

Styrelse/Nämnd: Samhällsbyggnadsnämnden
Dag, tid: Onsdag 2022-10-26, kl. 08.00
Plats: Fullmäktigesalen

Ledamöter/ersättare: Stefan Widerberg (C) Maria Harrysson (C)
Göran Pettersson (C) Stefan Källberg (C)
Dieter Wagner (M) Tomas Elmgren (M)
Emily Göhlin (M) Per-Olof Sandwall (L)
Ibrahim Candemir (KD) Anders Björhag (KD)
Bo Svedberg (S) Majo Besic (S)
Lennart Palm (S) David Kolström (V)
Zeljko Radetic (MP) Peter Thorén (MP)
Sven-Evert Bråkenhielm (SD) Lars Holmström (SD)

Beslutsärenden:	§
1. Val av justerare	215
2. Anmälan om eventuellt jäv vid sammanträdet	216
3. Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med uterum och entré, tillbyggnad av garage med carport, samt rivning, Bor 3:105. Dnr BYGG.2022.2429. Tid. beh. 2022-09-28 § 191.	217
4. Olovligt uppförd byggnad samt olovlig rivning, Torskinge 3:3. Dnr BYGG.2021.3605. Tid. beh. 2022-09-28 § 193.	218
5. Taxa för prövning och tillsyn inom miljö- och hälsoskydd. Dnr ALL.2022.2996. Tid. beh. 2022-09-28 § 198.	219

Beredningsärenden:	
6. Avfallsplan 2023–2030. Dnr ALL.2022.3247.	220
7. Begäran om ändring av detaljplan för fastigheten Muraren 1. Dnr PLAN.2022.3522.	221
8. Namn på förlängning av Bolavägen till ny idrottshall, Park Arena i kvarteret Plantskolan. Dnr GEODATA.2022.3519.	222
9. Ansökan om bygglov för tillbyggnad av industri samt anläggning av parkeringsplatser, Bredaryd 1:203, Ewes AB, Lundavägen 53, 333 71 Bredaryd. Dnr BYGG.2022.2727.	223
10. Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, Nästa 2:9. Dnr BYGG.2022.3005.	224

Beredningsärenden:

11. Olovligt uppförd komplementbyggnad, Liljan 3. Dnr
BYGG.2021.3330. **225**

Ärenden direkt till nämnd:

12. Redovisning av delegationsbeslut. **226**
13. Meddelanden **227**
14. Information och övriga ärenden anmälda av nämndens ledamöter. **228**
15. Information från förvaltningen. **229**
16. Reviderad verksamhetsplan för samhällsbyggnadsnämnden 2023–
2025. **230**
17. Planeringsstrategi mandatperioden 2022–2026, beslut om uppdrag.
Dnr PLAN.2022.3406. **231**
18. Nämndens sammanträdesdagar för 2023. Dnr 2022.3567. **232**
19. Information efter samråd gällande detaljplan för Spjutet 1, Höken 13
och Höken 19. Dnr PLAN.2021.310. **233**
20. Information från plan- och byggavdelningen. **234**
21. Information om byggsanktionsavgifter. **235**
22. Uppdrag från samhällsbyggnadsnämnden, parkering vid Stadshuset. **236**

Stefan Widerberg
Ordförande

Christin Granberg
Sekreterare

Plats och tid:	Kommunfullmäktigesalen 2022-10-26, kl. 08.00 - 11.45, 13.00 - 15.30		
Beslutande:	Stefan Widerberg (C) Göran Pettersson (C) Dieter Wagner (M) Emily Göhlin (M) ej §§ 218, 229 Ibrahim Candemir (KD) Majo Besic (S) ersättare för Bo Svedberg (S) David Kolström (V) ersättare för Lennart Palm (S) Peter Thorén (MP) ersättare för Zeljko Radetic (MP) Lars Holmström (SD) ersättare för Sven-Evert Bråkenhielm (SD)		
Övriga närvarande:	Förvaltningssekreterare Christin Granberg Förvaltningschef Conny Eskilson Stadsarkitekt Henrik Storm §§ 221, 234, 236 Plan- och byggchef Jonny Engström §§ 231, 234 Planeringsarkitekt Kristoffer Lideberg § 233 Bygglövsingenjör Lovisa Petersson § 217 Bygglövsingenjör Mohammed Khadi §§ 218, 223–225, 235 Praktikant Eric Sandström Miljöchef Lis Ryberg § 219 Miljöinspektör Charlotte Gustafsson § 220 Miljöstrateg Martina Palm § 220		
Utses att justera:	Majo Besic (S)		
Justeringens plats och tid:	Samhällsbyggnadsförvaltningen 2022-10-28		
Sekreterare:		Paragrafer:	§§ 215 - 236
Ordförande:	<hr/> Christin Granberg		
Justerare:	<hr/> Stefan Widerberg		
	<hr/> Majo Besic		

ANSLAG/BEVIS

Nämnd:	Justeringen har tillkännagivits genom anslag. Samhällsbyggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum:	2022-10-26	Paragrafer:	§§ 215 - 236
Datum för anslags uppsättande:	2022-10-31	Datum för anslags nedtagande:	2022-11-21
Förvaringsplats för protokollet:	Samhällsbyggnadsförvaltningen		
Underskrift:	<hr/> Christin Granberg		

Protokollsutdrag:

Sbn § 215

Dnr ALL.2022.3642

Val av justerare

Beslut

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

Protokollsutdrag:

Sbn § 216

Dnr ALL.2022.3643

Anmälan om jäv vid sammanträdet

Emilly Göhlin (M) anmäler jäv och deltar inte i handläggning eller beslut i ärende § 218:

Olovligt uppförd byggnad samt olovlig rivning på fastigheten Torskinge 3:3. Dnr BYGG.2021.3605.

Protokollsutdrag:

Sökande

Sbn § 217

Dnr BYGG.2022.2429

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med uterum och entré, tillbyggnad av garage med carport, samt rivning

Fastighet:

Bor 3:105

Ärende:

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med uterum och entré, tillbyggnad av garage med carport, samt rivning

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att bevilja ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med uterum och entré, samt rivning,

att avslå ansökan om bygglov för tillbyggnad av garage med carport,

att bestämma avgiften till 10 549 kronor,

att för genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Jesper Gustafsson, Certifierad av: KIWA, behörighetsnivå: K, samt

att tekniskt samråd krävs.

