

**Styrelse/Nämnd:** Samhällsbyggnadsnämnden  
**Dag, tid:** Onsdag 2023-09-27, kl. 08.00  
**Plats:** Fullmäktigesalen, Stadshuset

**Ledamöter/ersättare:** Göran Pettersson (C)                      Ing-Marie Karlsson (C)  
Maria Harrysson (C)    Stefan Källberg (C)  
Dieter Wagner (M)    Tomas Elmgren (M)  
Peter Regnell (L)    Nils Blomén (L)  
Ibrahim Candemir (KD)                                        Anders Björhag (KD)  
Jörgen Ståhl (S)     Emil Nedstedt Kauppinen (S)  
Maria Sjölin Bergman (S)                                      Aldijana Puskar Imsirovic (S)  
Majo Besic (S)    Johan Andersson (S)  
Martti Steinmetz (SD)                                         Ola Ahlgren (SD)

<b>Beslutsärenden:</b>	<b>§</b>
Extra ärende	<b>147</b>
1. Val av justerare. Dnr ALL.2023.13.	<b>148</b>
2. Anmälan om eventuellt jäv vid sammanträdet. Dnr ALL.2023.14.	<b>149</b>
3. Siktskymmande växtlighet, Gullvivan 1. Dnr TRAFIK.2022.3226. Tid. beh. 2023-08-30 § 132.	<b>150</b>
4. Siktskymmande växtlighet, Hästhoven 7. Dnr TRAFIK.2022.3229. Tid. beh. 2023-08-30 § 133.	<b>151</b>
5. Revidering av samhällsbyggnadsnämndens investeringsbudget 2024 och plan 2025-2028. Dnr ALL.2023.1336. Tid. beh. 2023-08-30 § 136.	<b>152</b>
6. Riktlinje för parkering Värnamo kommun – Riktlinje för planering och byggande. Dnr TRAFIK.2013.264.	<b>153</b>

<b>Beredningsärenden:</b>	
7. Anmälan om miljöfarlig verksamhet, Drömninge 5:1. Dnr MIL.2023.2140.	<b>154</b>
8. Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med car- port, samt rivning, Träsket 3, Trend Fastighets AB, Thelestads Herrgård, 352 55 Växjö. Dnr BYGG.2023.3201.	<b>155</b>
9. Ansökan om ändrad användning från kontor till flerbostadshus, samt anläggande av parkeringar, Muraren 1, King of S.K Street AB, Ödlevägen 23, 147 33 Tumba. Dnr BYGG.2023.3657	<b>156</b>

**Beredningsärenden:**

- |  |            |
|--|------------|
| 10. Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus samt anläggning av parkeringar, Krukmakaren 17, Sigma Etage AB, Hågagatan 7, 331 33 Värnamo. Dnr BYGG.2023.526. | <b>157</b> |
| 11. Tillsyn - påbörjat innan startbesked, Nederled 2:276. Dnr BYGG.2023.3100.  | <b>158</b> |
| 12. Begäran om planbesked för fastigheten Helmershus 5:9. Dnr PLAN.2023.3087.  | <b>159</b> |
| 13. Begäran om planbesked för fastigheten Sparven 1. Dnr PLAN.2023.2446.   | <b>160</b> |
| 14. Nämndens sammanträdesdagar för 2024. Dnr ALL.2023.3630.  | <b>161</b> |

**Ärenden direkt till nämnd:**

- |   |            |
|---|------------|
| 15. Redovisning av delegationsbeslut. Dnr ALL.2023.15.  | <b>162</b> |
| 16. Meddelanden. Dnr ALL.2023.16.   | <b>163</b> |
| 17. Information från förvaltningen. Dnr ALL.2023.17.  | <b>164</b> |
| 18. Information och övriga ärenden anmälda av nämndens ledamöter. Dnr ALL.2023.18.  | <b>165</b> |
| 19. Arvode för nämndens ledamöter vid utbildning på Gummifabriken 18 oktober 2023. ALL.2023.3683.   | <b>166</b> |
| 20. Verksamhetsberättelse, delårsrapport 2023. Dnr ALL.2023.3636.   | <b>167</b> |
| 21. Detaljplan för Armaturen 2-5, Nöbbele 7:2, Nöbbele 7:5, Rapsen 7, Rågen 2, Rörstorp 6:5, Rörstorp 6:31 och Värnamo 15:1. Dnr PLAN.2023.1223.  | <b>168</b> |
| 22. Uppdrag till samhällsbyggnadsnämnden från kommunfullmäktige angående parkering på Kyrktorget. Besöksparkering Kyrktorget. Dnr PLAN.2022.3702. | <b>169</b> |

**Extra ärende**

1. Ansökan om parkeringstillstånd för rörelsehindrad. Upphävt, nu fråga om överklagan. Dnr TRAFIK.2023.2604. **170**

**Göran Pettersson  
Ordförande****Christin Granberg  
Sekreterare**

---

<b>Plats och tid:</b>	Fullmäktigesalen Värnamo, 2023-09-27, kl. 08.00 - 11.55
<b>Beslutande:</b>	Ing-Marie Karlsson (C) ersättare för Göran Pettersson (C) Maria Harrysson (C) Tomas Elmgren (M) ersättare för Dieter Wagner (M) Ibrahim Candemir (KD) Peter Regnell (L) Jörgen Ståhl (S) Maria Sjölin Bergman (S) Majo Besic (S) Martti Steinmetz (SD) Aldijana Puskar Imsirovic (S) - Ej tjänstgörande ersättare
<b>Övriga närvarande:</b>	Förvaltningssekreterare Christin Granberg Förvaltningschef Carina Tenngart Ivarsson §§ 152, 161-164, 166-167 Plan- och byggchef Jonny Engström § 164, 170 Stadsarkitekt Henrik Storm §§ 153, 169 Bygglovsingenjör Mohammed Becirevic Khadi §§ 156-157 Bygglovsingenjör Lovisa Petersson §§ 150-151, 155 Byggnadsinspektör Matilda Elm § 158 Miljöinspektör Charlotte Gustafsson § 154 Planeringsarkitekt Kristoffer Lideberg § 159 Planeringsarkitekt Malin Törnvi Olandersson § 160, 168 Planeringsarkitekt Sanna Petersson § 168 Förvaltningsekonom Maria Hägg §§ 152, 167 Kvalificerad utredare Conny Eskilson § 153
<b>Utses att justera:</b>	Majo Besic (S)
<b>Justeringens plats och tid:</b>	Samhällsbyggnadsförvaltningen 2023-10-03
<b>Sekreterare:</b>	<b>Paragrafer:</b> §§ 147 - 170
<b>Ordförande:</b>	<hr/> Christin Granberg
<b>Justerare:</b>	<hr/> Ibrahim Candemir
	<hr/> Majo Besic

---

**ANSLAG/BEVIS**

Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

<b>Nämnd:</b>	Samhällsbyggnadsnämnden		
<b>Sammanträdesdatum:</b>	2023-09-27	<b>Paragrafer:</b>	§§ 147 - 170
<b>Datum för anslags uppsättande:</b>	2023-10-04	<b>Datum för anslags nedtagande:</b>	2023-10-25
<b>Förvaringsplats för protokollet:</b>	Samhällsbyggnadsförvaltningen		
<b>Underskrift:</b>	<hr/> Christin Granberg		

Protokollsutdrag:

Sbn § 147

Dnr ALL.2023.2336

**Extra ärende till nämnd****Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** anmält extra ärende ska tas upp till behandling vid dagens sammanträde.**Ärendebeskrivning**

Ansökan om parkeringstillstånd för rörelsehindrad. Upphävt, nu fråga om överklagan. Dnr TRAFIK.2023.2604.

Protokollsutdrag:

Sbn § 148

Dnr ALL.2023.13

### **Val av justeringsperson**

#### **Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar  
**att** utse Majo Besic (S) att justera protokollet.

Protokollsutdrag:

Sbn § 149

Dnr ALL.2023.14

**Anmälan om jäv vid sammanträdet**

Inget jäv anmäls vid sammanträdet.

Protokollsutdrag:

Fastighetsägare

Sbn § 150

Dnr TRAFIK.2022.3226

### **Siktskymmande växtlighet**

Fastighet:

Gullvivan 1

Ärende:

Siktskymmande växtlighet

### **Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar  
**att** avskriva ärendet.

Beslutet fattas med stöd av 8 kap. 15 §, 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (PBL).

### **Ärendebeskrivning**

En anonym anmälan om siktskymmande växtlighet inkom till förvaltningen via kontaktcenter hösten 2022. Anmälan gällde trafiksäkerheten utmed gång- och cykelbanorna utmed Malmövägen i området kring Blomstervägen.

Anmälaren upplevde dålig sikt på flera platser i området och vid en granskning av samhällsbyggnadsförvaltningen bedömdes fastigheten Gullvivan 1 vara en utav de aktuella platserna.

### **Bakgrund**

Dålig sikt i gatukorsningar och växtlighet som växer ut i gångbanan eller körbanan kan utgöra en trafikfara. En fastighetsägare är därför skyldig att hålla efter häckar och annan växtlighet intill gatukorsningar och tomtutfarer för att förhindra olyckor.

Nämnden har rätt att uppmana och förelägga fastighetsägare att inom viss tid ta bort växtlighet som skymmer sikten. Ett beslut om föreläggande kan förenas med vite.

forts.



Sbn § 150 forts.

Enligt Värnamo kommuns *riktlinje för siktskymmande växtlighet och fasta föremål i trafikmiljöer*, antagen av nämnden den 29 mars 2023, får inte växtlighet eller fasta föremål inom skittriangeln vara högre än 0,8 meter från gatunivån i korsningar och vid utfarter. Detta krav på fri sikt gäller 10 meter från korsningar och in på korsande gata/gc-bana samt 2,5 meter från utfarter. Information om detta har skickats med flera gånger till fastighetsägaren.

### Beskrivning

**Den 6 september 2022** gjordes ett platsbesök i området för att bedöma vilka fastigheter anmälaren hade syftat på. Gullvivan 1 bedömdes vara en utav dessa.

**Den 10 november 2022** skickades ett informationsbrev en uppmaning att vidta åtgärd till fastighetsägaren. I detta brev framgick att om ingen åtgärd vidtas kan det innebära kostnader i form av vite. Ingen återkoppling skedde.

