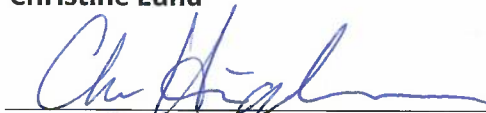


Myndighetsnämnd Bygg och Miljö**Plats och tid** Stora Ljungås, torsdagen den 25 september 2025 kl. 14:00-16:10**Beslutande** **Ledamöter**
Claes Hägermalm (M), Ordförande
Bahrija Gafurovic (S), 1:e vice ordförande
Patrik Rydelius (S)
Urban Arvidsson (C)
Håkan Sillén (KD)**Ersättare** Olof Rydler (L)**Övriga
närvarande** Sabina Talavanic, bygg- och miljöchef
Christine Lund, nämndsekreterare**Utses att justera** Urban Arvidsson (C)**Plats och tid för
justering** Kommunkontoret, 2025-09-25, kl. 16:40**Paragrafer** §§ 63-70**Underskrifter****Sekreterare****Christine Lund****Ordförande****Claes Hägermalm****Justerare****Urban Arvidsson (C)****Bestyrkande av anslag**Från och med
2025-09-27Till och med
2025-10-18

Tid för anslag av protokollet


Christine Lund

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö**Ärendelista**

§ 63 Dnr 2025-000384	
Upprop, val av justerande och godkännande av dagordning	3
§ 64 Dnr 2025-000385	
Delegationsbeslut	4
§ 65 Dnr 2025-000386	
Ön 1:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, stall med garage och gästhus	5
§ 66 Dnr 2025-000387	
Björnen 27 - Bygglov	10
§ 67 Dnr 2025-000388	
Hjultorps kulle 2 - Rättelseföreläggande	18
§ 68 Dnr 2025-000389	
Plan för intern kontroll 2025 för Myndighetsnämnd Bygg- och Miljö, uppföljning januari - augusti	23
§ 69 Dnr 2025-000390	
Verksamhetsuppföljning januari - augusti 2025.....	25
§ 70 Dnr 2025-000391	
Information Myndighetsnämnd Bygg och Miljö	27

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö

§ 63

Dnr 2025-000384

**Upprop, val av justerande och godkännande
av dagordning****Myndighetsnämnd Bygg och Miljös beslut**

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö väljer Urban Arvidsson (C) att justera sammanträdet's protokoll.

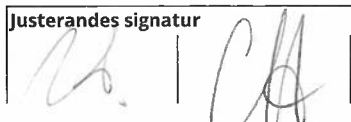
Myndighetsnämnden Bygg och Miljö godkänner dagordningen.

Ärendebeskrivning

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö förrättar upprop och väljer justeringsperson för sammanträdet's protokoll.

Dagordning för dagens sammanträde har varit utskickad och publicerad på kommunens hemsida.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande



Myndighetsnämnd Bygg och Miljö

§ 64

Dnr 2025-000385

Delegationsbeslut**Myndighetsnämnd Bygg och Miljös beslut**

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö godkänner redovisningen av de delegationsbesluten som förtecknats i protokoll den 25 september 2025.

Ärendebeskrivning

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö har överlåtit sin beslutanderätt till tjänstemän enligt Myndighetsnämnd Bygg och Miljö delegeringsordning.

Dessa beslut ska redovisas till Myndighetsnämnd Bygg och Miljö. Redovisningen innebär inte att myndighetsnämnden omprövar eller fastställer delegationsbesluten. Däremot får myndighetsnämnden återta lämnad delegation eller föregripa ett beslut i ett enskilt ärende av den som fått beslutanderätten genom att själva ta över ärendet och fatta beslut.

Redovisning av delegationsbeslut**Beslut miljöärenden**

Delegationsbeslut, § M 134-135, 137-152 fattade av miljöinspektören Sandra Gungner, Elin Frost, Tomas Gideflod och Anette Evertsson mellan den 12 augusti 2025 – 8 september 2025.

Beslut byggärenden

Delegationsbeslut, § B 402-445 fattade av SAR/MSA Sabina Talavanic, bygglovsingenjörerna Viktor Eriksson och Basir Nasiri samt bygglovshandläggare Jonas Blomster mellan den 11 augusti 2025 – 8 september 2025.

Förvaltningens förslag till beslut

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö godkänner redovisningen av de delegationsbeslut som förtecknats i protokoll den 25 september 2025.

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö

§ 65

Dnr 2025-000386

**Ön 1:2 – Förhandsbesked för nybyggnad av
enbostadshus, stall med garage och gästhus****Myndighetsnämnd Bygg och Miljös beslut**

Myndighetsnämnden Bygg och Miljö beslutar, med hänvisning till den motivering som framgår av förvaltningens tjänsteskrivelse, att:

- Positivt förhandsbesked ges med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL), för nybyggnad av enbostadshus, stall med garage och gästhus på föreslagen plats redovisad på inlämnad karta.
- Avgift för handläggningen tas ut med **13 691 kr** enligt taxa fastställd av Kommunfullmäktige den 9 december 2020, § 152. Faktura skickas separat.