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 31 b § och 2 kapitlet 6 § plan- och bygglagen (PBL), samt med av kommunfullmäktige antagen taxa den 25 oktober 2018 § 212.

Observera att inga byggnadsåtgärder får påbörjas innan beslut om startbesked meddelats. Enligt 11 kapitlet 51–53 §§ plan- och bygglagen ska en särskild avgift (byggsanktionsavgift) tas ut om överträdelse sker.

För bokning av tekniskt samråd inför startbesked och vid frågor kontakta byggnadsinspektör Matilda Elm, telefon 0370-37 72 29.

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).

Besvärshänvisning enligt bilaga.

forts.

Sbn § 217 forts.

Ärendebeskrivning

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det inkommit en ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med uterum och entré, tillbyggnad av garage med carport, samt rivning på fastigheten Bor 3:105 i centrala Bor.

Förutsättningar

Fastigheten Bor 3:105 ligger i centrala Bor. Fastigheten omfattas av detaljplan FI 023. Området är avsett för bostäder, friliggande och med en byggrätt på 1/5 av fastighetsarean. Fastighetsarean uppgår till 911 kvadratmeter, och medger således en total byggnadsarea på 182 kvadratmeter.

Fastigheten är idag bebyggd med ett enbostadshus med öppen farstu och uterum samt ett garage och en bygglovsbefriad åtgärd (<15 kvadratmeter). Den befintliga öppna farstun och uterummet ska rivras enligt den inkomna ansökan. Den bebyggda arean uppgår då till 118 kvadratmeter (garage och enbostadshus exklusive farstu och uterum).

De nya åtgärderna består av en carport om cirka 45 kvadratmeter, en farstu om 8 kvadratmeter samt ett nytt uterum om 23 kvadratmeter. Total tillkommande byggnadsarea uppgår till 76 kvadratmeter. Efter dessa åtgärder kommer fastigheten vara bebyggd med 194 kvadratmeter byggnadsarea. Det innebär en överyta på 12 kvadratmeter (6,5 procent). Inga attefallsåtgärder är utnyttjade på fastigheten i dagsläget.

För liknande fall finns domar, till exempel MÖD 2019-06-20 mål nr P 1257–19/2019:16, en tillbyggnad av enbostadshus med uterum, där en avvikelse på 5 % (16 kvadratmeter) som skulle haft prejudicerande effekt inte bedömdes som en liten avvikelse och inte heller kunde motiveras med byggnadstekniska eller andra skäl. Utfallet blev således avslag.

I en annan dom prövade MÖD en tillbyggnad av ett enbostadshus. Största tillåtna byggnadsarea var 175,9 kvadratmeter. Tillbyggnaden innebar att den största tillåtna byggnadsarean överskreds med 10 kvadratmeter, vilket motsvarade cirka 5,7 %. MÖD ansåg att avvikelsen var begränsad i förhållande till den tillåtna byggnadsarean. Domstolen konstaterade därför att avvikelsen sammantaget var liten och förenlig med detaljplanens syfte. Bygglov kunde därför ges. (MÖD 2013-11-21 mål nr P 4390–13).

forts.

Sbn § 217 forts.

Området präglas idag av enbostadshus i enhetlig utformning och placering utmed gata. Utmed den aktuella gatan finns inga byggnader placerade framför bostadshusen som skymmer fasaden. Förslaget innebär att en carport placeras framför bostadshuset, i anslutning till befintligt garage och skulle således skymma stora delar av fasaden.

Anpassningskravet framgår av 2 kap. 6 § PBL och innefattar bland annat att ett byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen samt intresset av en god helhetsverkan. Av bilaga "Fasadritning alla åtgärder" redovisas ett helhetsperspektiv på den tilltänkta åtgärden.

Yttrande

Om ansökningen avser en åtgärd som innebär en avvikelse från en detaljplan ska berörda grannar (sakägare) underrättas om ansökningen och ges tillfälle att yttra sig.

Fastighetsägarna till Bor 3:101, Bor 3:104, Bor 3:106, Bor 3:124, Bor 3:129 och Bor 3:30 har godkänt förslaget.

Bedömning

Förvaltningen bedömer att förslaget är förenligt med detaljplanens syfte men att carportens inverkan på helhetsbilden inte uppfyller anpassningskravet, därtill innebär förslaget en avvikelse i byggrätten och eftersom överyta inte är en trend i området innebär det att beslutet således blir prejudicerande på båda punkter.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 18 oktober 2022.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att avslå ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med uterum och entré, tillbyggnad av garage med carport, samt rivning.

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 31 b § och 2 kapitlet 6 § 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. www.poit.se

Protokollsutdrag:

Fastighetsägare

Sbn § 218

Dnr BYGG.2021.3605

Olovligt uppförda byggnader

Fastighet:

Torskinge 3:3

Ärende:

Olovligt uppförda byggnader

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att påföra X, fastighetsägaren till Torskinge 3:3 en halverad byggsanktionsavgift på 63 527 kronor för att olovligt ha uppfört enbostadshus, samt garage. Avgiften ska betalas till Värnamo kommun, samhällsbyggnadsnämnden inom två månader från det att beslutet har delgetts de avgiftsskyldiga. (Faktura skickas separat).

Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § plan och bygglagen (2010:900) Bestämmelser om startbesked enligt 10 kap. 23 § samt 10 kap. 3 eller 3a § pkt 1 plan - och bygglagen (2010:900) (PBL).

Besvärshänvisning enligt bilaga.

Jäv

Emily Göhlin (M) anmäler jäv och deltar inte i handläggning eller beslut.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har den 2 november 2021 startat ett tillsynsärende gällande olovligt uppförda byggnader på fastigheten Torskinge 3:3.

Ett tillsynsbesök har skett på fastigheten den 9 juni 2022 där även fastighetsägaren medverkade. Tillsynsbesöket har fotodokumenterats (besiktningsbilder från 9 juni 2022 har delgetts nämnden).

Vid tillsynsbesöket har samhällsbyggnadsförvaltningen noterat följande:

- Enbostadshus på 103 kvadratmeter har uppförts utan bygglov
- Garage på 103,14 kvadratmeter har uppförts utan bygglov

forts.

Sbn § 218 forts.

Fastighetsägaren har i ett brev som skickats ut den 13 juni 2022 fått möjligheten att inkomma med förklaring över när och varför byggnaderna uppförts utan beviljat bygglov.