**Den 2 augusti 2023** besökte förvaltningen fastigheten och bedömde att häcken fortfarande var för hög.

**Den 7 augusti 2023** skickades kommunikation inför föreläggande med vite till fastighetsägaren med möjlighet att inkomma med yttrande i ärendet. I skrivelsen framgick att ärendet skulle hanteras i samhällsbyggnadsnämndens sammanträde den 30 augusti 2023 och att deras yttrande skulle vara oss tillhanda senast den 28 augusti men att beslut även kan fattas om de inte yttrar sig.

### Yttranden

Fastighetsägaren har fått möjlighet att inkomma med yttrande men har inte inkommit med någon skrivelse. Besök kommer att utföras dagen innan sammanträdet för att se om åtgärd är vidtagen, besöket kommer att dokumenteras.

### Beslutsunderlag

Enligt 8 kap. 15 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska en tomt hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer.

forts.

Sbn § 150 forts.

Av 11 kap. 5 § PBL framgår att byggnadsnämnden ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt samma kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen.

Enligt 11 kap. 19 § PBL får byggnadsnämnden, om bland annat en ägare låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, förelägga denne att inom en viss tid vidta åtgärden (åtgärdsföreläggande).

Enligt 11 kap. 37 § PBL får ett föreläggande enligt 19 § förenas med vite.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med tjänsteskrivelse 21 augusti 2023.

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare behandlat ärendet 30 augusti 2023 § 132.

Protokollsutdrag:

Fastighetsägare

Sbn § 151

Dnr TRAFIK.2022.3229

### Siktskymmande växtlighet

Fastighet:

Hästhoven 7

Ärende:

Siktskymmande växtlighet

### Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar  
**att** avskriva ärendet.

Beslutet fattas med stöd av 8 kap. 15 §, 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (PBL).

### Ärendebeskrivning

En anonym anmälan om siktskymmande växtlighet inkom till förvaltningen via kontaktcenter hösten 2022. Anmälan gällde trafiksäkerheten utmed gång- och cykelbanorna utmed Malmövägen i området kring Blomstervägen.

Anmälaren upplevde dålig sikt på flera platser i området och vid en granskning av samhällsbyggnadsförvaltningen bedömdes fastigheten Hästhoven 7 vara en utav de aktuella platserna.

### Bakgrund

Dålig sikt i gatukorsningar och växtlighet som växer ut i gångbanan eller körbanan kan utgöra en trafikfara. En fastighetsägare är därför skyldig att hålla efter häckar och annan växtlighet intill gatukorsningar och tomtutfarer för att förhindra olyckor.

Nämnden har rätt att uppmana och förelägga fastighetsägare att inom viss tid ta bort växtlighet som skymmer sikten. Ett beslut om föreläggande kan förenas med vite.

Enligt Värnamo kommuns *riktlinje för siktskymmande växtlighet och fasta föremål i trafikmiljöer*, antagen av nämnden den 29 mars 2023, får inte växtlighet eller fasta föremål inom skittriangeln vara högre än 0,8 meter från gatunivån i korsningar och vid utfarter. Detta krav på fri sikt gäller 10 meter från korsningar och in på korsande gata/gc-bana samt 2,5 meter från utfarter. Information om detta har skickats med till fastighetsägarna.

forts.

Sbn § 151 forts.

### Beskrivning

**Den 6 september 2022** gjordes ett platsbesök i området för att bedöma vilka fastigheter anmälaren hade syftat på. Fastigheten Hästhoven 7 bedömdes vara en utav dessa.

**Den 10 november 2022** skickades ett informationsbrev en uppmaning att vidta åtgärd till fastighetsägarna. I detta brev framgick att om ingen åtgärd vidtas kan det innebära kostnader i form av vite. Ingen återkoppling skedde.

**Den 2 augusti 2023** besökte förvaltningen fastigheten och bedömde att häcken fortfarande var för hög.

**Den 7 augusti 2023** skickades kommunikation inför föreläggande med vite till fastighetsägaren med möjlighet att inkomma med yttrande i ärendet. I skrivelsen framgick att ärendet skulle hanteras i samhällsbyggnadsnämndens sammanträde den 30 augusti 2023 och att deras yttrande skulle vara oss tillhanda senast den 28 augusti men att beslut även kan fattas om de inte yttrar sig.

### Yttranden

Fastighetsägaren har fått möjlighet att inkomma med yttrande men har inte inkommit med någon skrivelse. Besök kommer att utföras dagen innan sammanträdet för att se om åtgärd är vidtagen, besöket kommer att dokumenteras.

### Beslutsunderlag

Enligt 8 kap. 15 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska en tomt hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer.

Av 11 kap. 5 § PBL framgår att byggnadsnämnden ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt samma kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen.

forts.

Sbn § 151 forts.

Enligt 11 kap. 19 § PBL får byggnadsnämnden, om bland annat en ägare låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, förelägga denne att inom en viss tid vidta åtgärden (åtgärdsföreläggande).

Enligt 11 kap. 37 § PBL får ett föreläggande enligt 19 § förenas med vite.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med tjänsteskrivelse 21 augusti 2023.

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare behandlat ärendet 30 augusti 2023 § 133.

Protokollsutdrag:  
Kommunstyrelsen

Sbn § 152

Dnr ALL2023.1336

## Reviderad investeringsbudget 2024 och plan 2025-2028

### Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- att** anta förvaltningens förslag på revidering av investeringsbudgeten i enlighet med ovan. För perioden 2024-2028 motsvarar förvaltningens förslag den totala budgetram, med viss förändring avseende år, som kommunfullmäktige angett,
- att** anta översynen av projektblad i enlighet med ovan, samt
- att** överlämna densamma till kommunstyrelsen.

### Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige har 21 juni 2023 beslutat att uppdra åt samtliga nämnder att anpassa och prioritera investeringsprojekt med totalbudgetram per år och nämnd avseende investeringsbudget 2024 med investeringsplan 2025-2028. Återrapportering görs till kommunstyrelsen senast 30 september 2023 för beslut i kommunfullmäktige i november 2023. Vidare har kommunfullmäktige beslutat att uppdra åt samtliga nämnder att senast 15 december 2023 göra en översyn av upprättade projektblad med anledning av beslut som kommunfullmäktige fattar avseende investeringsbudget 2024 och investeringsplan 2025-2028.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat förslag på reviderad investeringsbudget 2024 och plan 2025-2028.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med tjänsteskrivelse 25 september 2023.

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- att** anta förvaltningens förslag på revidering av investeringsbudgeten i enlighet med ovan. För perioden 2024-2028 motsvarar förvaltningens förslag den totala budgetram, med viss förändring avseende år, som kommunfullmäktige angett,
- att** anta översynen av projektblad i enlighet med ovan, samt
- att** överlämna densamma till kommunstyrelsen.

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare behandlat ärendet 30 augusti 2023 § 136.

Protokollsutdrag:

Sbn § 153

Dnr TRAFIK.2013.264

## Riktlinje för parkering Värnamo kommun - Riktlinje för planering och byggande

### Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att bordlägga ärendet.

### Ärendebeskrivning

Den idag gällande parkeringsnormen för Värnamo kommun antogs av kommunfullmäktige 25 mars 1993. Under de 30 år som har förflutit sedan dess har mycket förändrats både vad det gäller kommunens och stadens utveckling, biltäthet och teknisk utveckling såväl som ökad klimatmedvetenhet. Under de senaste tio åren har parkeringsnormens aktualitet utretts flera gånger, bland annat 2013 och 2016 utan att den gällande normen har ersatts.

De senaste åren har allt fler exploateringsprojekt visat att gällande norm ej längre är tidsenlig vilket har lett till avvikelser både vid detaljplanering och bygglov vilket är olyckligt då det ger en osäkerhet både för exploatörer och för kommunens handläggare. Det är därför angeläget att en ny norm kommer till stånd som ger förutsättningar för parkering som är mer i linje med andra kommuner i landet.

### Förutsättningar

Kommunen har det övergripande ansvaret för planering av parkering inom kommunen gränser. Plan- och bygglagen (2010:900), PBL, anger att en tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Bland annat ska det i skälig utsträckning finnas lämpligt utrymme för parkering och lastning och lossning av fordon. Vad skälig utsträckning är regleras inte i lagen utan bestäms i första hand med stöd av riktlinjer för parkering som kommunen antar, vilket vanligtvis anges i någon form av riktlinje för parkering eller parkeringsnorm.

Det är dock den enskilda fastighetsägarens ansvar att tillgodose det behov av parkering, som kommunen bedömer att fastighetens användning ger upphov till. Det vill säga att det inte är kommunens ansvar att ordna parkering, om inte kommunen själv är fastighetsägare, till exempel för skolor, förskolor och fritidsanläggningar.

forts.

Sbn § 153 forts.

För att arbeta med stadsförtätning krävs en tydlig koppling mellan mobilitet, tillgänglighet och parkering. Därför är inriktningen att, i de förtätade områdena, prioritera de hållbara trafikslagen. Parkering kan även fungera som ett styrmedel för att prioritera olika transportslag.

Förslaget till ny riktlinje för parkering omfattar primärt Värnamo centralort men kan därutöver användas i hela kommunen beroende på vilken typ av exploatering och/eller till- och ombyggnad det handlar om.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med tjänsteskrivelse 18 september 2023.

### **Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- att fastställa samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till riktlinje för parkering,
- att överlämna Riktlinje för parkering, upprättad i september 2023, till kommunfullmäktige för godkännande, samt
- att föreslå kommunstyrelsen att ge teknik- och fritidsnämnden i uppdrag att påbörja arbete med parkeringsavgifter.

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare behandlat ärendet 30 augusti 2023 § 130.



Protokollsutdrag:

Sökande

Sbn § 154

Dnr MIL.2023.2140

### Anmälan om miljöfarlig verksamhet

Fastighet:

Drömminge 5:1

Sökande:

Anmälan om miljöfarlig verksamhet

### Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** medge verksamhetsutövaren, anmäld verksamhet och förelägger om följande försiktighetsmått:

#### *Allmänt*

1. Verksamheten ska bedrivas i överensstämmelse med anmälningshandlingarna och på ett sådant sätt att påverkan på mark, vatten och luft minimeras.

