varsamhetskravet och förvanskingsförbudet i 13-14 §§ 8 kap. PBL inte har beaktats.

Rättelse har inte skett och fastighetsägaren planerar enligt uppgift till byggenheten att söka bygglov för åtgärderna samt komplettera med ytterligare åtgärder som



Sammanträdesdatum
2025-03-27

uppförande av ny balkong, byte av räcke på befintlig balkong samt uppförande av ny gårdsbyggnad i form av carport.

En byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige. Ett beslut om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdagen verkställas som en dom som har vunnit laga kraft.

Bakgrund

En omfattande renovering har påbörjats på i tvåbostadshuset på fastigheten Gläntan 3, samtliga vita sidohängda träfönster har bytts ut mot grå pivothängda aluminiumfönster med mittpost, på vissa ställen har större hål tagit upp för att låta fönstren löpa ända ned till golvnivå vilket gör att tegelomfattningen inte löper kring hela de nya fönsterdörrarna.

På framsidan har tre fönster och två altan/balkongdörrar byts ut inom befintlig tegelomfattning. På högra gaveln har fyra stycken fönster ersatts inom befintlig tegelomfattning. På vänstra gaveln har två med tre rutor vardera bytts inom befintlig tegelomfattning.

På baksidan satt det tidigare två stycket 3 luftsfönster på vardera våningsplanet samt en altandörr på nedre plan. Altandörren har murats igen och under dessa fyra fönster har man tagit hål i fasaden och fönstren har ersatt med större fönsterdörrspartier med två stora glasytor ned till golvnivå. Fönsteromfattningen med avvikande storlek på tegelsten slutar därför mitt på partierna.

Totalt omfattar ändringen 3 fönster och 2 dörrar på framsidan, 4 fönster på högra gaveln, 2 fönster på vänstra gaveln och 4 fönster samt 1 dörr på baksidan, totalt 16 fönster och dörrar.

Ett uterum om 6 x 3 meter på baksidan och en komplementbyggnad i form av garage/förråd om 35 m² har rivits. Fastighetsägaren uppger att detta gjorts på grund av uterummets dåliga skick.

Åtgärderna utförs samtidigt som en invändig renovering av de två lägenheterna utförs då byggnaden enligt fastighetsägaren var kraftigt nedgången och behövde totalrenoveras för att kunna hyras ut.

Fasadändringen i form av fönster och dörrbyten är en bygglovspliktig åtgärd då man ändrar materialitet, kulör och utformningen. Rivningen av en komplementbyggnad inom planlagt område över 30 m² kräver rivningslov och likaså rivning av ett uterum om 18 m².

Ovan nämnda åtgärder noterades av byggenheten 2024-12-20 och samma dag informerades fastighetsägaren per telefon och remiss skickades till bebyggelseantikvarie.

Antikvariens yttrande framför att byggnaden inom Gläntan 3 i Herrljunga har kvaliteter som påvisar den karaktäristiska arkitekturen från 1950- och 1960-talen med volymer, material och kulörer. Dessa kvaliteter går förlorade vid större förändringar som fönsterbyten med avvikande storlek och främmande materialitet. Om byte av fönster anses behövt bör detta ske med ursprunglig utformning och materialitet samt storlek som utgångspunkt.



Sammanträdesdatum
2025-03-27

Ny eventuell komplementbebyggelse bör utformas med tidstypiska volymer, materialitet och kulörer som utgångspunkt. Utformning av trädgårdstomt bör eftersträva en materialitet som utgår från tillgänglighet men även med grannskapets utformning som målbild.

Samtliga åtgärder har påbörjats utan bygglov och startbesked.

17 februari 2025 tog bygglovshandläggare och plan- och byggchef emot fastighetsägaren och dennes arkitekt vid ett möte och fick då överlämnat ett yttrande. I yttrandet förklarar att fastigheten är nyligen förvärvad och behövde omfattande renovering inför uthyrning, en renovering som växte i omfattning under resan gång vilket gjorde att de på grund av andra stora projekt missade bygglovshandläggningen. De anser samtidigt att förmildrande omständigheter i ärendet är att det bästa sättet att bevara en byggnad är att använda den och ha funktionella lägenheter för sin tid. Att de numer riva utrummet var sunkigt och nedgången med en smal och dålig placerad dörr. De lyfter att förrådsbyggnaden numera riven var en enkel oisolerad byggnad som var svår att förädla och möjligen kunde fungerat som cykelförråd.

De lyfter även att det i två domar i MÖD från 2023 avseende bygglovsplikt eller ej för bland annat fönsterbyte, kulörförändring, spröjsutformning mm fick anförande om att ändringarna torde knappt vara märkbara för gemeneman som färdas på gatan och huvudsakligen upplever byggnaden som en del i ett större sammanhang. Detta ska gälla byggnader som ansågs som särskilt värdefulla byggnader.