Fastighetsägaren har den 19 juli 2022 inkommit med en skriftlig förklaring.

Fastighetsägaren har i ett nytt brev som skickats ut den 6 september 2022 fått möjligheten att inkomma med synpunkter över byggsanktionens storlek.

Fastighetsägaren har den 9 september 2022 inkommit med en skrivelse.

Efter begäran från fastighetsägaren har geodataavdelningen på Värnamo kommun varit på plats och mätt in byggnaderna på nytt. Geodataavdelningens inmätningar redovisar att enbostadshusets byggnadsarea med takutsprånget ligger på 103 kvadratmeter och att komplementbyggnadens byggnadsarea med takutsprång ligger på 103 kvadratmeter.

Bedömning

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. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer inledningsvis att eftersom startbesked saknas ska en byggsanktionsavgift tas ut.

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen är byggnadsnämnden 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.

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 byggnadsnämnden som vid sin prövning beslutar om eventuell nedsättning av avgiften.

forts.

Sbn § 218 forts.

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

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan rivning av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kap 5 § första stycket 2 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är: enligt 9 kap. 6 § pkt 1 (PBF)

1,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den byggnadsdelens sanktionsarea.

Enbostadshuset har en byggnadsarea på 108,53 kvadratmeter där sanktionsarean blir 88 kvadratmeter.

Beräkningsgrundande formel blir då $((1,5 * pbb) + (0,005 * pbb * sanktionsarea))$ är beräkningen blir $(1,5 * 48300) + (0,005 * 48300 * 88)$

Enligt beräkning blir byggsanktionsavgiften totalt 93 702 kronor för enbostadshuset.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan rivning av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kap 5 § första stycket 2 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är: enligt 9 kap. 6 § pkt 2 (PBF).

0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den byggnadsdelens sanktionsarea.

Garaget har en byggnadsarea på 103,14 kvadratmeter där sanktionsarean blir 88,14 kvadratmeter.

Beräkningsgrundande formel blir då $((0,25 * pbb) + (0,005 * pbb * sanktionsarea))$ är beräkningen blir $(0,25 * 48300) + (0,005 * 48300 * 88,1)$

forts.

Sbn § 218 forts.

Enligt beräkning blir byggsanktionsavgiften totalt 33 351 kronor för garaget.

Den sammanlagda byggsanktionsavgiften blir 127 053 kronor.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 13 oktober 2022.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att påföra X, fastighetsägaren till Torskinge 3:3 en byggsanktionsavgift på 127 053 kronor. Avgiften ska betalas till Värnamo kommun, samhällsbyggnadsnämnden inom två månader från det att beslutet har delgetts de avgiftsskyldiga. (Faktura skickas separat).

Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § plan och bygglagen (2010:900) Bestämmelser om startbesked enligt 10 kap. 23 § samt 10 kap. 3 eller 3a § pkt 1 plan - och bygglagen (2010:900) (PBL).

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare behandlat ärendet 28 september 2022, § 193.

Yrkanden

Stefan Widerberg (C)

att påföra X, fastighetsägaren till Torskinge 3:3 en halverad byggsanktionsavgift på 63 527 kronor för att olovligt ha uppfört enbostadshus, samt garage.

Majo Besic (S)

att påföra X, fastighetsägaren till Torskinge 3:3 en byggsanktionsavgift på 127 053 kronor för att olovligt ha uppfört enbostadshus, samt garage.

Ordförande fastställer sitt eget, Stefan Widerbergs (C), yrkande som huvudförslag.

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att samhällsbyggnadsnämnden beslutar enligt huvudförslaget, Stefan Widerbergs (C) förslag, till beslut.

Protokollsutdrag:

Kommunfullmäktige

Sbn § 219

Dnr ALL.2022.2996

Reviderad taxa för prövning och tillsyn inom miljö- och hälsoskydd

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att föreslå kommunfullmäktige att anta förslag till taxa för prövning och tillsyn inom miljöbalkens område.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden har 28 september 2022, Sbn § 198, beslutat om taxa för prövning och tillsyn inom miljö- och hälsoskyddsområdet. Underlaget till taxa har tagits fram och beslutats av styrgruppen för miljösamverkan i Jönköpings län 2 juni 2022. I arbetet har Sveriges kommuners och regioners förslag till taxa beaktats.

I styrgruppens beslut ingick inte B-verksamheterna och därför behöver samhällsbyggnadsnämndens beslut 29 september 2022, Sbn §198, kompletteras innan taxan kan antas i kommunfullmäktige. I det bifogade förslaget har samhällsbyggnadsnämndens tidigare beslut om klassning av olika typer av B-verksamheter i taxebilaga 2 omvandlats till timtid och förts in i den nuvarande taxan. Det innebär att det inte har skett någon förändring av antalet timmar för B-verksamheter i den nya taxan.

Timavgiften har inte uppdaterats sedan 2020, då den beslutades till 1 000 kronor per timme. Vid en översyn av miljöavdelningens kostnader har förvaltningen kommit fram till en timavgift på 1 150 kronor per timme, vilket i taxan föreslås vara timavgiften för 2023 och därefter sker en årlig uppräknings enligt PKV, vilket kommunerna i Jönköpings län gemensamt har kommit överens om.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 18 oktober 2022.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att föreslå kommunfullmäktige att anta förslag till taxa för prövning och tillsyn inom miljöbalkens område.

Protokollsutdrag:

Sbn § 220

Dnr ALL.2022.3247

Avfallsplan 2023–2030

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att överlämna ärendet till kommande sammanträde.

Ärendebeskrivning

SÅM och Gislaved, Gnosjö, Vaggeryd och Värnamo kommuner har gemensamt tagit fram ett förslag till Avfallsplan 2023–2030, ett kommunalt styrdokument för avfallsförebyggande och hållbar avfallshantering. Planen är ett viktigt verktyg för SÅM:s och kommunernas strategiska arbete med utveckling av avfallshanteringen mot ett hållbart samhälle.

Underlaget är nu färdigt för en internremiss hos kommunerna och eventuellt kommunala bolag. Den formella utställningen kommer att ske efter årsskiftet.

Planen består av tre dokument:

- Avfallsplan 2023–2030
- Mätmetoder avfallsplan 2023–2030
- Bilagor avfallsplan 2023–2030

Det som inte ingår i internremissen är en uppföljning av nuvarande avfallsplan 2018–2022 då uppföljningen inte kan utföras förrän planperiodens slut. Vissa mätvärden saknas då dessa inte är fastställda ännu.