#### *Kemiska produkter och avfall*

2. Flytande kemiska produkter och flytande farligt avfall ska alltid förvaras inom invallat område som är beständigt mot det som förvaras där. Invallningar ska dimensioneras så att de rymmer största behållarens volym och minst 10 % av övrig lagrad volym. Om förvaringen sker utomhus ska invallningen förses med skärmtak eller liknande anordning till skydd mot regnvatten.
3. Kemiska produkter och farligt avfall ska förvaras väl märkta och emballerade samt på så sätt att åtkomst förhindras för obehöriga.
4. Allt avfall som uppkommer i verksamheten ska hanteras så att återanvändning eller återvinning främjas, till exempel så att olika avfallsslag hålls isär eller separeras vid källan så långt det är möjligt.

#### *Utsläpp till mark och vatten*

5. Kondensvatten från kompressorer ska samlas upp och hanteras som farligt avfall eller renas i därtill avsedd oljeavskiljare innan utsläpp sker till recipient. Oljehalten mätt som oljeindex får inte överstiga 5 mg/l i utgående vatten från oljeavskiljaren. Det ska finnas skriftliga rutiner för hur detta ska kontrolleras.
6. Ytor för hantering av biogasråvara och biogödsel ska utformas på sådant sätt att läckage eller spill kan samlas upp och omhändertas.

forts.

Sbn § 154 forts.

*Utsläpp till luft*

7. Vid överproduktion av gas eller driftstörning i gasuppgraderingen ska gasen facklas av så att emissionerna blir så låga som möjligt. Facklan ska ha kapacitet att förbränna hela den producerade mängden gas.
8. Verksamheten ska bedrivas så att olägenheter till följd av lukt, nedskräpning eller annan påverkan undviks. Det gäller även transporter till och från verksamheten som verksamhetsutövaren har rådighet över. Om olägenheter av betydelse ändå uppkommer från verksamheten ska verksamhetsutövaren snarast vidta åtgärder för att motverka dessa.
9. Svavelväte ska renas bort i reningsanläggning som är dimensionerad och underhållen så att den totala luktblastningen från anläggningen inte ger upphov till luktolägenheter i omgivningen.
10. Anläggningen ska konstrueras och verksamheten bedrivas så att metanläckaget minimeras. Bolaget ska genomföra systematisk läcksökning av metan och åtgärda påträffade läckor. Metanläckaget från gasuppgraderingen får, som årsmedelvärde, uppgå till högst 0,2 % av inkommande metanmängd. Kontroll ska utföras genom beräkning av löpande årsmedelvärde utifrån kontinuerlig mätning av metan i restgasen.
11. Gödselråvara får endast tas emot och biogödsel får endast lämnas ut helgfri måndag-fredag klockan 07.00 - 20.00 samt lördagar klockan 07.00-12.00
12. Om störningar på grund av damning från verksamheten uppstår vid närliggande bostäder och arbetsplatser ska åtgärder vidtas för att begränsa störningen.

*Buller*

13. Ljudnivån från verksamheten får inte överskrida följande frifältsvärden utomhus vid bostäder, förskolor, skolor och vårdlokaler:

Dagtid	kl 06.00 - 18.00	50 dBA ekvivalent ljudnivå
Kvällstid	kl 18.00 - 22.00	45 dBA ekvivalent ljudnivå
Lör-sön- och helgdagar	kl 06.00 - 18.00	45 dBA ekvivalent ljudnivå
Natttid	kl 22.00 - 06.00	40 dBA ekvivalent ljudnivå
Natttid läge "Fast"	kl 22.00 - 06.00	55 dBA momentan ljudnivå i

forts.

Sbn § 154 forts.

Nivåerna i tabellen ovan avser immissionsvärden. De gäller utomhus vid uteplatser och andra ytor för utevistelse i bostadens närhet. På skol- och förskolegårdar avser nivåerna de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet.

I de fall verksamhetens buller karaktäriseras av ofta förekommande impulser, eller innehåller ljud med hörbara tonkomponenter, ska värdena i tabellen sänkas med 5 dBA.

Kontroll av ljudnivåer ska ske på begäran av tillsynsmyndigheten, när det har skett förändringar i verksamheten som kan medföra att värdena riskerar att överskridas, eller på eget initiativ vid misstanke om att värdena överskrids. Kontrollen ska ske genom immissionsmätningar eller genom närfältsmätningar och beräkningar, i enlighet med gällande standarder och utföras av sakkunnig person. Ekvivalentvärdena ska beräknas för de tider då verksamheten pågår. Resultaten och eventuella förslag till åtgärder ska redovisas till samhällsbyggnadsnämnden senast två månader efter utförd kontroll.

#### *Förorenade områden*

14. Samhällsbyggnadsnämnden ska informeras i god tid innan om det finns planer på att avsluta eller flytta hela eller delar av verksamheten. Kemiska produkter och farligt avfall ska omhändertas. Verksamhetsutövaren ska undersöka om mark- och vattenområden samt anläggningar kan ha påverkats av verksamheten och i sådant fall ansvara för att området/områdena efterbehandlas.

I övrigt gäller miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut Mbn § 258 daterat 23 augusti 2000.

#### **Ärendebeskrivning**

Sökande har i anmälan inkommen den 2 maj 2023 anmält en anläggning för framställning av biogas på fastigheten Drömminge 5:1, Bor. Verksamheten är anmälningspliktig enligt 9 kap 6 § miljöbalken (1998:808) samt 1 kap. 10 § miljöprövningsförordningen (2013:251) och 21 kap. 3 § samma förordning och verksamheten har följande kod: **40.02 C**, ”anläggning som genom anaerob biologisk behandling av stallgödsel, grödor eller annat biologiskt material producerar biogas”.

forts.

Sbn § 154 forts.

Av anmälan framgår följande

Verksamhetsutövaren kommer att bygga en nyckelfärdig gårdsbaserad småskalig biogasanläggning. Produktionen kommer att ligga under 3 GWh per år. Biogasen kommer att framställas genom mesofil rötning av naturgödsel (flytgödsel och fastgödsel) och foderrester från gårdens besättning samt från två andra gårdar.

Inget annat avfall än flytgödsel, fastgödsel, kasserade foderrester samt disk- och spolvatten kommer att användas in i processen. Rötresten kommer att lagras under svämtäcke. Gasen kommer att användas till egen verksamhet.

Gasen ska produceras i en rötkammare med en värmeslinga som värmer upp substratet till 37-40 grader. Rågasen förväntas ha en metanhalt mellan 55 och 60 %. All gas leds in i en kylanläggning för att kondensera och vidare till ett kolfilter som kan ta ut svavelväte. Gaskvaliteten kontrolleras före och efter det steget. Uppkommit kondensvatten avleds till en kondensbrunn och därefter tillbaka i processen.

Vid överproduktion kan gasen facklas bort. Detta sker automatiskt genom att en elektromagnetisk ventil öppnar när gstrycket blir för högt och gasen tänds med tändstift i facklans skorsten. Facklan är dimensionerad för att fackla bort all gas som produceras.

Motorer och generatorer som alstrar buller finns in en isolerad container och anläggningen upplevs därmed som tyst. Ljud från fläktar och avgasrör bör enligt sökanden inte upplevas som störande. Närmaste bostadshus ligger 120 meter från anläggningen.

Åkermark kommer att tas ur bruk för anläggningen men andelen mark som bebyggs är marginell ur brukningssynpunkt. Fastigheten ligger inte inom planlagt område eller inom vattenskyddsområde.

Verksamheten omfattas inte av Sevesodirektivet då volymerna ligger långt under den undre kravnivån (10 ton) i förordningen (1999:382) om åtgärderna för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.

Tillstånd enligt lagen för brandfarliga och explosiva ämnen söks hos kommunens räddningstjänst.

forts.

Sbn § 154 forts.

#### Yttranden över anmälan

Länsstyrelsen har beretts möjlighet att lämna yttrande över anmälan och har inte framfört några synpunkter. Verksamheten är tillståndspliktig enligt LBE (lagen om brandfarliga och explosiva varor) och därmed har Räddningstjänsten ett separat ärende gällande denna anläggning och därmed inte valt att yttra sig över den aktuella anmälan.

Närboende, inom 200 meter till anläggningen har beretts möjlighet att lämna yttrande över anmälan och har framfört att de inte har några erinringar mot beslutet.

#### Yttrande över förslag till beslut

Sökande har getts möjlighet att yttra sig över förslaget till beslut och har den 31 augusti 2023 inkommit med synpunkter. Han vill kunna tillföra foderrester till anläggningen. Det kommer att köras dit gödsel från en annan gård vilket uppskattas till en transport i veckan. Denna transport vill de kunna utföra vardagar fram till klockan 20.00 och lördagar fram till klockan 12.00.

### **Motivering till beslut**

#### *Allmänt*

Föreläggandet syftar till att binda verksamhetsutövaren vid de åtaganden som gjorts i anmälan och under ärendets handläggning. Det innebär att verksamhetsutövarens åtaganden och utfästelser blir bindande även om de inte kan kopplas till något specifikt föreläggande.

#### *Kemiska produkter och avfall*

Farliga kemiska produkter och avfall som genom spill hamnar i miljön, kan skada växter, djur och människor. Krav på skyddsåtgärder ställs därför på lagring och hantering av kemiska produkter och annat farligt avfall.

Enligt 2 kap 5 § miljöbalken ska alla som bedriver en verksamhet utnyttja möjligheterna till att återvinna avfall.

forts.

Sbn § 154 forts.

Kondensvatten innehåller oljor och därför måste det tas omhand som farligt avfall eller renas innan det släpps ut till recipient. Rening av kondensvatten från kompressorer ska ske i oljeavskiljare avsedd för ändamålet. Enligt 5 § förordningen om verksamhetsutövarens egenkontroll ska det finnas rutiner för att fortlöpande kontrollera att utrustning med mera för drift och kontroll hålls i gott skick, för att förebygga olägenheter för människors hälsa och miljö. Verksamhetsutövaren ska även enligt 2 § NFS (2000:15) om genomförande av mätningar och provtagningar i vissa verksamheter, utföra de mätningar och provtagningar som behövs för att skaffa sig kunskaper om hur verksamheten påverkar miljön. Oljeindex på kondensvatten efter oljeavskiljning ska inte överstiga 5 mg/l vid utsläpp till recipienten.