Villkor

Som villkor för beslutet gäller:

- utfart anordnas från befintlig enskild väg
- innan beslut om bygglov kan tas ska godkänt tillstånd för ingrepp i fornlämning enligt kulturmiljölagen beviljas av Länsstyrelsen.

Handlingar som hör till beslutet:

- Ansökan, inkom 2025-08-13
- Situationsplan, inkom 2025-08-13
- Framtida avstyckningskarta, inkom 2025-08-13
- Projektbeskrivning, inkom 2025-08-13
- Översiktskarta, upprättad 2025-09-15

Förvaltningens förslag till beslut

Myndighetsnämnden Bygg och Miljö beslutar, med hänvisning till den motivering som framgår av förvaltningens tjänsteskrivelse, att:

- Positivt förhandsbesked ges med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL), för nybyggnad av enbostadshus, stall med

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö

garage och gästhus på föreslagen plats redovisad på inlämnad karta.

- Avgift för handläggningen tas ut med **13 691 kr** enligt taxa fastställd av Kommunfullmäktige den 9 december 2020, § 152. Faktura skickas separat.

Villkor

Som villkor för beslutet gäller:

- utfart anordnas från befintlig enskild väg
- innan beslut om bygglov kan tas ska godkänt tillstånd för ingrepp i fornlämning enligt kulturmiljölagen beviljas av Länsstyrelsen.

Handlingar som hör till beslutet:

- Ansökan, inkom 2025-08-13
- Situationsplan, inkom 2025-08-13
- Framtida avstyckningskarta, inkom 2025-08-13
- Projektbeskrivning, inkom 2025-08-13
- Översiktskarta, upprättad 2025-09-15

Bakgrund beskrivning av ärendet

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus, stall med garage samt gästhus på en del av fastigheten Ön 1:2 Vårgårda kommun. Stamfastigheten ligger norr om Säveån vid korsningen av två allmänna vägar vid Norska bron. Se översiktskarta. Den aktuella delen som ingår i avstyckningen omfattar åker- och skogsmark som ligger på båda två sidor av allmän väg 1765. En mindre del av jordbruksmarken mot nordost tas i anspråk för byggnation. Utöver enbostadshuset kommer även ett stall med garage samt ett gästhus att byggas för fastighetens behov. På den nya fastigheten, vars föreslagna avstyckningsarea är ca 12 ha, avses djurhållning med hästar att bedrivas.

En befintlig enskild väg, som ansluter till väg 1765 och används av flera befintliga småhusfastigheter, avses att användas även av den nya fastigheten. Vatten - och avlopp kommer att anordnas genom en enskild anläggning.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas varken av detaljplan eller områdesbestämmelser men delar av fastigheten omfattas av riksintresse för naturvård. För området gäller kommunens översiktsplan. Enligt översiktsplanen

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö

betraktas området som "övrig mark" där generella rekommendationer ska tillämpas.

Underrättelse

23 berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över förslaget. Inga yttranden har inkommit emot byggnationen.

Länsstyrelsen /Kulturmiljö har yttrat sig vid tidigare prövning – i skrivelsen anges att den planerade byggnationen berör en fornlämning i form av stensättning och kräver tillstånd enligt kulturmiljölagen men länsstyrelsens bedömning är att tillstånd kan beviljas. Ansökan om ingrepp ska skickas till Länsstyrelsen.

Beslutsmotivering

Stamfastigheten berörs av område som är av riksintresse för naturvård. I kommunens översiktsplan betraktas område som "R3 - stora natur- och friluftsområde". Enligt rekommendationerna i översiktsplanen anges följande för området:

"Stor restriktivitet mot intrång bör gälla för ny bebyggelse och anläggningar som inte har samband med det rörliga friluftslivet eller jord - och skogsbruket på platsen eller som påtagligt kan påverka områdets karaktär. Prövning av mer än enstaka nybyggnation ska ske i detaljplan. Bebyggelse och anläggningar ska genom läge och utformning anpassas till omgivningens karaktär och med stor hänsyn till naturen och landskapsbilden"

Större delen av stamfastigheten berörs av strandskyddat område för Säveån. För byggnationen av enbostadshus, stallbyggnad med garage samt gästhus tas däremot mark i anspråk som ligger utanför strandskyddet. In - och utfart är tänkt att anordnas genom anslutning till befintlig enskild väg som går i utkanten av åkermark i söder som därefter ansluter till allmän väg 1765.

För den föreslagna bebyggelsen tas betesmark i anspråk. Enligt Miljöbalken 3 kap. 1 § har vissa typer av mark- och vattenområden ett generellt skydd. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påverka dem negativt. När det gäller brukningsvärd jordbruksmark inklusive betesmark är skyddet starkare. Jordbruksmark/betesmark får bara tas i anspråk om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö

tillgodoses på annan mark på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt.