För att säkerställa förankring i kommunernas verksamhet har samtliga kommunorganisationer möjlighet att inkomma med synpunkter på förslaget innan utställning/samråd för allmänheten.

Kommunstyrelsen har 20 september 2022 beslutat att remittera avfallsplanen till samtliga nämnder, tekniska utskottet, samt Finnvedsbostäder för yttrande senast 31 december 2022.

Senast 1 december 2022 måste eventuella synpunkter från nämnden vara förvaltningen tillhanda. Synpunkter lämnas till miljöchef eller till förvaltningssekreterare.

Vid samhällsbyggnadsnämndens sammanträde i december ska nämnden ta beslut i ärendet.

forts.

Sbn § 220 forts.

Vid sammanträdet framför nämnden följande synpunkter:

- Det behövs fler fraktioner på kommunens återvinningscentraler.
- Gröntipparna i kommunen är alldeles för få.
- Servicenivån måste vara lika i samtliga kommuner. Idag kan man till exempel på återvinningscentralen i Gnosjö kommun lämna in däck, vilket inte är tillåtet på återvinningscentralerna i Värnamo kommun. Samma processer och fraktioner måste finnas i alla kommuner.

Protokollsutdrag:

Plan- och byggavdelningen

Sbn § 221

Dnr PLAN.2022.3522

Begäran om ändring av detaljplan för fastigheten Muraren 1

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta en detaljplan för bostäder inom Muraren 1 i Värnamo stad, enligt PBL 5 kap.

Ärendebeskrivning

En begäran om upprättande av detaljplan för att kunna möjliggöra att fler bostäder kan tillåtas på fastigheten Muraren 1 i Värnamo stad har inkommit från fastighetsägaren. Avsikten är att konvertera befintlig byggnad på tomten till ett mindre flerfamiljshus. Av gällande detaljplan, F 164 upprättad 1967, framgår att byggnaden får användas för bostads- och småindustriändamål i två våningar. Byggnadssättet ska vara fristående. Detaljplanen anger även att inom område betecknat med Bj får byggnad endast inredas med två lägenheter.

Befintlig byggnad på fastigheten är en verksamhetslokal som tidigare använts för tryckeriverksamhet (Fyra punkter) och omfattar knappt 2 000 kvadratmeter bruttoarea. Byggnaden är uppförd i två våningar med sadeltak.

Bedömning

En ändrad användning så att endast bostäder tillåts på den aktuella fastigheten överensstämmer med markanvändningen i de intilliggande kvarteren som domineras av bostäder. Tanken att konvertera befintlig byggnad till ett mindre flerfamiljshus stämmer väl överens med Fördjupningen av översiktsplanen för Värnamo stad, som anger att den huvudsakliga principen för bebyggelseutveckling inom tätorten är att växa inifrån och ut enligt förtätningsprincipen. Fastigheten ligger knappt 700 meter från Flanaden och därmed ett mycket centralt läge i staden.

forts.

Sbn § 221 forts.

I planarbetet behöver ett antal frågor utredas, bland annat eventuella markföroreningar och bullersituationen. Fastigheten är klassad som 3, måttlig risk i länsstyrelsens karta över efterbehandlingsområden misstänkt förorenad mark. Fastigheten gränsar till HNJ-banan som idag är sparsamt trafikerad och omkring 80 meter som närmast från Kust-till-Kustbanan som är tätare trafikerad vilket gör att bullersituationen behöver utredas. Med tanke på att det finns ett flertal bostäder på kortare avstånd till järnvägarna i närheten av fastigheten bör det vara möjligt att hantera bullersituationen.

Sammantaget anser samhällsbyggnadsförvaltningen att det är lämpligt att pröva möjligheten att inreda fler bostäder på fastigheten genom detaljplaneläggning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 17 oktober

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta en detaljplan för bostäder inom Muraren 1 i Värnamo stad, enligt PBL 5 kap.

Protokollsutdrag:

Geodataavdelningen

Sbn § 222

Dnr GEODATA.2022.3519

Namn på förlängning av Bolavägen till ny idrottshall (Park Arena) i kvarteret Plantskolan, Västhorja 12:5

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att anta namnet Bolavägen även på dess förlängning norrut.

Ärendebeskrivning

Detaljplan för ovanstående område är antagen av kommunfullmäktige den 30 september 2021.

Förutsättningar

Detaljplanen innehåller en gata i förlängning av Bolavägen i riktning norrut mot den nya idrottshallen i kvarteret Plantskolan.

Bedömning

Som en naturlig fortsättning av Bolavägen föreslås även förlängningen mot idrottshallen att få namnet Bolavägen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 17 oktober 2022.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att anta namnet Bolavägen även på dess förlängning norrut.

Protokollsutdrag:

Sökande

Sbn § 223

Dnr BYGG.2022.2727

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av industri samt anläggning av parkeringsplatser

Fastighet:

Bredaryd 1:203

Sök:

Ewes AB, Lundavägen 53, 333 71 Bredaryd

Ärende:

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av industri samt anläggning av parkeringsplatser

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att bevilja bygglov för tillbyggnad av industri samt anläggning av parkeringsplatser på fastigheten Bredaryd 1:203,**att** avgiften bestäms till 28 014 kronor (faktura skickas separat),**att** för genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Adrian Hilding

Certifierad av: RISE, behörighetsnivå: N, samt

att tekniskt samråd krävs.

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 31 b § 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).

Observera att inga byggnadsåtgärder får påbörjas innan beslut om startbesked meddelats. Enligt 11 kapitlet 51–53 §§ plan- och bygglagen ska en särskild avgift (byggsanktionsavgift) tas ut om överträdelse sker.

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

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).

forts.

Sbn § 223 forts.

Ärendebeskrivning

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det inkommit en ansökan om bygglov för tillbyggnad av industri samt anläggning av parkeringsplatser på fastigheten Bredaryd 1:203.

Förutsättningar

Fastigheten för de planerade åtgärderna omfattas av detaljplan med plannummer FI_122, antagen 29 april 1993.

Ansökan avser bygglov med avvikelse från gällande detaljplan.

Den inkomna ansökan redovisar en tillbyggnad med skärmtak på cirka 286,52 kvadratmeter samt tillbyggnad med förråd på cirka 72 kvadratmeter. Detta innebär en sammanlagd byggnadsarea på cirka 358,52 kvadratmeter.