De lyfter också att samtliga byggnader inom kvarteret Gläntan är ombyggda, tillbyggda eller ändrade på annat sätt och att de flesta fastigheter har förhållandevis nybyggnad komplementbyggnader.

Fastighetsägaren ifrågasätter också att fastigheten påvisar kvaliteter från arkitekturen från 50-60-talet och har en ursprunglighet från den tiden då byggnaden med ritningar från Svenska Trähus AB beviljades bygglov 1936, på dessa handlingar ska ingen tegelfasad redovisas. Vid upptagande av hål för de nya fönsterdörrarna har de bakom tegelfasaden noterat en stående grå träpanel där locklisten avlägsnats.

De anser inte heller att byggnaden är omnämnd i den senaste upprättade bebyggelseinventeringen.

De ifrågasätter också om byggnadsnämnden har rätt att sätta sanktionsavgiften i förhållande till vad byggnaden kan förväntas inbringa i intäkter.

De lyfter också att de som bolag gjort flertal renoveringar av hyresfastigheter och att de satsar på vissa specifika material så som glaserat tegel, bandtäckning. Att de vill få till generösa balkonger för att öka lägenheternas attraktivitet och att de renoverar för framtiden i en liten och smidig organisation.

Förslag till beslut

Förvaltningens förslag till beslut:

Bygg- och miljönämnden beslutar att fastighetsägaren T.S. Inspekt-Luckor AB



Sammanträdesdatum
2025-03-27

(org nr 5564323367) för Gläntan 3:

1. Ska betala en byggsanktionsavgift om totalt 38 455 kronor för att ha på börjat tre åtgärder utan startbesked.
2. Ska ansöka om bygglov i efterhand för rivning av komplementbyggnad, rivning av uterum samt fasadändring av tvåbostadshus.

Beslutet fattas med stöd av med stöd av 11 kap.17, 51 och 53 a §§
plan- och bygglagen (2010:900).

Beslutsgång

Ordföranden frågar om förvaltningens förslag till beslut antas och finner att så sker.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse i ärendet

Protokoll från platsbesök 2024-12-20

Yttrande från Bebyggelseantivkarie 2025-01-08

Flygfoto 2022, 2025-01-22

Flygfoto 2024, 2025-01-22

Foto komplementbyggnad, 2025-01-22

Primärkarta, 2025-01-22

Byggsanktionsberäkning – fönster o dörr, 2025-01-22

Byggsanktionsberäkning – rivning komplementbyggnad, 2025-01-22

Byggsanktionsberäkning – rivning uterum, 2025-01-22

Telefonsamtal med Peder och Alf, 2025-01-22

Flygfoto, mått uterum, 2025-01-22

Yttrande gällande byggsanktionsavgifter, 2025-02-17

E-postkonversation till och med 2025-02-27

Beslutet ska skickas till

Fastighetsägaren T.S. Inspekt-Luckor AB (med överklagandehänvisning),
Byggenheten

Upplysningar

Beslutet träder i kraft tre veckor efter att ni har mottagit det. Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Se bilaga, bifogad med expedierat beslut, om hur du överklagar.

Om ett lovföreläggande inte följs, får byggnadsnämnden besluta att på ägarens



Sammanträdesdatum
2025-03-27

bekostnad låta upprätta de ritningar och beskrivningar samt vidta de åtgärder i övrigt som är nödvändiga för att pröva frågan om lov med stöd av 11 kap. 27 § PBL.

Om ytterligare bygglovspliktiga åtgärder ska vidtas på fastigheten kan fastighetsägaren/byggherren söka bygglov samtidigt för dessa åtgärder som de redan utförda åtgärderna (exempelvis en större balkong och/eller andra bygglovspliktiga förändringar på byggnaden som diskuterats).



§ 30

Dnr BMN-2025-00040

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage Hov 7:5

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden i Herrljunga kommun beslutar, med hänvisning till den motivering som framgår av förvaltningens tjänsteskrivelse att:

1. Positivt förhandsbesked ges med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL), för lokalisering av enbostadshus och garage på föreslagen plats redovisad i inlämnad situationsplan daterad 2024-12-20 på fastigheten Hov 7:5.

Villkor med stöd av 9 kap. 39 § plan- och bygglagen

- Förhandsbeskedet gäller redovisad byggnation inom tomtplats markerad med rött i situationsplan (daterad 2025-02-27). Utanför markerat område ska betesmarken bevaras.

- Byggnationen får inte hindra tillgänglighet till kommunal VA-ledning.