Marken avses användas för bostadsändamål kombinerad med en mindre djurhållning, vilket bidrar till levande landsbygd och marken kommer fortsättningsvis att användas som betesmark. Etableringen sker i närheten av utbyggd väginfrastruktur och anses därmed förenlig med översiktsplanens intentioner.

Sammanfattningsvis är bedömningen att riksintresset inte påtagligt kommer att skadas samt att den planerade byggnationen går att förena med en, från allmän synpunkt, lämplig användning av mark- och vattenresurserna.

Upplysningar

Enligt 9 kap. 39 § PBL innebär förhandsbeskedet inte att åtgärden får påbörjas. Det krävs bygglov och startbesked för nybyggnad av enbostadshus, stall, garage och gästhus.

Förhandsbeskedet är bindande vid prövning av ansökan om bygglov som *görs inom två år* från dagen då beslutet om förhandsbesked fick laga kraft. Om inte ansökan gjorts inom denna tid *upphör förhandsbeskedet att gälla*.

Tillstånd för ingrepp i fornlämning enligt kulturmiljölagen ansöks hos Länsstyrelsen. Länsstyrelsens tillstånd ska lämnas inför bygglovsprövning.

Vatten- och avlopp - Beslut om anordnande av vatten- och avloppsanläggning ska redovisas i samband med bygglovsansökan. Ansökan kan lämnas in via mejl: miljo@vargarda.se

Vilka handlingar bör lämnas in inför ansökan om bygglov, se bilagor: Checklista - Nybyggnad av ett enbostadshus.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen i Västra Götalands län, se bilaga. Om du delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till myndighetsnämnd bygg och miljö inom tre veckor från den dag då du fick del av beslutet. Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till myndighetsnämnd bygg och miljö inom fyra veckor från den dag beslutet kungjordes i Post- och inrikes tidningar.

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö*Bilagor*

Handlingar som hör till beslutet

Hur man överklagar

Ansökningsblankett

Anmälan kontrollansvarig

Nybyggnad av enbostadshus - Checklista

Nybyggnad av enbostadshus - Exempelritningar

Delges

Sökande

Kopia till

Fastighetsägarna av Vangklev 1:3

Fastighetsägarna av Ön 1:3, 1:6, 1:8, 1:9

Fastighetsägarna av Ön 1:10, 1:11, 1:13

Fastighetsägarna av Nårunga 1:16

Fastighetsägarna av Ljur 4:5

Fastighetsägarna av Halla 1:2, 1:15, 1:19

Kungörelse

Kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar



Myndighetsnämnd Bygg och Miljö

§ 66

Dnr 2025-000387

Björnen 27 - Bygglov**Myndighetsnämnd Bygg och Miljös beslut**

Myndighetsnämnden Bygg och Miljö beslutar, med hänvisning till den motivering som framgår av förvaltningens tjänsteskrivelse, att:

- Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen, PBL för nybyggnad av särskilt boende på fastigheten Björnen 27 i Vårgårda tätort.
- Kontrollansvarig krävs för genomförande av åtgärden. Som sökandes förslag till kontrollansvarig, certifierad med behörighet K, godtas:
Niklas Hjalmarsson
Levinsson byggkonsult
Loo Mölnemad 920
441 75 Sollebrunn
- Avgift för handläggningen tas ut med **17 905 kr** enligt taxa fastställd av Kommunfullmäktige den 9 december 2020, § 152. Faktura skickas separat.

Påbörjande och giltighetstid

Åtgärden/åtgärderna får inte påbörjas innan myndighetsnämnden gett ett *startbesked*.

Lovet upphör att gälla om den åtgärd som avses inte har *påbörjats inom två år och avslutats inom fem år* från den dag då lovet fick laga kraft.

Åtgärden/åtgärderna får påbörjas tidigast fyra veckor efter att lovbeslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Även om startbesked har getts så måste dessa fyra veckor inväntas innan åtgärden får påbörjas.

Påbörjas åtgärden/åtgärderna innan beslutet om lov har vunnit laga kraft sker det på byggherrens egen risk.

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö**Handlingar som hör till beslutet:**

- Ansökan om bygglov, inkom 2025-06-19
- Anmälan kontrollansvarig, inkom 2025-06-19
- Projektbeskrivning, inkom 2025-06-19
- Sammanfattning ändringar, inkom 2025-06-19
- Situationsplan/Nybyggnadskarta, inkom 2025-06-19
- Markplaneringsritning, inkom 2025-06-19
- Ledningsplan, inkom 2025-06-19
- Planritningar översikt, inkom 2025-06-19
- Planritningar Hus 8, inkom 2025-06-19
- Planritningar Hus 9, inkom 2025-06-19
- Sektionsritningar, inkom 2025-06-19
- Fasadritningar, inkom 2025-06-19
- Fasadritningar hus 8, inkom 2025-06-19
- Fasadritningar hus 9, inkom 2025-06-19
- Visualiseringar, inkom 2025-06-19
- Skuggstudier, inkom 2025-06-19
- Rapport dagsljus, inkom 2025-06-19
- Granskningsutlåtande tillgänglighet, inkom 2025-06-19