Det nya skärmtaket och förrådet placeras i sin helhet på så kallad punktprickad mark, mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas eller användas för upplag.

Fastigheten är idag bebyggt med en byggnadsarea på cirka 7 120 kvadratmeter där 264 kvadratmeter sedan tidigare är placerat på så kallad punktprickad mark. Detta innebär att med den nya åtgärden så placeras sammanlagt cirka 623 kvadratmeter på punktprickad mark. Detta utgör cirka 8,3 procent av den sammanlagda byggnadsarean för alla byggnader på fastigheten. Detta innebär även att 3,6 procent av hela fastighetens area består av byggnader på punktprickad mark.

Planerade parkeringar är planenliga mot gällande detaljplan.

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.

Fastighetsägarna för Bredaryd 1:108, 1:198, 1:112, 1:115 samt 1:114 har fått möjligheten att inkomma med synpunkter över förslaget. Inga erinringar har inkommit.

Resterande grannar har fått möjligheten att inkomma med synpunkter över förslaget men inte svarat.

forts.

Sbn § 223 forts.

Även mark- och exploateringsenheten som fastighetsägare för Bredaryd 1:136 samt miljöenheten har fått möjligheten att inkomma med synpunkter över förslaget.

Mark- och exploateringsenheten har inga erinran över förslaget.

Miljöenheten informerar följande:

"Vi har ett pågående markföroreningsärende på Bredaryd 1:203 där mark-, grundvatten- och porgasundersökningar har utförts med avseende på bland annat tidigare tri-användning. Vi inväntar kompletterande undersökningar från bolaget (Ewes AB).

Vad gäller ansökan om bygglov så får bolaget undersöka marken (schaktväggar) och de massor som grävs upp för att säkerställa att de aktuella områdena inte är förorenade samt för att veta hur massorna ska hanteras"

Bedömning

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 31 b får dock trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 PBL bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att med hänsyn till fastighetens storlek samt yta som består av så kallad punkprickad mark så kan placeringen betraktas som liten avvikelse samt förenlig med planens syfte och uppfyller förutsättningar som krävs för att bygglov ska kunna lämnas enligt 9 kap 31 b § PBL.

Betydande olägenhet enligt 2 kapitlet 9 § PBL bedöms inte heller uppstå på grund av de tänkta åtgärderna.

forts.

Sbn § 223 forts.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 13 oktober 2022.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- att bevilja bygglov för tillbyggnad av industri samt anläggning av parkeringsplatser på fastigheten Bredaryd 1:203.
- att avgiften bestäms till 28 014 kronor (faktura skickas separat),
- att för genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Adrian Hilding
Certifierad av: RISE, behörighetsnivå: N, samt
- att tekniskt samråd krävs.

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 31 b § 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).

Upplysningar

Bygglovets laga kraft vinner först fyra veckor efter den dag då beslutet har kungjorts i Post och Inrikes Tidningar och ingen har överklagat beslutet.
www.poit.se

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

Protokollsutdrag:

Sökande

Sbn § 224

Dnr BYGG.2022.3005

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Fastighet:

Nästa 2:9

Ärende:

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att besluta om ett positivt förhandsbesked är nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Nästa 2:9, samt**att** avgiften bestäms till 5 410 kronor (faktura skickas separat).

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 17 §, 31 § PBL och 3 kap. 4 § miljöbalken MB samt av kommunfullmäktige antagen taxa den 25 oktober 2018 § 212.

Ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas är bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft.

Ärendebeskrivning

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det den 6 september 2022 inkommit en ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Nästa 2:9.

Fastigheten är inte planerad att avstyckas men upptar ett område på cirka 2 000 kvadratmeter där planerad byggnad är tänkt för framtida generationsskifte.

Vidare är planerad byggnad tänkt att uppföras med en våning utan vind.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas varken av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Vidare påverkar den planerade åtgärden inte några riksintressen.

Fastigheten för den planerade åtgärden utgörs av jordbruk- och åkermark, där byggnad avses placeras på respektive mark.

forts.

Sbn § 224 forts.

Söder om den tänkta platsen, i närheten av infiltrationsanläggning är området utpekad som fornlämningar i form av röjningsröse. Länsstyrelsen i Jönköpings län är hörda i frågan.

Sökande har för avsikt att lösa enskild vatten- och avloppsanläggning. Detta bedöms enligt miljöenheten vara möjligt.

Fastigheten ligger i anslutning till befintlig väg som går norr om planerad byggnad. Ny in- och utfart är tänkt att anslutas till denna.

I området finns radonförekomster i marken och fastigheten är belägen inom intervallet normalriskområde för radon. Detta innebär att framtida byggnation ska utföras radonskyddat om inte mätningar påvisar att annat utförande kan tillåtas.

Kommunen ställer sig enligt översiktsplanen positiv till olika former av kompletterande bebyggelse på landsbygden. Tillkommande bebyggelse på landsbygden ska i första hand ske i anslutning till, och med hänsyn till, befintlig bebyggelse och strukturer i området samt med hänsyn till landskapskaraktären.

Enligt praxis avses begreppet jordbruksmark åkermark och kultiverad betesmark. Sådan mark är brukningssvärd om den med hänsyn till läge beskaffenhet och övriga förutsättningar är väl lämpad för jordbruksproduktion. Vid bedömning bör beaktas att jordbruksmark är begränsad resurs med avgörande betydelse för att trygga livsmedelsförsörjning i landet och att syftet med bestämmelsen var att säkerställa en långsiktig hushållning.

Med åkermark avses mark som har plöjts och som används för växtodling och med betesmark avses mark som används för bete och som har förbättrats genom röjning.

En prövning av förhandsbesked ska enligt 9 kap. 17 § plan och bygglagen (PBL) avse frågan om den sökta åtgärden kan tillåtas på den aktuella platsen. Avgörande för den bedömningen är om marken är lämplig för åtgärden enligt 2 kapitlet PBL.

Enligt 2 kap. 2 § PBL ska bestämmelserna om hushållning i 3 kap. MB tillämpas vid planläggning och i ärenden om lov och förhandsbesked.

forts.

Sbn § 224 forts.

Enligt 3 kap. 4 § MB får brukningssvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Enligt dom från Mark- och miljööverdomstolen, 2014-p 7679 beslutade man positivt förhandsbesked gällande nybyggnad av enbostadshus på del av åkermark i anslutning till rad befintliga tomter och bostadshus.