2. Nämnden beslutar att sökande ska betala en avgift för handläggningen om 7 478 kronor i enlighet med taxa, tabell 3 och 7 senast reviderad av Samhällsbyggnadsnämnden 2024-02-14 SBN § 9, tidigare fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Motivering

Beslutet fattas med stöd av 9 kap 17 och 39 §§ och 2 kap 1-6 a och 9-11 §§ plan- och bygglagen.

Platsen bedöms lämplig för bostadsbebyggelse. Tomtens läge är precis intill infartsväg till befintlig gård samt i nära anslutning till Hovs kyrkby samt villaområdet i Mörlanda tillhörande Ljung/Annelund tätort. Tomten planeras precis intill kyrkvägen så ingen byggnation av ny väg krävs. I området grävs just nu en ny ledning för kommunalt VA, fiber och el vilket förenklar påkopplingen till detta ytterligare.

Planerad byggnation har en utformning och volymer anpassade för området. Den bedöms beakta natur- och kulturvärden på platsen då den placeras varsamt precis intill vägen på en plan yta där minsta möjliga markåtgärder behöver göras vid byggnation.

Då placeringen av tomten sker på den främre ytan av den planerade avstyckningen (se bilaga situationsplan med tomtplats 2025-02-27) bevaras den betesmark som har höga värden enligt kartunderlag från Ängs och betesmarksinventeringen 2022 i miljöenhetens yttrande. Ytan utanför villkorad tomtplats inom planerad ny fastighet ingår i området med utpekad betesmark och bör fortsätta att skötas på ett sätt som gynnar de höga naturvärden som finns på denna betesmark.

I prövning om förhandsbesked ska med stöd av 2 kap. 2 § PBL prövningen syfta till



Sammanträdesdatum
2025-03-27

att markområden används för det eller de ändamål som de är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Byggnationen håller goda avstånd till fornlämningar i området kring Hov och Länsstyrelsens Samhällsavdelning har inget att invända avseende fornlämningar och kulturmiljölagen vilket tyder på att åtgärden är förenligt med 3 kap. 6 § MB.

Länsstyrelsen Naturvårdsavdelning har framfört efter yttrandetid i korthet att de anser platsen olämplig att bebygga med hänvisning till naturvärden med stöd av 3 kap. 4 § MB. De lyfter också att betesmarken kan omfattas av jordbruksverkets föreskrifter (SJVFS 2020:2). Det är fastighetsägarens ansvar att på jordbruksmark som omfattas av dessa föreskrifter följa dem.

Bygg- och miljönämnden bedömer efter platsbesök och genomgång av kartmaterial och information och yttranden att åtgärden inte skadar den omkring liggande naturmiljön utan endast påverkar den ringa yta som tas i anspråk som tomtplats och bebyggs. Miljöenhetsens bedömning är densamma,

Marken bedöms inte utgöra brukningsvärd jordbruksmark men är dock en del av en beteshage med höga värden där omgärdande del av betesmarken är utpekad i betesmarkinventeringen 2022, att ta i anspråk en mindre yta precis invid befintlig infrastruktur försvårar inte bedrivande av verksamheten då övrig betesmark fortsatt går att nyttja och sköta på ett ändamålsenligt sätt.

Angiven tomtplats kommer inte inverka på de omkringliggande naturvärdena och den utpekade betesmarken.

Åtgärden bedöms därför förenligt med miljöbalkens 3 kap och 4 kap. 1-8 §§.

Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen. Bedömningen är att åtgärden kan tillåtas med stöd av 9 kap. 17 § PBL.

Förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas är bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft med stöd av 9 kap. 18 §.

Del av fastigheten Hov 7:5 ska enligt fastighetsägaren avstyckas och ny fastighet ska bildas, ny fastighetsbildning bedöms inte innebära något problem för bevarandet av den enligt betesmarksinventeringen utpekade ytan.

Bakgrund

Ansökan avser nybyggnation av enbostadshus och garage på fastigheten Hov 7:5. Enbostadshus och garage uppförs med träfasad i mörkbrun lasyr och med sadeltak med en taktäckning av svarta takpannor.

Anledningen till byggnationen är avvecklande av hästverksamhet och generationsskifte. Ägarna vill bygga ett nytt hus att åldras i då de av hälsoskäl inte



Sammanträdesdatum
2025-03-27

längre orkar med gården och huset med trappor.

Del av fastigheten Hov 7:5 ska avstyckas och ny mindre villafastighet ska bildas.

Vid platsbesök noteras en mycket naturskönt belägen plats utmed Kyrkvägen på en mindre lantbruksfastighet om 5,7 hektar.