Förvaltningens förslag till beslut

Myndighetsnämnden Bygg och Miljö beslutar, med hänvisning till den motivering som framgår av förvaltningens tjänsteskrivelse, att:

- Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen, PBL för nybyggnad av särskilt boende på fastigheten Björnen 27 i Vårgårda tätort.
- Kontrollansvarig krävs för genomförande av åtgärden. Som sökandes förslag till kontrollansvarig, certifierad med behörighet K, godtas:
Niklas Hjalmarsson
Levinsson byggkonsult
Loo Mölnemad 920
441 75 Sollebrunn
- Avgift för handläggningen tas ut med **17 905 kr** enligt taxa fastställd av Kommunfullmäktige den 9 december 2020, § 152. Faktura skickas separat.

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö**Påbörjande och giltighetstid**

Åtgärden/åtgärderna får inte påbörjas innan myndighetsnämnden gett ett *startbesked*.

Lovet upphör att gälla om den åtgärd som avses inte har *påbörjats inom två år och avslutats inom fem år* från den dag då lovet fick laga kraft.

Åtgärden/åtgärderna får påbörjas tidigast fyra veckor efter att lovbeslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Även om startbesked har getts så måste dessa fyra veckor inväntas innan åtgärden får påbörjas.

Påbörjas åtgärden/åtgärderna innan beslutet om lov har vunnit laga kraft sker det på byggherrens egen risk.

Handlingar som hör till beslutet:

- Ansökan om bygglov, inkom 2025-06-19
- Anmälan kontrollansvarig, inkom 2025-06-19
- Projektbeskrivning, inkom 2025-06-19
- Sammanfattning ändringar, inkom 2025-06-19
- Situationsplan/Nybyggnadskarta, inkom 2025-06-19
- Markplaneringsritning, inkom 2025-06-19
- Ledningsplan, inkom 2025-06-19
- Planritningar översikt, inkom 2025-06-19
- Planritningar Hus 8, inkom 2025-06-19
- Planritningar Hus 9, inkom 2025-06-19
- Sektionsritningar, inkom 2025-06-19
- Fasadritningar, inkom 2025-06-19
- Fasadritningar hus 8, inkom 2025-06-19
- Fasadritningar hus 9, inkom 2025-06-19
- Visualiseringar, inkom 2025-06-19
- Skuggstudier, inkom 2025-06-19
- Rapport dagsljus, inkom 2025-06-19
- Granskningsutlåtande tillgänglighet, inkom 2025-06-19

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö**Bakgrund beskrivning av ärendet**

Ansökan avser tillbyggnad av äldreboende i kvarteret Björnen i Vårgårda tätort. Tillbyggnaden placeras norr om befintlig anläggning mot Korsgatan samt Björkgatan. En befintlig byggnad på fastighetens nordöstra hörn kommer att rivas och ersättas med den nya byggnaden. För placering av tillbyggnaden tas större delen av mark som används i dagsläget för utomhusvistelse av boende på Kullingshemmet. Med tillbyggnaden skapas två nya skyddade innergårdar.

Genom tillbyggnaden tillskapas 90 nya lägenheter för äldre. Dessa organiseras i enheter om 10 lägenheter per enhet, då det är den enhetsstorlek som ger bäst balans för verksamhet och boende. I varje enhet finns, förutom boenderummen, plats för gemensam samvaro, matplats och kök. Enheterna placeras två och två, för att möjliggöra samarbete dem emellan. Varje enhet måste kunna nås helt neutralt, dvs. för att nå en enhet ska ingen annan enhet behöva passeras. Detta har varit en styrande princip för placering och utformning av enheterna.

Utformning och gestaltning

Byggnadsvolymerna utformas som i det befintliga Kullingshemmet, uppbrutna, vilket bidrar till småskalighet. Volymererna placeras längs Korsgatan och bidrar till ett tydligt gaturum, samtidigt som det skapar en inramning av två innergårdar som ska nyttjas för utomhusvistelse av boende. Slutna innergårdar är en fördel för de äldre, inte minst för personer med demens. De äldres uteplatser och balkonger placeras i så stor utsträckning som möjligt mot innergårdarna.

Byggnadsvolymererna är, uppbrutna, anpassade till terrängen och anpassas till Kullingshemmet vilket bidrar till småskalighet. Den delen av byggnaden som placeras utmed Korsgatan byggs i tre våningar. I öster ligger den befintliga marknivån högre. Därför placeras också byggnaden högre för att ansluta väl till omgivande mark. Den östra volymen byggs med tre våningar, den är formad som ett L, till stor del pga. den stigning i terrängen som finns i tomtens sydöstra del. Genom att hålla undan för den, skapas ett naturligare möte mellan byggnad och omgivning samtidigt som onödig schaktning undviks.