Det är endast begränsad yta av fastigheten som berörs.

Yttranden

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

Länsstyrelsen är hörd i ärendet gällande fornlämningar som förekommer på fastigheten. Länsstyrelsen gör följande bedömning:

"Länsstyrelsen bedömer ur fornlämningssynpunkt att den planerade byggnationen kan utföras utan arkeologiska åtgärder och inget tillstånd enligt Kulturmiljölagen (KML) krävs inför det planerade arbetsföretaget då röjningsröset sedan länge är borttaget"

Även stadsarkitekten på samhällsbyggnadsförvaltningen har fått möjlighet att inkomma med synpunkter över förslaget och gör följande bedömning:

"Stadsarkitektens bedömning är att det är okej trots att aktuellt område är karterat som åkermark som gränsar till betesmark. Marken som den tänkta tomten är placerad på är förbunden med övrig åkermark på stamfastigheten via en smal passage vilket bör medföra att brukningsvärdet är begränsat. De omkring 2000 kvadratmeter som tas i anspråk för bostadsändamål bör inte heller påverka brukningsvärdet på omkringliggande mark nämnvärt. Den tänkta tomten verkar ha förutsättningar för att bli ett naturligt tillägg i området. Det finns ett förstört röjningsröse i den tänkta tomtens sydvästra hörn och det finns en stor mängd fornlämningar i närområdet. Det kan vara värt att uppmärksamma sökanden om att fornminnen skyddas av Kulturmiljölagen (1988:950). Om fornfynd påträffas ska allt arbete avbrytas och kontakt omedelbart tas med länsstyrelsen i Jönköpings län"

forts.

Sbn § 224 forts.

Bedömning

Med beaktade av byggnationens läge i landskapet och förhållandena i övrigt på platsen bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att tilltänkt placering kan betraktas som lämplig placering.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att med beaktade av byggnationens läge i landskapet och förhållandena i övrigt på platsen samt att endast begränsad del av fastigheten berörs så betraktas detta som en lämplig placering. Vidare är brukningsvärdet i den planerade delen begränsat där tomten även har förutsättningar för att bli ett naturligt tillägg i området.

Med ovanstående som utgångsläge gör samhällsbyggnadsförvaltningen den samlade bedömningen att den tänkta byggnationen kan betraktas som förenligt med vad som menas i 3 kap 4 § MB, samt att den tänkta byggnationen endast innebär mindre intrång på jordbruk- och åkermark.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 13 oktober 2022.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- att besluta om ett positivt förhandsbesked är nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Nästa 2:9, samt
- att avgiften bestäms till 5 410 kronor (faktura skickas separat).

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 17 §, 31 § PBL och 3 kap. 4 § miljöbalken MB samt av kommunfullmäktige antagen taxa den 25 oktober 2018 § 212.

Upplysningar

Observera att inga byggnadsåtgärder får påbörjas innan beslut om startbesked meddelats. Enligt 11 kapitlet 51–53 §§ plan- och bygglagen ska en särskild avgift (byggsanktionsavgift) tas ut om överträdelse sker.

Förhandsbeskedet vinner laga kraft först fyra veckor efter den dag beslutet har kungjorts i Post och inrikes Tidningar och ingen har överklagat beslutet.

Förhandsbeskedet gäller om bygglov söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbeskedet vunnit laga kraft.

Protokollsutdrag:

Fastighetsägare

Sbn § 225

Dnr BYGG.2021.3330

Olovlig tillbyggnad av komplementbyggnad

Fastighet:

Liljan 3

Ärende:

Olovlig tillbyggnad av komplementbyggnad

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att påföra X samt Y, fastighetsägarna till Liljan 3 en halverad byggsanktionsavgift på sammanlagt 966 kronor för att olovligt ha byggt till komplementbyggnaden på sin fastighet. Avgiften ska betalas till Värnamo kommun, samhällsbyggnadsnämnden inom två månader från det att beslutet har delgetts de avgiftsskyldiga. (Faktura skickas separat).

Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § plan och bygglagen (2010:900). Bestämmelser om startbesked enligt 10 kap. 23 § samt 10 kap. 3 § eller 3a plan - och bygglagen (2010:900) (PBL).

Besvärshänvisning enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har den 20 augusti 2021 uppmärksammat om att överträdelse skett på fastigheten Liljan 3. Ett tillsynsärende startades den 14 oktober 2021 gällande olovlig tillbyggnad av komplementbyggnad.

Ett tillsynsbesök har skett på fastigheten den 9 juni 2022. Tillsynsbesöket har fotodokumenterats, besiktningsbilderna har delgetts nämnden.

Vid tillsynsbesöket har samhällsbyggnadsförvaltningen noterat följande:

- Komplementbyggnaden har byggts till med 4 kvadratmeter.

Ett bygglovsärende med beviljat bygglov finns sedan tidigare på fastigheten. Beslutet har diarienummer BYGG.2021.2498 med beslutsdatum 9 november 2021, § 1590. Beslutet omfattar bland annat tillbyggnad av komplementbyggnad.

forts.

Sbn § 225 forts.

Detta betyder att samhällsbyggnadsförvaltningens tillsynsbesök genomförts efter att åtgärden fått ett beviljat bygglov. Ett startbesked har dock fortfarande inte utfärdats men fastighetsägaren har varit i kontakt med förvaltningen angående detta och arbetet för att erhålla startbesked är i gång.

Fastighetsägarna har i ett brev som skickats ut den 4 oktober 2022 fått möjligheten att inkomma med synpunkter över byggsanktionsavgiftens storlek samt inkomma med en förklaring över varför tillbyggnaden har skett utan beviljat bygglov.

Fastighetsägarna har den 11 oktober 2022 kontaktat förvaltningen och informerats att ingen förklaring kommer lämnas.

Bedömning

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. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer inledningsvis att eftersom startbesked saknas ska en byggsanktionsavgift tas ut.

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 uppsåtligen eller av oaktsam.

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 byggnadsnämnden 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

forts.

Sbn § 225 forts.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § eller 3a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan tillbyggnad av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 10 § plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kap 5 § första stycket 1 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är: enligt 9 kap. 7 § pkt 2 (PBF).

0,08 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den rivna byggnadsdelens sanktionsarea.

Tillbyggnaden har en byggnadsarea på 4 kvadratmeter där sanktionsarean blir 0 kvadratmeter.