Den planerad byggnationen kräver inte att några träd tas ned utan ekarna i området håller gott avstånd till planerad byggnation och kommer att bevaras.

Huset är planerat att kopplas till kommunalt vatten, avlopp och fiber vilket i nuläget dras precis invid tomten.

Översiktsplan för Herrljunga kommun 2017-2035 antagen 2017-09-05 gäller. Hov är ett av tre områden i Herrljunga kommun där det finns riksintressen för kulturmiljövård. I kulturmiljöprogrammet 1996 lyfts kulturhistoriskt värdefulla miljöer däribland Hov med sin centralbygd från förhistorisk till historisk tid.

Området runt Hov utgörs av ett småskaligt jordbrukslandskap på gränsen till det sydsvenska höglandet. Här finns varierande fornlämningsmiljöer från brons- och järnåldern som visar på att området använts under lång tid. Här finns fyra gravfält från järnåldern, rösen, stensättningar och domarringar. Kyrkbyn runt Hovs kyrka har en delvis outskiftad bybebyggelse.

I översiktsplanen har särskilda rekommendationer för områden med jordbruksmark tagits fram där Hov tillhör den del av Herrljunga söder om västra stambanan som bedöms ha stora landskapliga, biologiska och kulturella värden. Ny bebyggelse bör därför placeras i randen mellan jordbruksmark och annan mark så att jordbruksdrift inte försvåras.

Översiktsplanen lyfter också att spridd bebyggelse på landsbygden kan på sikt innebära ökade kostnader för kommunal service som hemtjänst och skolskjuts. Samtidigt kan utbyggnaden ge ökat underlag för landsbygdsskolor. Om landsbygdsskolorna ges förutsättningar att finnas kvar begränsas behovet av skolskjuts från landsbygden i stort.

Enligt Herrljunga kommuns utvecklingsstrategi är de två vägsträckor i området utpekade som transportsamband. Och den planerade byggnation ligger strax öster om ett utpekat utvecklingsområde för bebyggelse och Ljung och Annelund som ses som en kärna för bebyggelse och transporter och teknisk försörjning.

Enligt strukturbilden ska bebyggelseutveckling koncentreras till tätorterna och byar med landsbygdsskolor och LIS-områden. Viss bebyggelseutveckling kan ske även inom övriga delar av kommunen. Bedömningen är att en tredjedel av bostäderna kan tillkomma genom utbyggnad i utkanten av tätorten och en tredjedel genom utbyggnad i övriga orter, byar och på landsbygden.

Yttranden

Herrljunga vatten har i sitt yttrande att det i samband med utbyggnad av allmänt vatten och avlopp till norra delen av Sämsjön att gå förbi med ledningsstråk precis i vägen utanför det tänkta enbostadshuset.



Sammanträdesdatum
2025-03-27

Det innebär att enbostadshuset har möjlighet att ansluta sig till det allmänna avloppssystemet dock är det inget verksamhetsområde så det är inte tvingande. De tjänster som kommer att kunna nyttjas är spill- och dricksvatten. Det innebär att dagvatten kommer behöva tas om hand om lokalt.

Miljöenheten på Herrljunga kommun har gjort bedömningen att vatten- och avloppsfrågan går att lösa. Att en påkoppling till det kommunala VA-nätet är en god lösning. Miljöenheten framför också att tomtplatsen är precis utanför ett område som blivit utpekade i betesmarksinventering 2022. Miljöenhetens bedömning är att byggnation av ett enbostadshus på angiven tomtplats inte borde inverka på naturvärdena av den utpekade betesmarken. En del av den planerade avstyckningen ligger dock inom det området och det hade varit önskvärd om marken sköttes på ett sätt som gynnar de höga naturvärden av betesmark.

Miljöenheten upplyser också om att tomtplatsen ligger inom området som är utpekad som riksintresse för kulturmiljövård enligt miljöbalkens 3 kap 6 § samt att avstånd till fornlämningsområden är 30 meter respektive 40 meter. Vid grävning inom ett område på 100 meter från kända fornlämningar ska kulturmiljöenheten på länsstyrelsen kontaktas för yttrande om tillstånd för grävning.

Sista dag för yttranden var den 5/2, då länsstyrelsen inte inkommit med någon återkoppling gjordes en påminnelse och de fick till 19/2 på sig att inkomma med yttrande.

Länsstyrelsens Samhällsavdelning har i sitt yttrande 2025-02-14 inga invändningar mot den planerade byggnation med avseende på fornlämningar och kulturmiljölagen.