Etappindelning

Byggnationen planeras att uppföras i två etapper för att möjliggöra kvarboende i befintliga lägenheter under byggtiden. I en första etapp

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö

byggs 63 lägenheter i den östra volymen (L-formad). Etapp 2, med 27 lägenheter, uppförs när etapp 1 är inflyttad.

Tillgänglighet

Ett granskningsutlåtande angående tillgänglighet har gjorts av Klara Laufke, certifierad Sakkunnig av Tillgänglighet – enligt BFS 2011:18 – TIL 2.

Av utlåtandet framgår att det finns avvikelser gällande arbetsmiljö för personer som skulle arbeta i lokalerna men har nedsatt rörelse eller orienteringsförmåga. Med hänvisning till verksamhetens intyg om att det inte går att arbeta i lokalerna med nedsatt rörelse eller orienteringsförmåga är avvikelserna godtagbara.

Trafik och parkering

Idag pågår äldreboendeverksamhet i Kullingshemmet.

Parkeringsbehovet är tillgodosett med parkeringsytor söder och väster om byggnaden. Det finns parkering för ca 50 bilplatser idag, vilket är ett överskott av platser i förhållande till det aktuella behovet.

Kullingshemmet får i och med nybyggnaden ett tillskott av totalt 14 lägenheter, när projektet är fullt utbyggt. Det bedöms skapa ett ökat parkeringsbehov om ca 4 bilplatser.

I anslutning till Korsgatan möjliggörs 5 nya parkeringsplatser, inklusive 2 stycken angöringsplatser för rörelsehindrade i anslutning till resp. entré. Tillsammans med befintliga parkeringsplatser bedöms behovet av såväl personal- som besöksparkering uppfyllas. Besöksparkeringar kan även erbjudas utmed Korsgatan.

Gång- och cykelförbindelse för personal och besökare ska anordnas utmed Korsgatan genom förbindelse till Vårgårda centrum.

Avfallshantering

För avfallshantering finns i två miljörum i entréplan, i anslutning till respektive entré. Miljörummen nås såväl inifrån byggnaden som utifrån. Sopbil förutsätts kunna stanna på gatan i anslutning till byggnadens västra entré, samt i last- /angöringszon i anslutning till byggnadens östra entré. Vid västra entrén finns ett miljörum för restavfall och matavfall. I anslutning till östra entrén finns plats för rest- och matavfall samt övriga fraktioner.

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö

Dimensionering av antalet kärl har utgått från Handbok för avfallsutrymmen, Avfall Sverige. Trapphusen förses med sopnedkast för restavfall.

Planenlighet

Fastigheten ligger i ett område som är planlagt med stadsplan 1982-05-05. För den aktuella fastigheten anges i stadsplanen följande:

- A – allmänt ändamål
- Byggnadshöjd 8,5 meter
- En del av tomtmarken mot Korsgatan samt mot bebyggelse i öster utgör kvartersmark som är punktprickad mark som inte ska bebyggas

För åtgärden beviljades positivt förhandsbesked från nämnden, daterade 2023-01-23 § 5 och 2024-01-29 § 6. Det finns även ett tidigare bygglov utfärdat 2024-04-25 § 30.

Fastigheten är ansluten till det kommunala Va-nätet.

Underrättelse

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över förslaget. Följande yttrande har inkommit:

- *Hammaren 8* – Skriver i sitt yttrande att de lämnar samma synpunkter som vid det tidigare utfärdade bygglovet. Inga störande höga ljud från fläktar och dylikt. Fastighetsägarna anser att tre våningar blir för högt särskilt när de själva planerar att installera solpaneler mot söderläge. Vidare ställer de fråga om anslutning till kommunalt avlopp och ifrågasätter avloppets kapacitet. De har haft flera stopp i eget avlopp och undrar om kommunen har kapacitet att ansluta nya bostäder. I skrivelsen anges även önskemål om att kommunen bör ta mer hänsyn till invånarna som bor i kommunen och inte bara till industrierna.

Beslutsmotivering

Den aktuella åtgärden avviker från stadsplanens bestämmelser avseende höjden och byggnation på punktprickad mark. Enligt gällande stadsplan är fastigheten avsatt för allmänt ändamål. Med allmänt ändamål menas byggnad avsedd att tjäna sådant ändamål, så som

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö

bostäder för äldre. Placering av byggnaden på punktprickad mark avviker från stadsplanen men den motverkar inte planens syfte.

I stadsplanen anges inte våningsantal antagligen på grund av sluttande terrängen utan i planen anges bestämmelserna gällande byggnadshöjd. Byggnadshöjden är föreskriven på 8,5 meter vilket motsvarar våningshöjden på två till tre våningar. Taklutningen är inte reglerad i stadsplanen, vilket innebär att byggnadens tak får ha högst 45 graders lutning.