Med biogasråvara menas den råvara som används för att tillverka biogas, i detta fall är detta fastgödsel och flytgödsel. Med biogödsel menas den rötrest som bildas efter rötning.

#### *Utsläpp till luft*

Utsläpp till luft kan främst bestå av metangas, ammoniak och koldioxid. Även om denna metangas inte är fossil, så bidrar den till klimatförändringar innan den bryts ner i atmosfären. Genom att korta lagringstid för fastgödsel och inmatning i biogasanläggningen minskar utsläpp av ammoniak och metan.

Undersökning av metanläckage kommer att ske årligen.

Eventuella klagomål på lukt i samband med spridning av gödsel kan komma att minska på grund av att spridning av rötrest från biogasanläggningen orsakar mindre luktstörningar. Anläggningen kommer dessutom inte att ta emot slaktavfall eller avfall från livsmedelsindustri som skulle kunna förstärka eventuella luktproblem.

För att minimera luktstörningar till närboende får bioråvara och biogödsel som inte uppkommer i egen verksamhet endast transporteras till eller från anläggningen helgfri måndag till fredag klockan 07.00 – 20.00 och lördagar klockan 07.00 - 12.00.

forts.

Sbn § 154 forts.

#### *Buller*

Gällande buller så anser bygg- och miljönämnden att de riktvärden som framgår av Naturvårdsverkets rapport 6538 "Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller" från april 2015 är tillämplbara i detta fall, och verksamheten ska därför begränsas så att dessa riktvärden uppfylls vid bostäder, förskolor, skolor och vårdlokaler. Värdena gäller utomhus vid fasad och vid uteplatser och andra ytor för utevistelse i bostadens närhet. För förskolor, skolor och vårdlokaler bör nivåerna tillämpas för de tidpunkter då lokalerna används. På skol- och förskolegårdar avser nivåerna de delar av gården som är avsedd för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. För bostäder avser nivåerna i första hand bostadsbyggnader där ett ärende om detaljplan eller bygglov påbörjats före den 2 januari 2015. För bostäder där ett ärende om detaljplan påbörjats efter den 2 januari 2015, liksom för bygglov utanför planlagt område, görs olägenhetsbedömning i plan- och bygglovsskedet.

Maximala ljudnivåer ( $L_{Fmax} > 55$  dBA) bör inte förekomma nattetid klockan 22-06 annat än vid enstaka tillfällen.

I de fall den bullrande verksamheten endast pågår en del av någon av tidsperioderna i tabellen, eller om ljudnivån från verksamheten varierar mycket, bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för den tid då den bullrande verksamheten pågår. Dock bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för minst en timme, även vid kortare händelser.

#### *Avveckling*

För att säkerställa att avvecklingen av hela eller delar av verksamheten sker på ett korrekt sätt utifrån aktuella miljöaspekter, föreskrivs att en plan för avveckling och efterbehandling ska upprättas och godkännas av tillsynsmyndigheten.

#### *Övrigt*

Samhällsbyggnadsnämnden ska enligt 2 kap. 7 § miljöbalken göra en rimlighetsavvägning innan krav på åtgärder ställs. Vid bedömningen ska särskilt beaktas nyttan av skyddsåtgärder och andra försiktighetsmått jämfört med kostnaderna för sådana åtgärder. Samhällsbyggnadsnämnden anser inte att det är orimligt att i detta ärende ställa de krav som beslutet innebär.

forts.

Sbn § 154 forts.

### Grund för föreläggande

Beslutet är fattat med stöd av 26 kap. 9, 19, 21 och 22 §§ miljöbalken (1998:808) samt 2 kap. 2, 3, 5 och 8 §§ samma lag.

- Vid tillsyn enligt denna balk är alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd, skyldiga att visa att de förpliktelser som följer av 2 kap. iakttas. Detta gäller även den som har bedrivit verksamhet som kan antas ha orsakat skada eller olägenhet för miljön. (2 kap. 1 §)
- Alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd ska skaffa sig den kunskap som behövs med hänsyn till verksamhetens eller åtgärdens art och omfattning för att skydda människors hälsa och miljön mot skada eller olägenhet. (2 kap 2 §)
- Alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd ska utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. I samma syfte ska vid yrkesmässig verksamhet användas bästa möjliga teknik. Dessa försiktighetsmått ska vidtas så snart det finns skäl att anta att en verksamhet eller åtgärd kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. (2 kap 3 §)
- Alla som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd ska hushålla med råvaror och energi samt utnyttja möjligheterna att minska mängden avfall, minska mängden skadliga ämnen i material och produkter, minska de negativa effekterna av avfall och återvinna avfall. I första hand ska förnybara energikällor användas. (2 kap. 5 §)
- Alla som bedriver eller har bedrivit en verksamhet eller vidtagit en åtgärd som medför skada eller olägenhet för miljön ansvarar till dess skadan eller olägenheten har upphört för att denna avhjälps i den omfattning det kan anses skäligt enligt 10 kap. I den mån det föreskrivs i denna balk kan istället skyldighet att ersätta skadan eller olägenheten uppkomma. (2 kap. 8 §)
- En tillsynsmyndighet får i det enskilda fallet meddela de förelägganden och förbud som behövs för att miljöbalken samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken ska följas. (26 kap. 9 §)

forts.



Sbn § 154 forts.

- Den som bedriver verksamhet eller vidtar åtgärder som kan befaras medföra olägenheter för människors hälsa eller påverka miljön ska fortlöpande planera och kontrollera verksamheten för att motverka eller förebygga sådana verkningar. Den som bedriver sådan verksamhet eller vidtar sådan åtgärd ska också genom egna undersökningar eller på annat sätt hålla sig underrättad om verksamhetens eller åtgärdens påverkan på miljön. (26 kap. 19 §)
- Tillsynsmyndigheten får förelägga den som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd som det finns bestämmelser om i miljöbalken eller i föreskrifter som meddelats med stöd av balken, att till myndigheten lämna de uppgifter eller handlingar som behövs för tillsynen. Detsamma gäller också för den som annars är skyldig att avhjälpa olägenheter från verksamhet. (26 kap. 21 §)
- Den som bedriver verksamhet eller vidtar en åtgärd som kan befaras medföra olägenheter för människors hälsa eller miljön eller den som annars är skyldig att avhjälpa en olägenhet från sådan verksamhet är skyldig att utföra sådana undersökningar av verksamheten och dess verkningar som behövs för tillsynen. Detsamma gäller för den som upplåter en byggnad för bostäder eller för allmänna ändamål, om det finns skäl att anta att byggnadens skick medför olägenheter för människors hälsa. Om det är lämpligare, får tillsynsmyndigheten i stället besluta att en sådan undersökning ska utföras av någon annan och utse någon att göra undersökningen. Den som är skyldig att utföra undersökningen är skyldig att ersätta kostnaderna för en undersökning som någon annan utsetts att göra med det belopp som tillsynsmyndigheten fastställer. Beslut om undersökning får förenas med förbud att överlåta den berörda fastigheten eller annan egendom till dess undersökningen är slutförd. (26 kap. 22 §)
- Enligt övergångsbestämmelserna i lagen (1998:811) om införandet av miljöbalken följer att bestämmelserna i 2 kap. 8 § och 10 kap. 2 § miljöbalken ska tillämpas i fråga om miljöfarlig verksamhet vars faktiska drift har pågått efter den 30 juni 1969, om verkningarna av verksamheten alltjämt pågår vid tiden för miljöbalkens ikraftträdande enligt 1 §, och om det föreligger behov av att avhjälpa skador eller olägenheter som har orsakats av verksamheten. När ansvar konstaterats föreligga återstår att bedöma skäligheten i att bolaget ska svara för kostnaderna. Vid en skälighetsbedömning enligt 10 kap 4 § miljöbalken ska flera faktorer tas i beaktande, bland annat när verksamheten bedrevs och när utsläppen skedde.

forts.

Sbn § 154 forts.

### **Avgift**

Enligt taxa fastställd genom beslut av kommunfullmäktige i Värnamo kommun, 15 december 2022, Kf § 202 tas avgift ut för handläggning av anmälan i form av timavgift, genom den faktiskt nedlagda handläggningstiden i ärendet multiplicerat med timtaxan eller enligt de grunder i övrigt som anges i taxebilaga 1. Avgiften för handläggning av anmälan kommer att framgå av separat beslut.

### **Allmän information**

För den aktuella verksamheten regleras miljöfrågor i huvudsak av miljöbalken med dess tillhörande förordningar och föreskrifter. Vissa av regleringarna i miljöbalken är av sådan vikt för verksamheten att de förtjänar att betonas i samband med beslutet.

Samhällsbyggnadsnämnden vill uppmärksamma Er på att förändringar av verksamheten kan behöva anmälas enligt 1 kap 11 § p. 2 miljöprövningsförordningen (2013:251).

För verksamheten gäller bland annat förordningen (1998:901) om verksamhetsutövares egenkontroll. Av denna förordning framgår att stora delar av egenkontrollen ska dokumenteras. Inträffar driftstörningar, eller liknande händelser, som kan leda till olägenheter för människors hälsa eller miljön, ska verksamhetsutövaren omgående underrätta tillsynsmyndigheten om detta.

I avfallsförordningen (2020:614) finns regler om sortering av avfall, transport samt journalföring av farligt avfall som uppkommer i verksamheten. Olika slag av farligt avfall får inte blandas med varandra eller andra slag av avfall.

Samhällsbyggnadsförvaltningen använder förenklad delgivning för beslut.

För att få den fullständiga information om gällande regler som krävs i varje enskilt fall, hänvisas till nedanstående författningar:

- Miljöbalken (1998:808)
- Förordning (1998:901) om verksamhetsutövares egenkontroll
- Förordning (2012:259) om miljöstraffavgifter
- Statens jordbruksverks föreskrift (2004:62) om miljöhänsyn i jordbruket vad avser växtnäring
- Avfallsförordning (2020:614)
- Förordningen (2016:1128) om fluorerade växthusgaser

forts.

Sbn § 154 forts.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med tjänsteskrivelse 15 september 2023.

**Hur man överklagar**

Detta beslut kan överklagas till länsstyrelsen - se bilaga.

Kopia av protokollet till:

Verksamhetsutövaren

Protokollsutdrag:

Sbn § 155

Dnr BYGG.2023.3201

### **Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och carport samt rivning**

Fastighet:

Träsket 3

Sökande:

Trend Fastighets AB, Thelestads herrgård, 352 55 Växjö

Ärende:

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med carport, samt rivning

#### **Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** delegera till förvaltningen att bevilja bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med carport, samt rivning på fastigheten Träsket 3.

#### **Ärendebeskrivning**

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det inkommit en ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, samt rivning på fastigheten Träsket 3 i Värnamo.

#### **Förutsättningar**

Den tilltänkta fastigheten ligger inom detaljplanelagt område. Förslaget innebär att befintliga byggnader rivs och ersätts med ett flerbostadshus med tillhörande parkeringsplats som delvis placeras under tak samt skärmtak ovan entré och infart.

Stadsplan F 003, som fastställdes 1928, gäller för den aktuella platsen. Enligt övergångsbestämmelserna i Plan- och bygglagen ska Stadsplanen gälla som Detaljplan, fortsättningsvis benämnd som DP. DP delar av fastigheten i två olika bestämelseområden, del A (II) och del B (IIA).

Del A har bestämmelsen II som medger två våningar med en byggnadshöjd på upp till 8 meter. Byggrätten för denna bestämmelse anges till max 2/3 av fastighetsytan då det gäller en hörntomt.

I DP står det: *Kvarter och kvartersdelar, inom vilka byggnaderna icke får uppföras till större höjd än åtta (8) meter och två (2) vån. Av tomts yta får bebyggas då tomten är en hörntomt högst 2/3 [...].*

forts.

Sbn § 155 forts.

Del B har bestämmelsen *IIA* som medger tre våningar med en byggnadshöjd på upp till 11 meter. Byggrätten för denna del regleras endast med att byggnader ska placeras på ett avstånd på 4,5 meter från tomtgräns. Avståndet gäller trots att bestämmelse saknas i detaljplanen eftersom det före den 1 juli 1987 fanns generella bestämmelser om byggnaders placering i 39 § byggnadsstadgan (BS) som bland annat innebar att byggnader skulle placeras 4,5 meter från tomtgräns. Se *Byggnadsstadgan 39 §* längre ner för ytterligare bestämmelser. Genom övergångsbestämmelser gäller dessa generella bestämmelser nu som planbestämmelse i äldre planer.

I detaljplanen står det: *Kvartersdelar, inom vilka byggnaderna icke får uppföras till större höjd än elva (11) meter och till högst tre (3) våningar.*

Punktprickad mark får icke bebyggas eller under markens plan utschaktas eller för något ändamål inredas enligt detaljplanen. **Eftersom de nu är uteplatser på bottenplan och balkongerna på plan två mot Lasarettsgatan nu är indragna utgör dessa inte längre någon mätvärd byggnadsarea** enligt Svensk Standard (SS 21054:2020) och således är ingen byggnadsarea placerad på punktprickad mark.

Vidare har DP tilläggsbestämmelser för områden med bestämmelsen *II, IIA* (, *III* och *IV*):

- *Att källaren räknas som våning om överkanten och dess täckande bjälklag ligger mer än en och en halv (1,5) meter över omgivande markens plan, men må källaren, ändock den räknas som våning, i intet fall inredas till bostadsändamål.*
- *Att då byggnad uppföres till mer än en (I) vånings höjd, vinden icke får inredas till bostad eller till lokal, i vilken människor någon avsevärd del av dygnet vistas, såvida icke huset är fristående eller utgör avslutning av en sammanbyggd länga av hus, i vilket fall gavelrum, upptagande högst en tredjedel (1/3) av vindens yta får inredas.*

Utöver våningsbestämmelserna får man inom fastigheten alltså anordna en inredd vind för maximalt 1/3 av våningsytan och källaren får inte inredas som bostad.

forts.

Sbn § 155 forts.

Den aktuella fastigheten har en area på 1400 kvadratmeter. Fastigheten har en byggrätt på 2/3 av fastighetsarean inom delområde A. Delområdet A är cirka 668 kvadratmeter stort, vilket ger en byggrätt på 446 kvadratmeter byggnadsarea för det delområdet.

*Förslaget har en total byggnadsarea på cirka 731 kvadratmeter (52 % av fastighetsarean) och en bruttoarea på cirka 1 800 kvadratmeter (BTA + OPA = ca 2 400 kvadratmeter). Av den totala byggnadsarean är cirka 280 kvadratmeter inom delområde A.*

Den tilltänkta byggnaden ska ha fasader av cederträ och grå-vitt tegel. På fasad mot Lasarettsgatan kommer en cirka 5,5 meter bred frontespis att placeras. Taket kommer att utföras av plåt på de högt placerade taken och sedum på de lägre placerade taken. De lågt placerade taken (carport samt skärmtak ovan entré och infart) är låglutande medan de högt placerade taken kommer ha lutning på cirka 45 grader. Infart till innergård med 13 parkeringsplatser är placerad i fastighetens nordöstra hörn, från Lillegårdsgatan. Den 14 parkeringsplatsen nås från Lasarettsgatan, där även de utvändiga cykelparkeringarna placeras.

Avstånd till fastighetsgränser är 0,1-1,3 meter mot Lillegårdsgatan, 4,495 meter mot Träsket 1 och 5 meter mot Lasarettsgatan. Mot Träsket 4 placeras mur, carport och portik (ovan infart) i fastighetsgräns.

*Byggnadsstadgan 39 §: Byggnad inom område med stadsplan eller byggnadsplan ska, såvida annat ej föreskrivits i planen eller medges av byggnadsnämnden, läggas i gatulinjen eller, om förgård finnes, i inre förgårdslinjen*

*I övrigt ska, där ej annat är föreskrivet, vid val av plats för byggnad iakttagas*

*a) att byggnad, som ej sammanbygges eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på granntomt, icke må läggas på mindre avstånd från gränsen mot denna än som motsvarar hälften av den för byggnaden tillåtna största höjden och ej närmare gränsen än 4,5 meter; samt*

*b) att avståndet mellan byggnader å samma tomt ej må vara mindre än den för någondera byggnaden tillåtna största höjden.*

forts.

Sbn § 155 forts.

*Byggnadsnämnden äger medgiva undantag från bestämmelserna i andra stycket, om det finnes **påkallat av särskilda skäl samt kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras**. Kan åtgärden inverka på förhållandena å angränsande tomt, ska dess ägare höras i saken.*

En byggnadsnämnd kan alltså medge undantag från bestämmelsen om minsta avstånd till tomtgräns om ovan listade kriterier uppfylls. Den granne som kan antas påverkas ska få möjlighet att yttra sig om förslaget. Om ett sådant undantag medges ska åtgärden betraktas som planerlig.

Bedömningen av om det finns särskilda skäl enligt 39 § tredje stycket BS ska ske utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. Särskilda skäl kan exempelvis föreligga om det inte är möjligt att uppföra byggnaden på en annan, ändamålsenlig plats på fastigheten (se RÅ 1985 2:11, RÅ 1987 not. 221 och RÅ 1994 ref. 8). *I dagsläget finns en befintlig byggnad i fastighetsgräns mot Träsket 4 som ersätts av ett skärmtak ovan infart, carport och mur.*

Huvudentré är placerad mot Lillegårdsgatan i nordöst. Fastighetens nya parkeringsbehov är 16 platser enligt de beräkningar som gjorts av sökande, se uträkning på planritning A-010. En parkeringsplats nås från Lasarettsgatan, i sydvästra hörnet av fastigheten, de andra 13 parkeringsplatserna är lokaliserade till innergården. Utöver dessa 14 kommer ytterligare två platser erbjudas på fastigheten Rudan 4 som finns cirka 300 meter från Träsket 3.

Prövningskriterierna för bygglov inom detaljplan gäller bland annat enligt 8 kapitlet 9-10 §§ plan- och bygglagen (PBL), att en tomt som ska bebyggas ska ordnas så att det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon. Tomten ska också ordnas så att det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon.

forts.

Sbn § 155 forts.

Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder ska det enligt 9-10 §§ också på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering ska man i första hand ordna friyta.

Den friyta som finns i förslaget är uppskattningsvis cirka 40 kvadratmeter, benämnd som *Gemensam solig uteplats* och *grönyta* på ritning A-010. Enligt *prop. 1985/86:1 s. 521 f* framgår det att friyta ska prioriteras före utrymme för uppställning av fordon och att friyta kan förläggas till en annan, närliggande fastighet.

Förvaltningen bedömer att förslaget har en god arkitektonisk utformning och kan ge ett fint tillskott för gatans arkitektoniska gestaltning samt att materialvalen passar in i omgivningen. Förvaltningen bedömer även att flerbostadshuset har en utformning och placering som är lämplig med hänsyn till stadsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Tre ansökningar för flerbostadshus på samma fastighet har tidigare behandlats men har fått avslag eller upphävts i högre instans. Första ärendet beslutades den 23 februari 2022, se BYGG:2021.3680 med nämndbeslut § 22 och det andra ärendet den 30 november 2022, se BYGG.2022.3059 med nämndbeslut § 244 samt det tredje ärendet den 4 april 2023, se BYGG.2023.785. Förslaget är sedan dess omarbetat enligt bedömning i beslut från högre instans.

### Yttranden

Fastighetsägarna till Värnamo 14:2 har inkommit med svar vid hörande av grannar och har ingen erinran mot förslaget.

Fastighetsägarna till Träsket 1 och Träsket 4 har fått möjlighet att yttra sig men har inte svarat.

Sista datum för svar på grannhöran är den 27 september 2023.

### Bedömning

Förvaltningen bedömer att förslaget är planenligt mot gällande detaljplan.

forts.



Sbn § 155 forts.

**Gällande kravet på friyta för lek och utevistelse**

Förvaltningen bedömer att kravet på friyta inte uppfylls inom fastigheten, men med tanke på fastighetens läge i nära anslutning till Åbroparken med grönytor och skatepark, bedöms förslaget ändå uppfylla 8 kap. 9 -10 §§ PBL.

**Gällande avstånd till fastighetsgräns mot Träsket 1, Träsket 4 och Värnamo 14:2**

Skärmtak, carport och mur kan inte bedömas utgöra betydande men för grannfastigheterna och med den aktuella placeringen av huvudbyggnaden är det inte möjligt att placera dessa åtgärder på någon annan plats. Fastighetsägarna har fått möjlighet att yttra sig men har inte inkommit med något svar. Förvaltningen bedömer att det finns särskilda skäl för undantag enligt 39 § BS och åtgärderna är därför att betraktas som plan-  
enliga.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med tjänsteskrivelse 18 september 2023.

## Protokollsutdrag:

Sbn § 156

Dnr BYGG.2023.3657

**Ansökan om ändrad användning från kontor till flerbostadshus, samt anläggande av parkering**

Fastighet:

Muraren 1

Sökande:

King of S.K Street AB, c/o Duraid Al-Dawoodi, Ödlevägen 23, 147 33 Tumba

Ärende:

Ansökan om ändrad användning från kontor till flerbostadshus, samt anläggande av parkering

**Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** delegera till förvaltningen att bevilja bygglov för ändrad användning från kontor till flerbostadshus, samt anläggande av parkering på fastigheten Muraren 1.**Ärendebeskrivning**

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det inkommit en ansökan om bygglov för ändrad användning från kontor till flerbostadshus samt anläggande av parkeringar på fastigheten Muraren 1.

Byggnaden på fastigheten har sedan tidigare används som industriverksamhet där förslaget innebär att byggnaden görs om till flerbostadshus med 15 lägenheter.

Frågor som parkeringsplatser samt avfallsanordningar är lösta och redovisade på gällande handlingar.

**Förutsättningar**

Fastigheten omfattas av detaljplan med plannummer F\_164, antagen 30 augusti 2023.

Planerade åtgärder är planenliga enligt gällande detaljplan.

**Motivering**

Enligt 9 kap. 30 § första stycket 2 plan- och bygglagen (PBL) ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot detaljplanen.

forts.

Sbn § 156 forts.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att förslaget uppfyller de förutsättningar som krävs för att bygglov ska kunna beviljas enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (PBL).

### Uppllysning

Bygglovet vinner laga kraft först fyra veckor efter den dag då beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar och ingen har överklagat beslutet.  
<https://poit.bolagsverket.se/poit-app/sok>

Om åtgärden påbörjats inom två år gäller bygglovet i fem år från dag som beslutet vinner laga kraft (enligt 9 kap. 43 § plan- och bygglagen).

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med tjänsteskrivelse 15 september 2023.

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- att bevilja ansökan om bygglov för ändrad användning från kontor till flerbostadshus samt anläggning av parkeringar
- att avgiften bestäms till 75 508 kronor (faktura skickas separat)
- att för genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag:  
Jalina El-Saaidy Major  
Certifierad av: RISE  
Behörighetsnivå: K  
Drivhusslingan 4, 197 36 Bro
- att tekniskt samråd krävs

Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (PBL) samt med av kommunfullmäktige antagen taxa den 25 oktober 2018 § 212.

Den kontrollansvarige är certifierad enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900)

## Protokollsutdrag:

Sbn § 157

Dnr BYGG.2023.526

**Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, samt anläggande av parkeringar**

Fastighet:

Krukmakaren 17

Sökande:

Sigma Etage AB, Hagagatan 7, 331 33 Värnamo

Ärende:

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus samt anläggande av parkeringar

**Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- att** bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus samt anläggning av parkeringar på fastigheterna Krukmakaren 17,
- att** då avgift tidigare tagits ut och då bygglov beviljats för samma åtgärd tidigare så beslutas en bygglovsavgift på 1 210 kronor (faktura skickas separat),
- att** för genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag:  
Ulf Segelström, Certifierad av: RISE, behörighetsnivå: K, adress Storgatsbacken 4B, 331 37 Värnamo, samt
- att** tekniskt samråd krävs.

**Villkor:**

1. Avstyckning av fastigheten ska ha genomförts innan ett startbesked kan utfärdas.

Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900) och med stöd av övergångsbestämmelserna punkten 5 i plan- och bygglagen 17 kap. 4 § sista stycket äldre plan- och bygglag och 39 § byggnadsstadgan samt med kommunfullmäktige antagen taxa den 25 oktober 2018 § 212.

Den kontrollansvarige är certifierad enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

forts.

Sbn § 157 forts.

**Observera att enligt 10 kap. 3 § plan- och bygglagen får inga byggnadsåtgärder påbörjas innan beslut om startbesked meddelats.**

**Enligt 11 kap. 51-53 §§ plan- och bygglagen ska en särskild avgift (byggsanktionsavgift) tas ut om överträdelse sker.**

För bokning av tekniskt samråd och vid frågor kontakta byggnadsinspektör Lars Karlsson, telefon 0370-37 77 89.

Startbesked utfärdas separat. Inför startbesked samt vid övriga frågor kontakta byggnadsinspektör Lars Karlsson, telefon 0370-37 77 89.

### **Ärendebeskrivning**

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det inkommit en ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus samt anläggande av parkeringar på fastigheten Krukmakaren 17.

Enligt det redovisade förslaget kommer flerbostadshuset A att ha en sammanlagd byggnadsarea på 162 kvadratmeter inklusive fyra kvadratmeter för loftgångarna. Vidare har byggnaden en sammanlagd bruttoarea på 466 kvadratmeter.

Flerbostadshuset B har i sin tur en sammanlagd byggnadsarea på 162 kvadratmeter inklusive fyra kvadratmeter för loftgångarna samt en sammanlagd bruttoarea på 508,3 kvadratmeter inklusive 42,3 kvadratmeter för källaren.

Vidare redovisar förslaget sammanlagt 14 lägenheter, sju lägenheter i vardera byggnaden, tio med tre rum och kök, och fyra med ett rum och kök.

Förslaget redovisar också att det kommer anläggas 14 parkeringar. Antal redovisade parkeringar uppfyller parkeringsnormen som finns för Värnamo kommun som säger tio parkeringar per 1 000 kvadratmeter bruttoarea.

Parkeringarna är tänkta att samnyttjas.

forts.

Sbn § 157 forts.

### **Förutsättningar**

Fastigheten omfattas av detaljplan med plannummer F\_196, antagen 5 juli 1987.

Planerade åtgärder är planenliga enligt gällande detaljplan.

Enligt gällande detaljplan får fastigheten max bebyggas med 162 kvadratmeter i byggnadsarea samt endast en huvudbyggnad. Förslaget redovisar dock en sammanlagd byggnadsarea på 324 kvadratmeter samt två huvudbyggnader.

Krukmakaren 17 är dock planerad att styckas av till två nya fastigheter där varje fastighet kommer innehålla ett av flerbostadshusen. Detta innebär att varje fastighet kommer bebyggas med en huvudbyggnad där byggnadsarean är med 162 kvadratmeter och innebär då ingen avvikelse från gällande detaljplan.

För fastigheten gäller byggnadsstadgans bestämmelser om att byggnader inte får placeras närmare än 4,5 meter från gräns. Förslaget redovisar att efter avstyckningen så kommer flerbostadshusen A och B placeras 2,7 meter respektive fyra meter från gräns.

### **Yttranden**

Åtgärden är sådan att berörda grannar har underrättats om ansökan och getts tillfälle att inkomma med yttrande enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen.

Fastighetsägaren för Krukmakaren 17 har inga erinran mot förslaget.

### **Motivering**

Enligt 9 kap. 30 § första stycket 2 plan- och bygglagen (PBL) ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot detaljplanen.

Enligt byggnadsstadgan kan avståndet till gräns anses vara planenligt även om sökta åtgärden placeras närmare än 4,5 meter från gräns, med förutsättning av bland annat att grannarnas medgivande förekommer, platsen är lämplig samt att det inte förekommer möjlighet att placera byggnaden på annan plats.

forts.

Sbn § 157 forts.

Fastigheterna kommer utformas på sådana sätt att de nya flerbostadshusen inte går att placera inom respektive fastighet på något annat sätt än det som är redovisat i förslaget. Detta tack vare att fastigheterna som sådana inte är bredare än cirka 16 - 17 meter vilket i sin tur medför vissa svårigheter med placeringen då byggnaderna är cirka åtta meter breda med en meters trapplan. För att undvika att komma närmare än 4,5 meter till grannfastigheten har byggnaderna i stället placerats närmare än 4,5 meter till inre förgårdslinje, vilket har även godkänts av berörd granne, som i det här fallet är sökande själv.

Samhällsbyggnadsnämnden gör även bedömningen att förslaget uppfyller de förutsättningar som krävs för att bygglov ska kunna beviljas enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (PBL) samt att med stöd av övergångsbestämmelserna punkten 5 i plan- och bygglagen 17 kap. 4 § sista stycket äldre plan- och bygglag och 39 § byggnadsstadgan medges undantag från bestämmelserna i andra stycket för de nya flerbostadshusen som placeras 2,7 respektive fyra meter från fastighetsgräns.

### Upplysning

Bygglovet vinner laga kraft först fyra veckor efter den dag då beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar och ingen har överklagat beslutet. <https://poit.bolagsverket.se/poit-app/sok>

Om åtgärden påbörjats inom två år gäller bygglovet i fem år från dag som beslutet vinner laga kraft (enligt 9 kap. 43 § plan- och bygglagen).

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med tjänsteskrivelse 18 september 2023.

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- att bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus samt anläggning av parkeringar på fastigheterna Krukmakaren 17.
- att avgiften bestäms till 1 210 kronor (faktura skickas separat)
- att för genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Ulf Segelström, Certifierad av: RISE Behörighetsnivå: K, adress: Storgatsbacken 4B, 331 37 Värnamo
- att tekniskt samråd krävs

forts.

Sbn § 157 forts.

**Villkor:**

1. Avstyckning av fastigheten ska ha genomförts innan ett startbesked kan utfärdas.

Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900) och med stöd av övergångsbestämmelserna punkten 5 i plan- och bygglagen 17 kap. 4 § sista stycket äldre plan- och bygglag och 39 § byggnadsstadgan samt med kommunfullmäktige antagen taxa den 25 oktober 2018 § 212.



Protokollsutdrag:

Fastighetsägare

Sbn § 158

Dnr BYGG.2023.3100

**Tillsyn - Påbörjat innan startbesked**

Fastighet:

Nederled 2:276

Ärende:

Tillsyns - påbörjat innan startbesked

**Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** sätta ned byggsanktionsavgiften till en fjärdedel, samt**att** påföra ägarna till fastigheten Nederled 2:276, tillsammans en byggsanktionsavgift om 13 321 kronor. Avgiften ska betalas till Värnamo kommun, samhällsbyggnadsnämnden, inom två månader från det att beslutet har delgivits de avgiftsskyldiga. (Faktura skickas separat).

Besvärshänvisning enligt bilaga.

**Ärendebeskrivning**

Den 9 augusti 2023 fick samhällsbyggnadsförvaltningen information om att åtgärder påbörjats innan startbesked lämnats för bygglov Sbn § 3 daterat 26 januari 2022, diarienummer BYGG.2021.3177. Bygglovet avser om- och tillbyggnad av enbostadshus, påbyggnad av en ytterligare våning. Informationen lämnades av fastighetsägaren, tillika byggherren per telefon.

Bygglov för åtgärden beviljades den 26 januari 2022. Ett tekniskt samråd hölls den 31 maj 2022. Inför det tekniska samrådet kommunicerades till kontrollansvarige att förslag till kontrollplan inte var korrekt utförd och behövde revideras. På samrådet kommunicerades behovet av revidering av kontrollplan igen. Reviderad kontrollplan inlämnades inte varpå startbesked inte utfärdades.

forts.

Sbn § 158 forts.

Den 9 augusti 2023 ringer en av byggherrarna för att boka platsbesök då de har byggt påbyggnaden och har kommit till det skedet ett platsbesök ska hållas enligt protokoll från tekniskt samråd. Fastighetsägaren förklarade vilka åtgärder som utförts samt skulle inkomma med bilder. Enligt byggherren hade deras kontrollansvarige meddelat att det gick bra att påbörja byggåtgärderna. Löpande kommunikation via telefon och mejl från det att överträdelsen upptäcktes tills startbesked beviljades i efterhand har hållits för att avhjälpa felet på bästa sätt.

Den 10 augusti åkte förvaltningen förbi platsen. Att åtgärderna var påbörjade vid tidpunkten var tydligt och stämde med fastighetsägarens information. Ett tillsynsärende startades därefter separat och den 17 augusti 2023 skickades ett brev där fastighetsägarna fick ta del av sanktionsberäkningen, samt ombads inkomma med ett yttrande.

De utförda åtgärderna innebar att befintligt tak var rivet, påbyggnad av våning hade utförts och nytt tak samt fasad var utförd. Invändigt var väggar plastade och skulle gipsas igen.

Den 27 augusti inkom fastighetsägarna med ett yttrande. I yttrandet anger de att de inte var medvetna att de saknade startbesked och belyser att de inte begått felet med uppsåt. De hänvisar även till del i protokollet från tekniskt samråd avseende projektets planering där det står att åtgärden är planerad att påbörjas snarast. Byggherrarna önskar få avgiften borttagen eller sänkt till en fjärdedel.

Startbesked har beviljats i efterhand den 17 augusti 2023.

#### Förutsättningar

Enligt 10 kap. 3 eller 3a § plan- och bygglagen (PBL) får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov, marklov eller rivningslov.

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen är bygg- och miljönämnden skyldig att ingripa eller fatta beslut om en påföljd om det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse.

Enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. Avgiftens storlek framgår i 9 kap. Plan- och byggförordningen (SFS 2011:338). En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelse inte har skett uppsåtligt eller av oaktsam.

forts.

Sbn § 158 forts.

Enligt 11 kap. 53 a § plan- och bygglagen (PBL) får byggsanktionsavgiften i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts. Det är bygg- och miljönämnden som vid sin prövning beslutar om eventuell nedsättning av avgiften.

Byggsanktionsavgiften ska tas ut av:

1. Den som när överträdelse begicks var ägare till fastigheten.
2. Den som begick överträdelse
3. Den som har fått en fördel av överträdelse

Enligt 11 kap. 60§ plan- och bygglagen gäller att om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen. Det innebär att byggnadsnämnden kan kräva ut hela avgiften från vem som helst av de som är avgiftsskyldiga.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 2 eller 8 § första stycket 2 a, 3, 4 eller 8 plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9, 10, 12 eller 13, eller en del av en sådan tillbyggnad, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar tillbyggnaden eller delen av denna, eller innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 plan- och bygglagen i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas är

1. för ett en- eller tvåbostadshus, 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea,

*Beräkning:*

Sanktionsarea: 103m<sup>2</sup>

Aktuellt prisbasbelopp (pbb): 52 500 kr (2023)

Beräkningsgrundande formel:  $((0,5 * pbb) + (0,005 * pbb * sanktionsarea)) / 2$

Beräkning:  $((0,5 * 52500) + (0,005 * 52500 * 103)) / 2$

Beräknad sanktionsavgift: 26 643kr

forts.

Sbn § 158 forts.

### **Bedömning**

De utförda åtgärderna går inte att bedöma på annat sätt än att åtgärden är påbörjad. Det framgår i bygglovet att inga åtgärder får påbörjas utan startbesked. Dokumentationen visar att det saknats underlag för att utfärda startbesked. Det bedöms inte föreligga några oklarheter i att kontrollplanen ska revideras och inlämnas för att startbesked ska utfärdas. Någon information om att åtgärden skulle få påbörjas utan startbesked har inte lämnats av förvaltningen.

Rättelse för åtgärden skulle innebära att riva den uppförda våningen samt återuppbygga det ursprungliga taket. Byggherren har meddelat att de inte kommer utföra rättelse. Att ett startbesked har utfärdats i efterhand är inte att likställa med en rättelse (MÖD 2018-10-15 mål nr p 2879-18).

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer således att åtgärden är påbörjad innan startbesked och att sanktionsavgift ska tas ut enligt beräkning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med tjänsteskrivelse 13 september 2023

### **Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att påföra ägarna till fastigheten Nederled 2:276, en byggsanktionsavgift på 26 643 kronor som fördelas lika på båda parter. Avgiften ska betalas till Värnamo kommun, Samhällsbyggnadsnämnden, inom två månader från det att beslutet har delgivits de avgiftsskyldiga. (Faktura skickas separat)

Protokollsutdrag:

Sbn § 159

Dnr PLAN.2023.3087

## Begäran om planbesked för fastigheten Helmershus 5:9

### Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** godkänna samhällsbyggnadsförvaltningens utredning inför planbesked.

**att** ha för avsikt att inleda en planläggning för att möjliggöra bostadsbebyggelse inom fastigheten Helmershus 5:9, samt

**att** bedöma att detaljplaneförslaget kommer antas tidigast under år 2025 med förutsättning att begäran om detaljplan kommit in till samhällsbyggnadsförvaltningen och planavtal har tecknats.

### Ärendebeskrivning

Begäran om planbesked för fastigheten Helmershus 5:9 kom in till kommunen 10 augusti 2023.

### Utredning

En utredning inför planbesked har tagits fram. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att planlägga för bostadsbebyggelse men med förbehåll för åtaganden angivna i utredning inför planbeskedet Detta rör framför allt begränsningar i form av att undvika jordbruksmark samt planlägga utanför strandskyddat område.

### Beslutsunderlag

Utredning inför planbesked Helmershus 5:9 (Dnr. PLAN.2023.3087).

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med tjänsteskrivelse 18 september 2023.

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

**att** godkänna samhällsbyggnadsförvaltningens utredning inför planbesked,

**att** ha för avsikt att inleda en planläggning för att möjliggöra bostadsbebyggelse inom fastigheten Helmershus 5:9, samt

**att** bedöma att detaljplaneförslaget kommer antas tidigast under år 2025 med förutsättning att begäran om detaljplan kommit in till samhällsbyggnadsförvaltningen och planavtal har tecknats.

Protokollsutdrag:

Sbn § 160

Dnr PLAN.2023.2446

## Begäran om planbesked för fastigheten Sparven 1

### Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- att** godkänna samhällsbyggnadsförvaltningens utredning inför planbesked,
- att** ha för avsikt att inleda en planläggning för att möjliggöra blandad bebyggelse inom fastigheten Sparven 1, samt
- att** bedöma att detaljplaneförslaget kommer att antas tidigast vintern 2025 med förutsättning att begäran om detaljplaneuppdrag kommit in till samhällsbyggnadsförvaltningen och planavtal har tecknats.

### Ärendebeskrivning

Begäran om planbesked för fastigheten Sparven 1 kom in till kommunen 2 juni 2023.

### Utredning

En utredning inför planbesked har tagits fram.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att planlägga för bostäder, handel och hotell men med förbehåll för åtaganden angivna i utredning inför planbesked. (Utredning inför planbesked för Sparven 1 i Värnamo stad).

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med tjänsteskrivelse 18 september 2023.

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- att** godkänna samhällsbyggnadsförvaltningens utredning inför planbesked,
- att** ha för avsikt att inleda en planläggning för att möjliggöra blandad bebyggelse inom fastigheten Sparven 1, samt
- att** bedöma att detaljplaneförslaget kommer att antas tidigast vintern 2025 med förutsättning att begäran om detaljplaneuppdrag kommit in till samhällsbyggnadsförvaltningen och planavtal har tecknats.

Protokollsutdrag:

Sbn § 161

Dnr ALL.2023.3630

## Nämndens sammanträdesdagar 2024

### Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till sammanträdesdagar för 2024.

### Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat förslag till nämndens sammanträdesdagar för 2024.

31 januari  
28 februari  
27 mars  
24 april (heldag)  
29 maj  
26 juni  
28 augusti  
25 september  
30 oktober (heldag)  
27 november  
11 december

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med tjänsteskrivelse 19 september 2023.

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att godkänna samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till sammanträdesdagar för 2024.

Protokollsutdrag:

Sbn § 162

Dnr ALL.2023.15

### **Redovisning av delegationsbeslut**

#### **Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** godkänna de för nämnden redovisade delegationsbesluten.



Protokollsutdrag:

Sbn § 163

Dnr ALL.2023.16

**Meddelanden***Ks*

§ 270 – Remiss regional cykelplan för Jönköpings län

*Länsstyrelsen*

Länsstyrelsen godkänner kommunalt beslut om strandskyddsdispens, Herrestad 1:136.

Länsstyrelsen godkänner kommunalt beslut om strandskyddsdispens, Nästa 3:24.

Protokollsutdrag:

Sbn § 164

Dnr ALL.2023.17

## Information från förvaltningen

### Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar  
**att** godkänna informationen.

### Ärendebeskrivning

Förvaltningschefen informerar att alla vakanser är tillsatta och rekryteringen är nu i fas.

Som nämnden tidigare informerats om kommer det även fortsättningsvis vara fokus i kommunen på den höga sjukfrånvaron. Målbilden gällande sjukfrånvaro är att den totala sjukfrånvaron 2024 som högst ska vara 7%, delmål för 2023 är 7,75%. Sjukfrånvaron i kommunen hade sjunkit något vid den senaste månadens mätning. Samhällsbyggnadsförvaltningen ligger bra till gällande sjukfrånvaro. Även den upprepade korttidsfrånvaron har man fokus på, också där ligger samhällsbyggnadsförvaltningen bra till.

Arbetet med målstyrning pågår och kommer tas upp på nämndens sammanträde i oktober. Beslut gällande målstyrning kommer att tas vid sammanträdet i oktober eller november.

Presidiet har tillsammans med förvaltningschefen haft möte med revisionen. Förvaltningschef och nämndens presidium har tillsammans med kommunstyrelsens presidium besökt Axamo. På fredag 29 september kommer presidiet att delta vid MiljösamverkanF.

Förvaltningschefen påminner nämnden om att sammanträdet i oktober kommer att vara heldag. Nämnden uppmanas att höra av sig till förvaltningen om det är något särskilt ämne som man vill lyfta på mötet.

Plan- och byggchefen informerar om tidigare frågor som tagits upp vid nämndens sammanträde.

Martti Steinmetz (SD) tog vid sammanträdet i augusti upp att han fått till sig att det bedrivs verksamhet som upplevs störande på en fastighet i ett villaområde i Värnamo. Plan- och byggchefen informerar att man varit på plats på den aktuella fastigheten, verksamheten bedrivs inte längre på fastigheten.

forts.

Sbn § 164 forts.

Majo Besic (S) påpekade vid augustisammanträdet att skolvägarna för många barn är farliga på grund av siktskymmande växtlighet och bilar som parkerats på gatan, exempel på detta finns bland annat utmed Gränsgatan och andra gator i området. Plan- och byggchefen informerar om att förvaltningen har börjat se över en del av den siktskymmande växtligheten i området. Förvaltningen återkommer i ärendet vid oktobersammanträdet.

Vidare informerar plan- och byggchefen och avvikelsegrunder från detaljplan i plan- och bygglagen (PBL).

Protokollsutdrag:

Sbn § 165

Dnr ALL.2023.18

### **Information och övriga ärenden anmälda av nämndens ledamöter**

#### **Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar  
att godkänna informationen.

#### **Ärendebeskrivning**

*Ibrahim Candemir (KD)* delger nämnden att han deltagit vid Tillgänglighetsrådets sammanträde 6 september klockan 15.00-17.00.

Rådet tog vid sitt sammanträde upp frågan om de nya byggreglerna inte tagit med kravet på hörslingor i offentliga lokaler, stämmer detta?

Förvaltningen svarar att de nya byggreglerna har varit ute på remiss och i Boverkets förslag till föreskrifter om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga i byggnader finns följande text: "I en publik lokal, där ljudmiljön är väsentlig för att personer med nedsatt orienteringsförmåga ska kunna ta del av nödvändig information, ska ljudmiljön vara projekterad och utförd för god hörbarhet, god taluppfattbarhet och god orienterbarhet". De nya byggreglerna förväntas träda i kraft juli 2024.

Peter Regnell (L) lyfter frågan om Värnamo kommun har koll på om det i kommunen och i så fall var, det kan finnas området med risk för ras. Stadsarkitekten svarar att områden med rasrisk finns främst i Lagandalen. Förvaltningen återkommer med ytterligare information på sammanträdet i oktober.

Protokollsutdrag:

Sbn § 166

Dnr ALL.2023.3683

### **Arvode för nämndens ledamöter vid utbildning på Gummifabriken 18 oktober**

#### **Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att förrättningsarvode ska utgå till ledamöter, ordinarie och ersättare, som deltar vid utbildningen, 18 oktober 2023, klockan 9.30-12.00.

#### **Ärendebeskrivning**

Samhällsbyggnadsnämndens ledamöter har bjudits in till föreläsning med stadsforskare/stadsplanerare Alexander Ståhle 18 oktober 2023, klockan 9.30-12.00, på Gummifabriken. Några av frågeställningarna som föreläsaren tar upp är: Hur ska vi bo och röra oss i framtiden? Hur planerar vi hållbart? En attraktiv kommun – vad betyder det?

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med tjänsteskrivelse 18 september 2023.

#### **Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att förrättningsarvode ska utgå till de ordinarie ledamöter som deltar vid utbildningen.

Protokollsutdrag:  
Kommunstyrelsen

Sbn § 167

Dnr ALL.2023.3636

### **Verksamhetsberättelse delårsbokslut 2023 för samhällsbyggnadsnämnden - samhällsbyggnadsförvaltningen**

#### **Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** godkänna samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till verksamhetsberättelse, delårsrapport 2023, samt

**att** överlämna densamma till kommunstyrelsen.

#### **Ärendebeskrivning**

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat verksamhetsberättelse, delårsrapport 2023.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med tjänsteskrivelse 19 september 2023.

#### **Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

**att** godkänna samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till verksamhetsberättelse, delårsrapport 2023, samt

**att** överlämna densamma till kommunstyrelsen.

Protokollsutdrag:

Sbn § 168

DnrPLAN.2023.1223

**Detaljplan för Armaturen 2-5, Nöbbele 7:2, Nöbbele 7:5, Rapsen 7, Rågen 2, Rörstorp 6:5, Rörstorp 6:31 och Värnamo 15:1**

**Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar  
att godkänna informationen.

**Ärendebeskrivning**

Värnamo kommun, enheten för mark, exploatering och hållbar utveckling har inlämnat begäran om upprättande av detaljplan del av fastigheten Rörstorp 6:31 med flera (Polishus med mera) i Värnamo stad. Ansökan inkom 16 mars 2023.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 29 mars 2023, Sbn § 60 att uppdraga åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan del av fastigheten Rörstorp 6:31 med flera (Polishus mm) i Värnamo stad.

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande.

**Syfte med planen**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra området för en ny entré till Värnamo stad. Området är tänkt att innehålla polisstation och kvarter för blandad bebyggelse, med bland annat bostäder, kontor, verksamheter, handel samt dagvattenhantering.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med tjänsteskrivelse 18 september 2023.

**Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta  
att godkänna informationen.

Protokollsutdrag:

Sbn § 169

Dnr PLAN.2022.3702

## **Uppdrag till samhällsbyggnadsnämnden angående parkering Kyrktorget. Besöksparkering Kyrktorget**

### **Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna informationen.

### **Ärendebeskrivning**

Kommunfullmäktige har gett samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att återkomma med förslag på utformning och regler för besöksparkering till Stadshuset på Kyrktorget och samtidigt se över möjligheten att infarten till parkeringen sker från Storgatan.

Frågan om besöksparkering till Stadshuset har varit aktuell flera gånger under de senaste åren. Kyrktorget gestaltades tillsammans med utbyggnaden av stadshuset som ritades av Carl Nyrén tillsammans med Bror Marklund som stod för den konstnärliga gestaltningen. Den del av stadshuset som gränsar till torget invigdes tillsammans med torget 1970.

Teknik- och fritidsförvaltningen har 2023 fått i uppdrag att påbörja en översyn av de centrala gångstråken i staden i samarbete med samhällsbyggnadsförvaltningen. Som ett första steg i detta arbete kommer ett gestaltungsprogram tas fram som vägledning för de konkreta åtgärderna. En av utgångspunkterna för detta gestaltungsprogram är det idéprogram som togs fram av Radar arkitekter under 2022. I detta idéprogram föreslås Kyrktorget utvecklas med mer utrymme för lek och rekreation. Efter dialog med teknik- och fritidsförvaltningens projektavdelning kommer Kyrktorgets gestaltning vara en punkt i gestaltungsprogrammet. Syftet är att ta fram ett förslag på helhetsgestaltning av Kyrktorget där möjligheten att anordna besöksparkeringar på torget liksom den framtida trafikmatningen blir en del av uppdragets förutsättningar. Uppdraget med att ta fram ett gestaltungsprogram kommer att starta i september och beräknas preliminärt pågå under hösten 2023. Förvaltningen kommer att återkomma efter att ett förslag på utformning har tagits fram för Kyrktorget med ett mer uttömmande svar på frågan om besöksparkering på torget.

forts.



Sbn § 169 forts.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 18 september 2023.

**Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att godkänna informationen.

Protokollsutdrag:

Sbn § 170

Dnr TRAFIK.2023.2604

## **Ansökan om parkeringstillstånd för rörelsehindrad**

### **Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** återta ärendet och ge förvaltningen i uppdrag att bevilja ansökan om parkeringstillstånd för rörelsehindrad.

### **Ärendebeskrivning**

Samhällsbyggnadsförvaltningen har i juni 2023 tagit emot en ansökan om parkeringstillstånd för rörelsehindrad.

Då den sökande bedömdes inte uppfylla de kriterier som finns för parkeringstillstånd avslogs ansökan. Sökande överklagade beslutet till länsstyrelsen. Länsstyrelsen har därefter återförvisat ärendet till samhällsbyggnadsnämnden.

Frågan nu gäller om förvaltningen ska återta ärendet och bevilja parkeringstillstånd eller överklaga ärendet till överprövande instans.

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att ärendet ska återtas och hanteras enligt länsstyrelsens beslut.