Beräkningsgrundande formel blir då $((0,08 * pbb) + (0,005 * pbb * sanktionsarea))$ är beräkningen blir $(0,08 * 48300) + (0,005 * 48300 * 0)$
Enligt beräkning blir byggsanktionsavgiften totalt 1 932 kronor.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 12 oktober 2022.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att påföra X samt Y, fastighetsägarna till Liljan 3 en byggsanktionsavgift på 1 932 kronor. Avgiften ska betalas till Värnamo kommun, Samhällsbyggnadsnämnden inom två månader från det att beslutet har delgetts de avgiftsskyldiga. (Faktura skickas separat)

Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § plan och bygglagen (2010:900). Bestämmelser om startbesked enligt 10 kap. 23 § samt 10 kap. 3 § eller 3a plan - och bygglagen (2010:900) (PBL).

Protokollsutdrag:

Sbn § 226

Dnr ALL.2022.3645

Redovisning av delegationsbeslut

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna de för nämnden redovisade delegationsbesluten.

Protokollsutdrag:

Sbn § 227

Dnr ALL.2022.3646

Meddelanden*Kommunfullmäktige*

Kf § 113 - Detaljplan för del av fastigheten Bor 1:195 med flera (anslutning till förbifart) i Bor tätort

Kf § 114 - Detaljplan för del av fastigheten Rörstorp 6:3 med flera, del av Skogsfållen i Värnamo stad

*Mark- och miljö-
domstolen*

Dom från Mark- och miljödomstolen, 2022-10-18

Protokollsutdrag:

Sbn § 228

Dnr ALL.2022.3647

Information och övriga ärenden anmälda av nämndens ledamöter

Ärendebeskrivning

Peter Thorén (MP) frågar om förvaltningen har tagit emot beslut från länsstyrelsen i strandskyddsärende gällande fastigheten Drömminge 8:1
Förvaltningen svarar att något beslut från länsstyrelsen ännu inte kommit.

David Kolström (V) frågar om det finns bygglov för ett trädäck på en fastighet i området vid Libanongården.
Förvaltningen återkommer i ärendet.

Protokollsutdrag:

Sbn § 229

Dnr ALL:2022.3648

Information från förvaltningen

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Förvaltningen annonserar nu efter två miljöinspektörer.

Rekryteringen av planeringsarkitekt är för tillfället vilande.

Räddningstjänsten har annonserat efter två brandmän men eftersom man kommer att få en del vakanser på grund av pensionsavgång och föräldradigheter har man anställt tre brandmän. Tack vare rekryteringarna kommer man kunna minska övertid och mertid.

Protokollsutdrag:

Sbn § 230

Dnr ALL.2022.1247

Reviderad verksamhetsplan för samhällsbyggnadsnämnden 2023–2025

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

En reviderad verksamhetsplan redovisas för nämnden.

Protokollsutdrag:
Kommunstyrelsen

Sbn § 231

Dnr PLAN.2022.3406

Planeringsstrategi mandatperioden 2022–2026

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att föreslå kommunstyrelsen att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en planeringsstrategi för mandatperioden 2022–2026 i enlighet med 3 kap. 23 § plan- och bygglagen.

Ärendebeskrivning

Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska varje kommun ha en aktuell översiktsplan (ÖP) som anger kommunfullmäktiges syn på kommunens långsiktiga strategiska utveckling.

För att bedöma aktualiteten av översiktsplanerna har kommunerna behövt aktualitetspröva dem minst en gång per mandatperiod. Efterlevnaden av att genomföra aktualitetsprövning i kommunerna har dock varit mindre god. Detta har lett till att regleringarna skärpts och prövningsskedet har därför i PBL ersatts av begreppet planeringsstrategi från och med 1 april 2020. Syftet med planeringsstrategin är just att den ska främja ökad kontinuerlig översiktsplanering för att hålla översiktsplanen aktuell.

I samband med framtagandet av planeringsstrategin ska kommunen ta ställning till ändrade planeringsförutsättningar av betydelse för översiktsplanens aktualitet samt kommunens fortsatta arbete med översiktsplaneringen. Kommunen ska även bedöma i vilken utsträckning planerna är aktuella.

Processen att ta fram planeringsstrategi

Kommunfullmäktige ska anta en planeringsstrategi senast 24 månader efter ett ordinarie val. Om kommunfullmäktige har antagit en ny översiktsplan inom samma tidsperiod behöver kommunen inte anta en planeringsstrategi. Kommunens första planeringsstrategi ska ha antagits senast 11 september 2024. En planeringsstrategi kan också ändras från det att den antagits och fram till nästa ordinarie val.

Konsekvenser av ej antagen planeringsstrategi

Om kommunen inte antar en planeringsstrategi innan 11 september 2024 anses översiktsplanen i sin helhet vara inaktuell. Detta gäller även ändringar av översiktsplanen (fördjupningar och tematiska tillägg).

forts.

Sbn § 231 forts.

Skulle översiktsplanen bli inaktuell får detta flera konsekvenser. Handläggningen av bygglov och förhandsbesked påverkas och försvåras då översiktsplanen ligger till grund för lämplighetsprövningen. Detta gäller även andra prövningar av tillstånd och ärenden enligt andra lagstiftningar som till exempel miljöbalken.

En översiktsplan eller relevanta delar av den måste vara aktuell för att:

- standardförfarande, samordnat eller förenklat förfarande ska kunna tillämpas för detaljplan och områdesbestämmelser,
- användas vid prövningen av upphävande av eller dispens från strandskyddet inom utpekad LIS-område.

Gällande översiktsplan, ändringar och planeringsunderlag

Kommunfullmäktige antog den kommunomfattande översiktsplanen, *Mitt Värnamo 2035*, den 29 maj 2019. Det innebär att det är dags att ta fram en planeringsstrategi för den nyligen påbörjade mandatperioden 2022–2026.

Utöver den kommunomfattande översiktsplanen finns det tio ändringar av översiktsplanen, vilka också ska ingå i planeringsstrategin. De ändringar som gäller i Värnamo kommun är;

- Fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för Värnamo stad, antagen 22 juni 2022
- Tematiskt tillägg till översiktsplanen (TÖP) för landsbygds-utveckling i strandnära lägen (LIS), antagen 29 maj 2019
- FÖP för Forshedaområdet, antagen 30 oktober 2008
- FÖP Lanna, antagen 30 mars 2000
- FÖP Bredaryd, antagen 20 juni 1988
- FÖP Horda, antagen 25 juni 1987
- Områdesplan för Os, antagen 15 december 1983
- Områdesplan för Nydala, antagen 15 december 1983
- Områdesplan för Bor, antagen 17 december 1981
- Områdesplan för Hånger, antagen 29 mars 1979

forts.

Sbn § 231 forts.

I PBL framgår att en översiktsplan eller ändring av översiktsplan som antagits före den 1 januari 2004 kommer att upphöra att gälla efter utgången av 2025. Skälet till detta är bland annat att dessa planer inte har miljöbedömts. Dessutom har miljöbalkens regler om miljö kvalitetsnormer tillkommit efter 1 januari 2004 och flera riksintressen har tillkommit eller ändrats. För Värnamo kommuns del innebär det att planerna för Lanna, Bredaryd, Horda, Os, Nydala, Bor och Hånger upphör att gälla 1 januari 2026.

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att få i uppdrag att ta fram en planeringsstrategi för mandatperioden 2022–2026. Planeringsstrategin ska tas fram i bred samverkan med både tjänstepersoner och politiker inför antagandet i kommunfullmäktige.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 17 oktober 2022.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att föreslå kommunstyrelsen att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en planeringsstrategi för mandatperioden 2022–2026 i enlighet med 3 kap. 23 § plan- och bygglagen.

Protokollsutdrag:

Sbn § 232

Dnr ALL.2022.3567

Nämndens sammanträdesdagar för 2023

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna följande sammanträdesdagar under 2023 för samhällsbyggnadsnämndens sammanträden:

25 januari
22 februari
29 mars
26 april
24 maj
28 juni
30 augusti
27 september
25 oktober
22 november
13 december

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat förslag till sammanträdesdagar under 2023 för samhällsbyggnadsnämnden, 25 januari, 22 februari, 29 mars, 26 april, 24 maj, 28 juni, 30 augusti, 27 september, 25 oktober, 22 november och 13 december. Sammanträdena i februari, april och oktober kommer att vara heldagar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 17 oktober 2022.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att godkänna följande sammanträdesdagar under 2023 för samhällsbyggnadsnämndens sammanträden: 25 januari, 22 februari, 29 mars, 26 april, 24 maj, 28 juni, 30 augusti, 27 september, 25 oktober, 22 november och 13 december.

Protokollsutdrag:

Sbn § 233

Dnr PLAN.2021.310

Upprättande av detaljplan för fastigheterna Spjutet 1 och Höken 13 och Höken 19

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Detaljplanen för fastigheterna Spjutet 1, Höken 13 och Höken 19 har varit ute på samråd. 17 yttranden med kommentarer har inkommit och två utan kommentarer.

Protokollsutdrag:

Sbn § 234

Dnr ALL.2022.3700

Information från Plan- och byggavdelningen

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Nämnden informeras om verksamheten på plan- och byggavdelningen.

Inom samhällsbyggnadsprocessen jobbar man med skilda utgångspunkter (allmänna och enskilda intressen) men i grunden mot samma resultat. Det gör samhällsbyggnadsprocessen komplex. Planprocessen är därför en viktig del för den gemensamma målbilden. Förståelse mellan de olika aktörerna, genom samverkan och bra kommunikation är avgörande för en effektivare och framgångsrik samhällsbyggnadsprocess.

Avdelningen har startat en samverkansgrupp för strategisk fysisk planering. Medlemmarna i samverkansgruppen är representanter från plan- och byggavdelningen, berörda förvaltningschefer i kommunen, nämndens presidium och kommunalråden.

Plangruppsmöte med berörda förvaltningar genomförs kontinuerligt. Utbyte sker återkommande med tekniska förvaltningen genom dialog kring verksamhet, uppdrag och roller.

I länet har man precis startat upp byggsamverkan. En person är anställd som regional samordnare. Personen är anställd på halvtid i Jönköpings kommun och övrig tid som samordnare i länet.

På plan- och byggavdelningen jobbar man med ett antal större utredningar, till exempel centrumutveckling. En tillsynsplan för 2023 ska tas fram, vilket bland annat kommer att öka möjligheten för det förebyggande arbetet.

Protokollsutdrag:

Sbn § 235

Dnr BYGG.2022.3701

Information om byggsanktionsavgifter

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Byggsanktionsavgift ska tas ut för vissa överträdelser av plan- och bygglagstiftningen. Det är byggnadsnämnden som beslutar om byggsanktionsavgift.

I plan- och byggförordningen, PBF, anges vilka överträdelser som det ska tas ut byggsanktionsavgift för och hur dessa avgifter ska räknas fram. Byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelserna inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Byggnadsnämnden kan sätta ned avgiften till hälften eller till en fjärdedel om avgiften inte bedöms stå i rimlig proportion till förseelsen. I vissa fall kan byggnadsnämnden besluta att inte ta ut byggsanktionsavgift alls.

Byggsanktionsavgiften räknas fram genom en formel som baseras på area och prisbasbelopp. Avgiftsbeloppet är olika beroende på hur allvarlig överträdelserna är.

Byggsanktionsavgift tas ut av den som vid tidpunkten för överträdelserna var ägare av den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelserna avser, den som begått överträdelserna eller den som har fått en fördel av överträdelserna. Byggsanktionsavgiften tillfaller kommunen.

Protokollsutdrag:

Sbn § 236

Dnr PLAN.2022.3702

Uppdrag från samhällsbyggnadsnämnden

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att överlämna ärendet till kommande sammanträde.

Ärendebeskrivning

I samband med att samhällsbyggnadsnämnden 28 september 2022, § 190, beslutade att avslå Sverigedemokraternas motion gällande besöksparkering vid Stadshuset diskuterade nämnden att ge förvaltningen i uppdrag att se över möjligheterna för besöksparkering i anslutning till Stadshuset. Nämnden beslutade att ta upp frågan på nytt vid oktobersammanträdet.

Kommunstyrelsen har vid sammanträde 18 oktober 2022, § 343, beslutat att föreslå kommunfullmäktige att besluta om att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att senast 31 januari 2023 återkomma med förslag på utformning och regler för besöksparkering till Stadshuset på Kyrktorget och att samhällsbyggnadsnämnden ser över möjligheten att infarten till parkeringen sker från Storgatan

Med anledning av kommunstyrelsens beslut bör ärendet överlämnas i väntan på beslut från kommunfullmäktige.