Enligt ansökan kommer byggnadshöjden att uppgå till cirka 10,5 m för byggnaden i öster, alltså hus 8. Byggnadshöjden för hus 9, alltså byggnaden utmed Korsgatan, kommer att uppgå till liknande höjd. Byggnadshöjden är beräknad utifrån medelmarknivån vid byggnaden. Vidare föreslås i förslaget att taklutningen utförs med låg vinkel, för att byggnaderna inte ska upplevas som höga. Genom den låga taklutningen elimineras även risk för olägenheter i form av skuggning för angränsande bostäder, vilket är viktigt för de angränsande fastigheterna.

Förvaltningen bedömer att åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och åtgärden betraktas som liten avvikelse enligt PBL 9:31 b.

Upplysningar

Tekniskt samråd krävs innan ett startbesked utfärdas.

För att boka tekniskt samråd kontakta bygglovsingenjör på telefon 0322 - 600 600 eller mejl bygg@vargarda.se

Vilka handlingar som bör lämnas in inför startbesked och/eller tekniskt samråd, se bilaga "Tekniskt samråd – Checklista"

Om en åtgärd påbörjas utan startbesked eller tas i bruk utan slutbesked, ska en byggsanktionsavgift tas ut.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen i Västra Götalands län, se bilaga. Om du delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till myndighetsnämnd bygg och miljö inom tre veckor från den dag då du fick del av beslutet. Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö

kommit in till myndighetsnämnd bygg och miljö inom fyra veckor från den dag beslutet kungjordes i Post- och inrikes tidningar.

Bilagor

Handlingar som hör till beslutet
Hur man överklagar

Delges

Sökande
Fastighetsägare till Hammaren 8

Kopia till

Niklas Hjalmarsson (KA)
Fastighetsägare av Björnen 2, Björnen 25, Björnen 26, Björnen 28,
Hammaren 6, Hammaren 7, Hammaren 8, Hammaren 15, Hammaren 16,
Hjultorp 2:2, Hoberg 1:76, Hoberg 1:79, Svarvaren 1, Svarvaren 2,
Svarvaren 3.
Närmaste boende på Björnen 2

Kungörelse

Kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö

§ 67

Dnr 2025-000388

Hjultorps kulle 2 - Rättelseföreläggande**Myndighetsnämnd Bygg och Miljös beslut**

Myndighetsnämnden Bygg och Miljö beslutar, med hänvisning till den motivering som framgår av förvaltningens tjänsteskrivelse, att:

- Med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), förelägga Xxxx Xxxx, (xxxxxxx-xxxx) och Xxxx Xxxx (xxxxxxx-xxxx) i egenskap av fastighetsägare för fastigheten Hjultorps kulle 2, att senast 2 månader från det att beslutet vunnit laga kraft, vidta rättelse genom att ta bort utpekad komplementbyggnad på fastigheten som framgår av bifogad situationsplan och protokoll från platsbesök.
- Med stöd av 11 kap. 37 § PBL förenas föreläggandet med ett vite om 20 000 kr vardera ifall åtgärderna inte har utförts senast inom 2 månader från det att beslutet fått laga kraft. Xxxx Xxxx och Xxxx Xxxx förpliktas vidare att därefter utge samma belopp vardera för varje period om 2 månader räknat från och med ovan angivna tidpunkt som rättelse inte har utförts.

Handlingar som hör till beslutet:

- Protokoll från platsbesök, upprättat 2024-11-21
- Situationsplan, upprättat 2025-08-01
- Fotografering av fastighet, upprättat 2024-10-28

Förvaltningens förslag till beslut

Myndighetsnämnden Bygg och Miljö beslutar, med hänvisning till den motivering som framgår av förvaltningens tjänsteskrivelse, att:

- Med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), förelägga Xxxx Xxxx, (xxxxxxx-xxxx) och Xxxx Xxxx (xxxxxxx-xxxx) i egenskap av fastighetsägare för fastigheten Hjultorps kulle 2, att senast 2 månader från det att beslutet vunnit laga kraft, vidta rättelse genom att ta bort utpekad komplementbyggnad på fastigheten som framgår av bifogad situationsplan och protokoll från platsbesök.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö

- Med stöd av 11 kap. 37 § PBL förenas föreläggandet med ett vite om 20 000 kr vardera ifall åtgärderna inte har utförts senast inom 2 månader från det att beslutet fått laga kraft. Xxxx Xxxx och Xxxx Xxxx förpliktas vidare att därefter utge samma belopp vardera för varje period om 2 månader räknat från och med ovan angivna tidpunkt som rättelse inte har utförts.

Handlingar som hör till beslutet:

- Protokoll från platsbesök, upprättat 2024-11-21
- Situationsplan, upprättat 2025-08-01
- Fotografering av fastighet, upprättat 2024-10-28

Bakgrund beskrivning av ärendet

2024-10-28 Noterar stadsarkitekten under ett besök i området att en bygg-container har ställts upp på fastigheten Hjultorps kulle 2, till öster om bostadshuset och att ser ut att ha fått sin placering permanent.

2024-11-11 skickas brev ut till fastighetsägaren om att ett tillsynsärende har registrerats och att platsbesök kommer att genomföras.