Länsstyrelsens Natur- och vattenavdelning kontaktade sedan kommunen 2025-02-24 och framförde att de bedömde marken olämplig att bebygga på grund av dess naturvärden och hänvisade till 3 kap. 4 § miljöbalken. De inkom senare samma dag med ett mail med samma ståndpunkt samt information om att åtgärder i betesmark kan också omfattas av jordbruksverkets föreskrifter.

Inga grannar har haft något att erinra.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnation av enbostadshus och garage på fastigheten Hov 7:5 längs med Kyrkvägen mellan Mörlanda och Hov. En mindre fastighet är tänkt att styckas av för att möjliggöra för att bygga ett nytt hus att åldras i och sälja av gården till nya krafter. Till byggnationen kommer enskilt avlopp och vatten att ordnas.

Herrljunga vatten, miljöenheten och länsstyrelsens samhällsavdelning har yttrat sig och ser inga hinder i byggnation på platsen. Inga grannar har haft något att erinra på den planerade byggnationen.

Förslag till beslut

Förvaltningens förslag till beslut:

Bygg- och miljönämnden i Herrljunga kommun beslutar, med hänvisning till den motivering som framgår av förvaltningens tjänsteskrivelse att:



Sammanträdesdatum
2025-03-27

1. Positivt förhandsbesked ges med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL), för lokalisering av enbostadshus och garage på föreslagen plats redovisad i inlämnad situationsplan daterad 2024-12-20 på fastigheten Hov 7:5.

Villkor med stöd av 9 kap. 39 § plan- och bygglagen

- Förhandsbeskedet gäller redovisad byggnation inom tomtplats markerad med rött i situationsplan (daterad 2025-02-27). Utanför markerat område ska betesmarken bevaras.

- Byggnationen får inte hindra tillgänglighet till kommunal VA-ledning.

2. Nämnden beslutar att sökande ska betala en avgift för handläggningen om 7 478 kronor i enlighet med taxa, tabell 3 och 7 senast reviderad av Samhällsbyggnadsnämnden 2024-02-14 SBN § 9, tidigare fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om förvaltningens förslag till beslut antas och finner att så sker.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse i ärendet

2024-12-06 Ansökan

2024-12-17 karta över fornminne och riksintressen kulturmiljövård

2024-12-20 Reviderad situationsplan

2024-12-20 Protokoll från platsbesök

2025-01-15 Yttrande från vattenfall

2025-01-15 Information Hov kulturmiljö från riksantikvarieämbetet

2025-01-20 Yttrande från Herrljunga vatten

2025-01-29 Yttrande från miljöenheten

2025-02-14 Yttrande från länsstyrelsens samhällsavdelning

2025-02-24 Yttrande från länsstyrelsens natur- och vattenavdelning

2025-02-27 Situationsplan med markerad tomtplats

2025-03-03 Exempelritningar

Beslutet ska skickas till

Fastighetsägare/sökande, Herrljunga vatten och Länsstyrelsen

Meddelande om beviljat förhandsbesked skickas till angränsade fastighetsägare

Upplysningar

Beslutet träder i kraft tre veckor efter att ni har mottagit det. Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Se bilaga, bifogad med expedierat beslut, om hur du överklagar.

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas enligt 9 kap. 39 § plan- och bygglagen. Förhandsbeskedet gäller endast om bygglov för åtgärden söks



inom två år efter det att beslut om förhandsbesked vunnit laga kraft enligt 9 kap. 39 § plan- och bygglagen.

Åtgärden kräver anmälan till Herrljunga vatten för vatten- och avlopp.



§ 31

Dnr BMN-2025-00042

Ändring av befintliga adresser

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar att ändra adresser de 16 fastigheter enligt bilaga 1 för att adresserna ska stämma med gatunamn och följa lag (1995:1537) om lägenhetsregister och BAL-avtalet punkt 4 b.

Adressändringen ska börja gälla from 2025-09-30.

Sammanfattning av ärendet

Felaktiga adresser har uppmärksammats av Herrljunga vatten vilket har utretts av byggenheten och 16 fastighets behöver få en förändrad adress för att de annars är missvisande. Adresser behöver stämma överens med gatorna där fastigheterna har sina infarter samt följa lagen om lägenhetsregister och kommunens BAL-avtal.

Motivering

Adresserna behöver justeras då de är missvisande av olika anledningar. En belägenhetsadress ska vara samma som den gata fastigheterna har infart ifrån och numreringen ska stämma i ordningsföljd för att framförallt möjliggöra för blåljusaktörer att hitta rätt.

Bytet av adresserna kräver ingen adressändring då det görs i samråd med folkbokföringen genom en administrativ rättning och kan därför genomföras kort efter att beslutet tagits och information skickats ut.

Beslutet fattas med stöd av lag (1995:1537) om lägenhetsregister och BAL-avtalet punkt 4 b (se bilaga 2).

Beslutet expedieras till berörda fastighetsägare enligt bilaga 1 (med informationsbrev) samt till Herrljunga vatten och Herrljunga elektriska för kännedom.

Bakgrund

Plan- och byggenheten ihop med Gis-samordnare, Park-gata mfl har sedan tidigare arbetat med att genomföra blåljuskollen för att se till att bland annat belägenhetsadresser är korrekta och lätthittade.

Under våren 2024 kom en synpunkt in från Herrljunga vatten gällande adresserna på Alingsåsvägen och Gamla Alingsåsvägen att det inte stämde överens med bland annat vilka gator de har sina utfarter mot. Samtidigt uppmärksammade byggenheten att en fastighet på Ågatan hade adress Järnvägsgatan som antas vara en gammal adress som borde ha ändrats vid förändringar av gatunät tidigare.

Adresserna har sedan sett över så att de stämmer med vilken gata fastigheten har sin utfart till samt att de ligger i rätt nummerföljd vilket gör att 16 fastigheter behöver få en förändrad adress.



Sammanträdesdatum
2025-03-27

Förslag till beslut

Förvaltningens förslag till beslut:

Bygg- och miljönämnden beslutar att ändra adresser de 16 fastigheter enligt

bilaga 1 för att adresserna ska stämma med gatunamn och följa lag (1995:1537) om lägenhetsregister och BAL-avtalet punkt 4 b.

Adressändringen ska börja gälla from 2025-09-30.

Konsekvenser

Konsekvensen om felaktiga adresser inte rättas är att det blir svårt att hitta och framför allt försvårar för blåljuspersonal i kritiska lägen.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om förvaltningens förslag till beslut antas och finner att så sker.

Beslutsunderlag

Bilaga 1 lista över berörda fastigheter

Bilaga 2 Bal-avtal

Bilaga 3 karta

Beslutet ska skickas till

Fastighetsägare enligt bilaga 1 (med informationsbrev)

För kännedom till: Herrljunga vatten och Herrljunga elektriska



§ 32

Dnr BMN-2025-00043

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage Eggvena 7:2

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden i Herrljunga kommun beslutar, med hänvisning till den motivering som framgår av förvaltningens tjänsteskrivelse:

1. Positivt förhandsbesked ges med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL), för lokalisering av enbostadshus och garage på föreslagen plats redovisad i inlämnad situationsplan daterad 2025-02-13 på fastigheten Eggvena 7:2.

Villkor med stöd av 9 kap. 39 § plan- och bygglagen

- Förhandsbeskedet gäller byggnation av enbostadshus och garage inom redovisat område på situationsplan (daterad 2025-02-13).
- Jordbruksmarkens brukande får inte försvåras av byggnationen.

2. Nämnden beslutar att sökande ska betala en avgift för handläggningen om

15 471 kronor i enlighet med taxa, tabell 3 och 7 senast reviderad av Samhällsbyggnadsnämnden 2024-02-14 SBN § 9, tidigare fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnation av enbostadshus och garage på fastigheten Eggvena 7:2. Platsen är belägen nordväst om befintlig bebyggelse på fastigheten. Planerad bebyggelse kommer ligga med åkermark mot söder och skog åt norr, befintlig väg kommer att nyttjas och höjas upp med sprängsten och massor från tomten.

Motivering

Beslutet fattas med stöd av 9 kap 17 och 39 §§ och 2 kap 1-6 a och 9-11 §§ plan- och bygglagen.

Platsen bedöms lämplig för bostadsbebyggelse. Planerad byggnation har en utformning och volymer anpassade för området. Byggnadernas utformning med mörka sadeltak och mörk träpanel kommer att göra att de smälter fint in i naturen på platsen.

Åtgärden beaktar naturvärden på platsen då den placeras varsamt i gränsområdet mellan skog- och jordbruksmark vid befintlig väg och endast en bergsrygg mitt på tomten sprängs bort. Tomten planeras ut inom ett begränsat område för att skapa tillgängliga ytor för garage, parkering och bostadshus i övrigt ska tomten ha en känsla av naturtomt.



Sammanträdesdatum
2025-03-27

I prövning om förhandsbesked ska med stöd av 2 kap. 2 § PBL prövningen syfta till att markområden används för det eller de ändamål som de är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Förvaltningen bedömning är att det är en väl utvald placering som stämmer väl in i bebyggelsen i området med enstaka hus vid skogskanten och lämnar det större skogspartiet kvar och bevarar dess värden samt påverkar inte jordbruksmarken.

Byggnationen ligger inte inom några särskilda skyddsområden så som riksintressen för natur och kulturområden och fornlämningsområden.

Området tangeras precis av MSA-område för Såtenäs flygflottilj och Råda övningsflygplats, då byggnationen som sker inte är av någon högre höjd påverkas inte området. Platsen håller för övrigt goda avstånd till Försvarsmaktens påverkansområden så som buller eller annan risk.

El, fiber, vatten och avlopp på platsen går att ordna på sedvanligt sätt. Elen dras österifrån, fiberförening finns i området och enskilt avlopp och vatten går att ordna på tomten.

Bakgrund

Ansökan gäller förhandsbesked för nybyggnation av enbostadshus och garage på fastigheten Eggvena 7:2. Platsen ligger nordväst om fastighetens nuvarande bebyggelse Eggvena Köparegården 4. Tomten är belägen i ett naturskönt område med skogen strax bakom planerad bebyggelse i norr och en utsikt över jordbruksmark åt söder.

Till platsen går idag en befintlig markväg förbi den befintliga bebyggelsen Skräddarebo som ligger cirka 200 meter innan planerad bebyggelse. Tillfartsvägen löper idag genom en svacka innan marknivån stiger upp till nivån där garage, gårdsplan och hus ska placeras. Svackan är cirka 2 meter djup och kommer fyllas upp med sprängmassor och schaktmassor från tomten. Vilket skapar en nivåskillnad mot åkermarken vilket är bra för avrinning och gynnar vägens beskaffenhet. Vägens höjning kommer också skapa en naturlig avgränsning mot åkermark och tomt vilket upprätthåller den upplevda känslan av att man kan nyttja allemansrätten och vandra längs med åkerkanten mellan Jämnesjövägen och Bergdalsvägen.

I sydlig riktning är närmsta bebyggelse drygt 150 meter bort. Placeringen stämmer väl in med hur bebyggelsen i området ser ut sedan tidigare där det är mer tätbebyggt i sydväst kring skolan, kyrkan och västerut medans det nordöst ut ligger ett till två bostadshus med jämna intervaller i landskapet. De flesta husen är också likt det här placeras invid ett skogsparti i kanten av jordbruksmarken.

Marken bedöms ha en tunt lager stenblandad matjord ovanpå berg och sten. Enligt SGUs karta består marken av urberg. Viss sprängning kommer att behöva göras då en bergsrygg mitt på tomten behöver sprängas bort. En del av berget ska skrapas rent och framhåvas för att förstärka känslan av en naturtomt. Tomten kommer att anpassas höjdmässigt mellan garage och hus för att skapa en tillgänglig gårdsplan.



Sammanträdesdatum
2025-03-27

Platsen omfattas inte av några riksintresseområden enligt miljöbalken däremot tangeras det precis av MSA-område för Såtenäs flygflottilj och Råda övningsflygplats, då byggnationen som sker inte är av någon högre höjd påverkas inte området. Försvarsmaktens övriga påverkansområden så som områden för buller eller annan risk berörs inte.

Byggnationen blir ett enbostadshus i ett plan om cirka 170m² i lätt bruten vinkel samt ett garage om cirka 120m². Båda byggnader utformas med sadeltak med mörka takpannor och byggnaderna förses med mörk träpanel och svarta detaljer.

Till huset kommer enskild vattenbrunn och avloppsanläggning anläggas och dagvattnet kommer att tas om hand på tomten.

Rågrannar har hörts och inga synpunkter har inkommit.

Remiss till Herrljunga elektriska och miljöenheten har skickats. Remissinstanserna har framför att el, avlopp och vatten på platsen går att ordna. El och fiber finns nära till. Elektriska kommer få koppla på elen österifrån och informerar även om att fiberförening finns i området. Miljöenhetens bedömning är att enskilt avlopp och vattenbrunn går att ordna. Husen i närområdet har löst vattenfrågan genom borrhå/gravda enskilda brunnar och avloppsfrågan genom enskilda avloppsanläggningar. Reningsnivån har motsvarat s.k.normal skyddsnivå.

Förslag till beslut

Förvaltningens förslag till beslut:

Bygg- och miljönämnden i Herrljunga kommun beslutar, med hänvisning till den motivering som framgår av förvaltningens tjänsteskrivelse:

1. Positivt förhandsbesked ges med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL), för lokalisering av enbostadshus och garage på föreslagen plats redovisad i inlämnad situationsplan daterad 2025-02-13 på fastigheten Eggvena 7:2.

Villkor med stöd av 9 kap. 39 § plan- och bygglagen

- Förhandsbeskedet gäller byggnation av enbostadshus och garage inom redovisat område på situationsplan (daterad 2025-02-13).
- Jordbruksmarkens brukande får inte försvåras av byggnationen.

2. Nämnden beslutar att sökande ska betala en avgift för handläggningen om

15 471 kronor i enlighet med taxa, tabell 3 och 7 senast reviderad av Samhällsbyggnadsnämnden 2024-02-14 SBN § 9, tidigare fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om förvaltningens förslag till beslut antas och finner att så sker.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse i ärendet



Sammanträdesdatum
2025-03-27

Ansökan 2025-02-13
Situationsplan 2025-02-13
Exempelritningar garage 2025-02-19
Exempelritningar enbostadshus 2025-02-19
Protokoll platsbesök 2025-02-24
Översiktskarta 2025-03-05
Beskrivning av markarbeten 2025-03-05
Yttrande från miljöenheten 2025-03-10
Yttrande från Herrljunga elektriska 2025-03-11

Beslutet ska skickas till

Fastighetsägare/sökande

Meddelande om beviljat förhandsbesked skickas till angränsade fastighetsägare

Upplysningar

Beslutet träder i kraft tre veckor efter att ni har mottagit det. Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Se bilaga, bifogad med expedierat beslut om hur du överklagar till den som beslutet gått emot.

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas enligt 9 kap. 39 § plan- och bygglagen. Förhandsbeskedet gäller endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslut om förhandsbesked vunnit laga kraft enligt 9 kap. 39 § plan- och bygglagen.

Åtgärden kräver anmälan till miljöenheten för anläggande av enskilt vatten- och avlopp och anmälan till Herrljunga elektriska om el och fiber.



§ 33

Dnr BMN-2025-00048

Initiativärende för analys av regeringens lagrådsremiss - Ett nytt regelverk för bygglov

Bygg- och miljönämndens beslut

1. Bygg- och miljöförvaltningen får i uppdrag att göra en analys av vad den föreslagna lagrådsremissen "Ett nytt regelverk för bygglov" innebär för nämnden avseende ekonomi, kompetensbehov, behov av ändrade arbetssätt, behov av förnyat kulturmiljöunderlag, kommuntäckande byggnadsinventeringar mm.
2. Uppdraget ska redovisas för nämnd i april 2025.

Sammanfattning av ärendet

Regeringen presenterade 20 februari 2025 lagrådsremissen "Ett nytt regelverk för bygglov". Enligt förslaget kommer det innebära konsekvenser för kommuner med bland annat ändrat flöde av lov- och tillsynsärenden, ökat behov av rådgivning, behov av tydligare information till kommuninnevånarna.

För att få en uppfattning om vad den föreslagna lagrådsremissen innebär för bygg- och miljönämnden i Herrljunga kommun förslås förvaltningen få i uppdrag att göra en analys avseende ekonomi, kompetensbehov, ändrade arbetssätt, behov av förnyat kulturmiljöunderlag, kommuntäckande byggnadsinventeringar mm.

Arbetet med budget för 2026 är igång och genomförande av analysen borde därför prioriteras.

Förslag till beslut

Eva Larsson C förslag:

1. Bygg- och miljöförvaltningen får i uppdrag att göra en analys av vad den föreslagna lagrådsremissen "Ett nytt regelverk för bygglov" innebär för nämnden avseende ekonomi, kompetensbehov, behov av ändrade arbetssätt, behov av förnyat kulturmiljöunderlag, kommuntäckande byggnadsinventeringar mm.
2. Uppdraget ska redovisas för nämnd i april 2025.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om ordförandens förslag till beslut antas och finner att så sker.

Beslutsunderlag

Initiativärende inkommit 2025-03-18

Regeringens lagrådsremiss "Ett nytt regelverk för bygglov" daterad 2025-02-20

Beslutet ska skickas till

Bygg- och miljöförvaltningen



§ 34

Dnr 151

Anmälda ärenden 2025-03-27

Bygg- och miljönämndens beslut

Samtliga meddelanden läggs till handlingarna

Sammanfattning av ärendet

Följande meddelanden anmäls vid sammanträdet:

- Protokollsutdrag Kommunfullmäktige 2025-02-27 § 6
- Protokollsutdrag Kommunfullmäktige 2025-02-27 § 15



§ 35

Dnr 150

Anmälda delegationsbeslut 2025-03-27

Bygg- och miljönämndens beslut

Redovisningen av delegationsbeslut godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Följande delegationsbeslut anmäldes vid sammanträdet:

- Delegationsbeslut miljö tom 2025-02-27
- Delegationsbeslut Bygg tom 2025-02-28

Förslag till beslut

Redovisning av delegationsbeslut godkänns.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om förvaltningens förslag till beslut antas och finner att så sker.

Beslutsunderlag

Delegationsbeslut miljö tom 2025-02-27

Delegationsbeslut Bygg tom 2025-02-28