2024-11-21 Genomförs ett platsbesök på fastigheten. På platsen konstateras att det finns en uppställd byggbod som uppskattas till cirka 20 m². Byggboden är placerad längst upp på uppfarten vid huset. Byggboden består av tak och väggar, är konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den och har varit placerad på platsen under flera månader. Därav bedöms den vara varaktigt placerad och således klassad som en byggnad. Vid genomgång av nämndens arkiv kan inget lov eller anmälan hittas för åtgärden.

Kommunicering

Inför nämndens beslut har fastighetsägarna gets möjlighet att yttra sig över föreläggandet. Inget yttrande har inkommit till nämnden.

Beslutsmotivering

Rättsliga utgångspunkter för rättelseföreläggande

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö

Enligt 9 kap 2 § framgår det att det krävs bygglov för nybyggnad. Åtgärden uppfyller inte kraven på bygglovsbefrielse som finns i 9 kap 3-8 §§.

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska byggnadsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen m.m. Bygglövsenheten bedömer att den åtgärd som har vidtagits här är lovpliktig, samt att lov för åtgärderna inte kan beviljas i efterhand.

Av 11 kap. 20 § PBL framgår att om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid.

Av 11 kap 37 § PBL framgår det att ett föreläggande enligt 20 b§ för förenas med ett vite.

Av 11 kap. 40 § framgår det att den myndighet som beslutar om ett föreläggande enligt 19,20, 21, 22 eller 23 §§ eller förbud enligt 33 § ska genast skicka in sitt beslut till inskrivningsmyndigheten.

Enligt 2 § VitesL ska ett vitesföreläggande vara riktat till en eller flera namngivna fysiska eller juridiska personer (adressater). Om föreläggandet innebär en skyldighet för adressaten att vidta en viss åtgärd, skall det av föreläggandet framgå vid vilken tidpunkt eller inom vilken tidsfrist åtgärden skall vidtas. Vite får inte föreläggas, om adressaten kan antas sakna faktisk eller rättslig möjlighet att följa föreläggandet. När vite har förelagts, får nytt vite mot adressaten i samma sak inte föreläggas förrän det tidigare föreläggandet har vunnit laga kraft. Ett vitesföreläggande skall delges adressaten.

Enligt 3 § VitesL ska, när vite föreläggs, skall det fastställas till ett belopp som med hänsyn till vad som är känt om adressatens ekonomiska förhållanden och till omständigheterna i övrigt kan antas förmå honom att följa det föreläggande som är förenat med vitet. Vitet skall fastställas till ett bestämt belopp, om annat inte följer av 4 §. Om vite föreläggs flera personer gemensamt, skall ett särskilt belopp fastställas för var och en av dem.

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö

Enligt 4 § VitesL ska det, får vite föreläggas som löpande vite om det är lämpligt med hänsyn till omständigheterna. Vitet bestäms då till ett visst belopp för varje tidsperiod av viss längd under vilken föreläggandet inte har följts eller, om föreläggandet avser en återkommande förpliktelse, för varje gång adressaten underlåter att fullgöra denna. Om vitesföreläggandet innefattar ett förbud eller någon liknande föreskrift eller det annars är lämpligt, kan i stället bestämmas att vitet skall betalas för varje gång föreskriften överträds. Löpande vite får inte tillämpas, om det av någon särskild föreskrift följer att vitet inte får överstiga ett visst högsta belopp.

Förvaltningens bedömning

Åtgärderna uppfyller inte kravet på bygglovsbefrielse som finns i 9 kap 3–8 §§ PBL. Därmed så krävs det bygglov för byggnaderna i dess nuvarande status. Efter bedömning från stadsarkitekten så uppfyller inte boden kraven på god för form och materialverkan som finns i 8 kap 1 §. Kvarteret byggnaden är placerad i är ett nybyggt villakvarter där krav har ställt på lämplig utformning när kvarteret byggdes. Bodan är i sin konstruktion olämplig utseendemässigt genom bland annat sin grundläggning på stenblock med en direkt hållighet under byggnaden och ett undermåligt tak som inte har en utformning som smälter in i området. Lovföreläggande är därmed inte möjligt då det bedöms som att lov ej kan beviljas i efterhand. Rättelse ska därmed utföras i enlighet med 11 kap 20 § PBL. Åtgärderna ska därmed tas bort från platsen.

Då byggnaden är relativ enkel i sin konstruktion bedömer nämnden att 2 månader från dess att beslutet vunnit laga kraft är lämpligt tidsperspektiv för att ta bort byggnaden från platsen.

Upplysningar

Om föreläggandet inte följs får byggnadsnämnden med stöd av 11 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen i Västra Götalands län, se bilaga. Om du delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till myndighetsnämnd bygg och miljö inom tre veckor från den dag då du fick del av beslutet. Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till myndighetsnämnd bygg och miljö inom fyra veckor från den dag beslutet kungjordes i Post- och inrikes tidningar.

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö

Bilagor

Handlingar som hör till beslutet
Hur man överklagar

Delges

Fastighetsägare till Hjultorps kulle 2

Kopia till

Inskrivningsmyndigheten Uddevalla

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö

§ 68

Dnr 2025-000389

**Plan för intern kontroll 2025 för
Myndighetsnämnd Bygg- och Miljö,
uppföljning januari - augusti****Myndighetsnämnd Bygg och Miljös beslut**

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö antar uppföljningen av *Plan för intern kontroll för 2025 för Myndighetsnämnd Bygg och Miljö* för perioden januari – augusti 2025.

Handlingar som hör till beslutet:

- Intern kontroll 2025, uppföljning januari-augusti, rapport miljöverksamhet
- Intern kontroll 2025, uppföljning januari-augusti, rapport byggverksamhet

Förvaltningens förslag till beslut

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö antar uppföljningen av *Plan för intern kontroll för 2025 för Myndighetsnämnd Bygg och Miljö* för perioden januari – augusti 2025.

Handlingar som hör till beslutet:

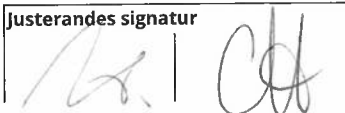
- Intern kontroll 2025, uppföljning januari-augusti, rapport miljöverksamhet
- Intern kontroll 2025, uppföljning januari-augusti, rapport byggverksamhet

Bakgrund beskrivning av ärendet

Plan för intern kontroll för 2025 för Myndighetsnämnd Bygg och Miljö antogs av Myndighetsnämnd Bygg och Miljö 2025-05-27.

Bygg- och miljöenheten har upprättat en uppföljning av internkontrollpunkter för bygg- och miljöverksamheter för perioden

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö

januari-augusti 2025 som bifogas. I uppföljningen redovisas även internkontrollpunkter som berör nämndens verksamhet i enlighet med kommunens "Plan för intern kontroll 2025".

Bilagor

Handlingar som hör till beslutet

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö

§ 69

Dnr 2025-000390

**Verksamhetsuppföljning januari - augusti
2025****Myndighetsnämnd Bygg och Miljös beslut**

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö antar Verksamhetsuppföljningen för Myndighetsnämnd Bygg och Miljö för perioden januari – augusti 2025.

Handlingar som hör till beslutet:

- Verksamhetsuppföljning 2025 - uppföljning januari-augusti

Förvaltningens förslag till beslut

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö antar Verksamhetsuppföljningen för Myndighetsnämnd Bygg och Miljö för perioden januari – augusti 2025.

Handlingar som hör till beslutet:

- Verksamhetsuppföljning 2025 - uppföljning januari-augusti

Bakgrund beskrivning av ärendet

För att säkerställa en god snabb service har nämnden en långtgående delegationsordning för Myndighetsnämnd Bygg och Miljö, som är reviderad 2024-03-28.

För att säkerställa en god och rättssäker myndighetsutövning inom miljöverksamheten har nämnden antagit följande:

- Behovsutredning som omfattade perioden 2025 – 2027, antagen 2024-05-30
- Tillsynsplan för miljöbalkstillsyn med angränsande lagstiftning inom Vårgårda kommun 2025-2027, antagen 2024-12-16.
- Kontrollplan för den offentliga livsmedelskontrollen inom Vårgårda kommun 2025-2027, antagen 2024-12-16.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö

I kontrollplanen redovisas livsmedelsanläggningarnas kontrollfrekvens som är baserad på riskklassning utifrån Livsmedelsverkets modell.

Ovanstående planer är nämndens viktiga instrument för att dels kunna följa utvecklingen, dels för att följa upp och mäta verksamheten inom nämndens ansvarsområde. I planerna anges bl. a. att de ska följas upp tre gånger om året vid nämndsmöte i maj, september, januari.

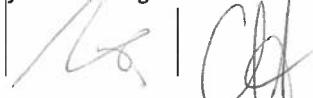
Bygg- och miljöenheten har upprättat en verksamhetsuppföljning för bygg- och miljöverksamheter för tertial 1, alltså perioden januari-augusti 2025 som bifogas.

Tillägg miljö

Miljöverksamheten visar att verksamheten ej uppnått mål i enlighet med tillsynsplanen. Nämnden vill ha en verksamhetsuppföljning av miljö månadsvis året ut. I uppföljningen ska man utgå från tillsynsplanen som är antagen av Bygg och Miljönämnden.

Bilagor

Handlingar som hör till beslutet



Myndighetsnämnd Bygg och Miljö

§ 70

Dnr 2025-000391

Information Myndighetsnämnd Bygg och Miljö**Myndighetsnämnd Bygg och Miljös beslut**

- DP Hol, tidigt samråd
- Skövde 4:28, överklagande inkommit
- Asklanda 11:6, förhandsbesked

Förvaltningens förslag till beslut

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö tar del av redovisad information som förtecknats i protokoll den 25 september 2025.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande