

Styrelse/Nämnd: Samhällsbyggnadsnämnden
Dag, tid: Onsdag 2020-11-18, kl. 08.00
Plats: Sammanträdesrum Kf-salen

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:	§
Extra ärende	320
1. Val av justerare	321
2. Anmälan om jäv vid sammanträdet	322
3. Namn på kvarter på Värnamo 14:2. Dnr GEODATA2020.3330.	323
4. Ansökan om stadigvarande serveringstillstånd, Vindruvan 4, Bowhouse Eventcenter i Värnamo AB, Storgatsbacken 16, 331 37 Värnamo. Dnr SERV.2020.2681.	Utgår

Beredningsärenden:

5. Beslut enligt miljöbalken att lämna klagomål utan åtgärder gällande störningar från Shiloh Industries AB:s verksamhet på fastigheten Forsheda 5:119. Dnr MIL.2020.2702.	324
6. Ändring av del av detaljplan för Häggegårdsområdet västra delen i Bredaryds samhälle. Dnr PLAN2020.1443.214.	325
7. Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med förråd, Bredaryd 7:35, Finnvedsbostäder AB, Box 446, 331 24 Värnamo. Dnr BYGG2020.3232.	326
8. Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus/fritidshus, Rolstorp 5:2. Dnr BYGG.2020.2957.	327
9. Ansökan om bygglov för tillbyggnad av garage, Bor 3:14. BYGG.2020.3083.	328

Beredningsärenden:

- | | |
|--|------------|
| 10. Ansökan om bygglov för nybyggnad av cykelförråd, Drabanten 13, 3M Svenska AB, Box 2341, 331 02 Värnamo. Dnr BYGG.2020.3285. | 329 |
| 11. Ansökan om bygglov för anläggande av beachvolley- och beachfotbollsplan, Ljusseveka 2:1, IFK Värnamo, Ljusseveka, 331 34 Värnamo. Dnr BYGG.2020.3380 | 330 |
| 12. Ansökan om bygglov för nybyggnad av parhus, samt rivning, Sävararp 1:94, C. Eidenskogs Bygg AB, Sveavägen 25, 331 76 Rydaholm. Dnr BYGG.2020.3486. | 331 |

Ärenden direkt till nämnd:

- | | |
|--|------------|
| 13. Redovisning av delegationsbeslut. | 332 |
| 14. Meddelanden | 333 |
| 15. Information och övriga ärenden anmälda av nämndens ledamöter. | 334 |
| 16. Information från förvaltningen. | 335 |
| 17. Prognosen för oktober | 336 |
| 18. Yttrande över förslag till Bostadsförsörjningsplan. | 337 |
| 19. Information om detaljplan för ny grundskola i Värnamo stad, Västhorja 12:5 med flera. Dnr PLAN2019.0680. | 338 |
| 20. Information om uppdrag från kommunstyrelsen: Utredningsuppdrag gällande förbindelse som ersätter viadukten | 339 |
| 21. Information om ansökan om förhandsbesked, Slungan 1. Dnr BYGG.2020.3644. | 340 |
| 22. Ansökan om bygglov för skylt, Bodarna 2, GS Avdelning 3, Box 278, 341 25 Ljungby. Dnr BYGG.2020.3240. | 341 |

Extra ärenden

- | | |
|---|------------|
| 1. Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus med garage, del av Vällersten 1:48. BYGG2020.2849. Tid. beh 2020-10-28 § 302. | 342 |
|---|------------|

2020-11-18

3(3)

**Stefan Widerberg
Ordförande****Christin Granberg
Sekreterare**

Plats och tid:	Kf-salen Värnamo, 2020-11-18, kl. 08.00 – 12.10		
Beslutande:	Stefan Widerberg (C) Göran Pettersson (C) Dieter Wagner (M) Tomas Elmgren (M) ersättare för Emily Göhlin (M) Ibrahim Candemir (KD) Bo Svedberg (S) Majo Besic (S) ersättare för Lennart Palm (S) Peter Thorén (MP) ersättare för Zeljko Radetic (MP) - (SD)		
Övriga närvarande:	Förvaltningssekreterare Christin Granberg Förvaltningschef Conny Eskilson Bygglövsingenjör Dusan Mijatovic §§ 326, 342, 340 Bygglövsingenjör Amanda Sonestedt §§ 327–331, 341 Planeringsarkitekt Emma Nordstrand § 337 Planeringsarkitekt Josefina Magnusson § 325 Planeringsarkitekt Frida Fält § 338		
Utses att justera:	Majo Besic (S)		
Justeringens plats och tid:	Samhällsbyggnadsförvaltningen 2020-11-24		
Sekreterare:		Paragrafer:	§§ 320–342
Ordförande:	_____ Christin Granberg		
Justerare:	_____ Stefan Widerberg		
	_____ Majo Besic		

ANSLAG/BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Nämnd:	Samhällsbyggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum:	2020-11-18	Paragrafer:	§§ 320–342
Datum för anslags uppsättande:	2020-11-25	Datum för anslags nedtagande:	2020-12-16
Förvaringsplats för protokollet:	Samhällsbyggnadsförvaltningen		
Underskrift:	_____ Christin Granberg		

Protokollsutdrag:

Sbn § 320

Extra ärende

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att anmälda extra ärenden ska tas upp till behandling vid dagens sammanträde.

1. Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus med garage, del av Vällersten 1:48. BYGG2020.2849. Tidigare behandlats av nämnden 28 oktober 2020.

Protokollsutdrag:

Sbn § 321

Val av justeringsperson

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att utse Majo Besic (S) att justera protokollet.

Protokollsutdrag:

Sbn § 322

Anmälan om jäv vid sammanträdet

Nämndens ledamöter anmäler inte jäv i samband med något ärende vid sammanträdet.

Protokollsutdrag:

Geodataavdelningen

Lantmäteriet

Sbn § 323

Dnr GEODATA2020.3330

Namn på kvarter på Värnamo 14:2

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att med tillstyrkan överlämna ovanstående förslag på kvartersnamn till lantmäterimyndigheten för yttrande, samt

att fastställa kvartersnamnet Gladan om lantmäterimyndigheten i sitt svar inte har någon erinran.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden beslöt 28 oktober 2020 § 306 att återlämna ärendet, om förslag på kvartersnamn (Orren), till samhällsbyggnadsförvaltningen för inkommande med nytt förslag.

Kvarteret föreslås få namnet Gladan.

Enligt 20§ fastighetsregisterförordningen ska lantmäteriet ges tillfälle att yttra sig i ärenden gällande kvartersnamn innan beslut fattas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 9 november 2020.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att med tillstyrkan överlämna ovanstående förslag till kvartersnamn till lantmäterimyndigheten för yttrande, samt

att fastställa kvartersnamnet Gladan om lantmäterimyndigheten i sitt svar inte har någon erinran.

Protokollsutdrag:

Sbn § 324

Dnr MIL.2020.2702

Beslut enligt miljöbalken att lämna klagomål utan åtgärder gällande störningar från Shiloh Industries AB:s verksamhet på fastigheten Forsheda 5:119

Fastighet:

Forsheda 5:119

Verksamhetsutövare:

Shiloh Industries AB

Ärende:

Beslut enligt miljöbalken att lämna klagomål utan åtgärder gällande störningar från Shiloh Industries AB:s verksamhet på fastigheten Forsheda 5:119

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att lämna klagomål utan ytterligare åtgärder gällande störningar från Shiloh Industries AB:s verksamhet på fastigheten Forsheda 5:119, Värnamo kommun.

Ärendebeskrivning**Bakgrund**

Ni har skickat in klagomål angående buller- och vibrationsstörningar från Shiloh Industries AB:s (bolaget) verksamhet på fastigheten Forsheda 5:119 till samhällsbyggnadsförvaltningen. Klagomålen gäller buller och vibrationer kvälls- och nattetid vid ett antal olika tillfällen under perioden augusti till oktober 2020 vid er fastighet Forsheda 5:137.

Buller och vibrationer från bolagets verksamhet har utretts och prövats tidigare i tre instanser i ett annat klagomålsärende som startade i maj 2014. Mark-och miljödomstolen fastställde vilka bullernivåer och komfortvibrationer som ska gälla för ert bostadshus i en dom, mål nr M 4699–16, som vann laga kraft den 18 oktober 2017.

Åtgärder vidtogs genom att bolaget flyttade produktion som alstrar buller och vibrationer till en annan anläggning samt att en översyn av pressverktyg gjordes.

forts.

Sbn § 324 forts.

En bullerutredning av bolagets verksamhet genomfördes under hösten 2018 och redovisades till samhällsbyggnadsförvaltningen den 21 januari 2019. Den visade att Naturvårdsverkets bullerriktvärden klarades dagtid men tangerade riktvärdena kvälls- och nattetid. Samhällsbyggnadsförvaltningen begärde in kompletteringar från bolaget som bland annat omfattade en kostnadsutredning för eventuella bullerreducerande åtgärder. Den 28 augusti 2019 förelade samhällsbyggnadsnämnden bolaget att utföra bullerreducerande åtgärder på tre fläktar. Beslutet överklagades av bolaget till länsstyrelsen som biföll överklagandet och upphävde nämndens beslut. Länsstyrelsens avgörande har vunnit laga kraft.

För att utreda om de fastställda riktvärdena för komfortvibrationer i ert bostadshus efterlevdes planerade bolaget att även utföra sådana kontrollmätningar under hösten 2018. Tillträde till bostadshuset nekades av er vilket resulterade i att inga vibrationsmätningar kunde genomföras.

Bolaget har bemött era klagomål på buller och vibrationer. Bolaget uppger att inga produktionsförändringar eller bulleralstrande utrustning har tillkommit sedan den senaste bullerutredningen utfördes i november 2018. Bolaget har haft mycket reducerad produktion från sista veckan i mars till andra veckan i augusti 2020. Bolaget har haft helt stängt från vecka 29 till och med vecka 31. Under de datum som klagomålen gäller har bolaget analyserat sin produktion, maskinutnyttjad samt presskraft och kan inte se några avsteg från normal produktion. Ni har lämnats möjligheten att yttra er över bolagets bemötande och har den 6 oktober 2020 inkommit med ett yttrande.

forts.

Sbn § 324 forts.

Av detta framgår bland annat följande:

”Företaget kan inte kräva av oss som privatpersoner att vi ska utföra mätningar med certifierad utrustning, däremot kan vi och Värnamo kommun kräva av Shiloh Industries AB att de i enlighet med nämndbeslut/dom iakttar de försiktighetsmått som miljöbalken föreskriver för miljöstörande verksamhet. Om företaget upplever problem av begränsningsvärdena är det deras problem, inte vårt. Den som väljer att driva en verksamhet, i hyrd eller ägd fastighet, är också ansvarig för verksamhetens påverkan på omgivande miljö. // Från fredagen den 27 augusti har man återkommande ignorerat såväl bullergränser som de riktvärden för vibrationer som fastställts. Man ignorerar helt tidsgränserna för nedtrappning av ljudnivån. Till detta kommer tömning av skrot som sker mellan kl. 18.00 och 23.00. När stansningen överstiger 40 dBA vid vår yttervägg adderas vibrationer som nattetid är störande. Vibrationer som orsakar att ugnsplåtar, element, möbler och porslin vibrerar. Vibrationerna ligger då mellan 1,5 och 2,0 mm/sek. Alltså vida över den gräns som fastställts som maxvärde i vår fastighet nattetid. // Vi kan inte värja oss mot de störningar som företaget orsakar. Därför yrkar vi nu att samhällsbyggnadsförvaltningen skyndsamt ålägger Shiloh Industries AB ett förbud, vid vite, att nattetid mellan kl. 22.00 och 07.00 bedriva stansning. Ett förbud som med stöd av miljöbalken 26 kap. 26 § ska gälla med omedelbar verkan. Anledningen till vårt yrkande är att företaget inte har genomfört ljud- eller vibrationsdämpande åtgärder som gör att de uppfyller stipulerade värden. //”

Motivering till beslut

Ärendet med buller- och vibrationsstörningar från bolagets verksamhet har pågått under lång tid. Tre instanser har prövat ärendet och riktvärden för buller och vibrationer har fastställts. Samhällsbyggnadsnämnden förelade företaget i beslut den 28 augusti 2019, § 268, att utföra bullerreducerande åtgärder med motiveringen att de fastställda riktvärdena tangerades kväll- och nattetid och att ni upplevt en mycket stor störning under lång tid. Länsstyrelsen upphävde nämndens beslut med hänvisning till att det inte framkommit några nya omständigheter som skulle tala för behov av ytterligare åtgärder eller lägre bullerriktvärden än de som Mark- och miljödomstolen tidigare fastställt, samt att de bullerriktvärden som gäller för bolagets verksamhet inte överskrids. Enligt bolaget har det inte skett några produktionsförändringar eller tillkommit bulleralstrande utrustning sedan den senaste bullerutredningen utfördes i november 2018.

forts.

Sbn § 324 forts.

Samhällsbyggnadsnämnden ifrågasätter inte att ni upplever er störda av buller och vibrationer. Nämndens bedömning är emellertid att bullerstörningarna från bolaget är tillräckligt utredda och att det saknas saklig grund för att kräva ytterligare utredningar. Med hänvisning till att riktvärden och föreläggande efterlevs samt länsstyrelsens upphävande av nämndens tidigare beslut, kan inte heller krav på bullerreducerande åtgärder ställas mot bolaget.

I fråga om vibrationsstörningar har riktvärden fastställts för bostadsrum inomhus i er bostad på fastigheten Forsheda 5:137. Kontroller av denna typ av störningar görs inte av miljöavdelningens inspektörer, utan måste genomföras av sakkunnig konsult. Eftersom bolagets anlitate konsult ej tillåtit tillträde till er bostad för att kontrollmäta vibrationer efter utförda åtgärder, har vibrationsstörningarna inte kunnat utredas vidare. Samhällsbyggnadsnämnden har som tillsynsmyndighet inga möjligheter eller stöd i miljöbalken att utan ert medgivande kontrollera efterlevnaden av de krav avseende vibrationer inomhus som ställts på företaget.

Med anledning av detta beslutar samhällsbyggnadsnämnden att lämna klagomålet utan ytterligare åtgärder.

Grund för beslut

Beslutet är fattat med stöd av 26 kap. 9 § miljöbalken (1998:808) samt 2 kap. 7 § samma lag.

- 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. Mer ingripande åtgärder än vad som behövs i det enskilda fallet får inte tillgripas. (26 kap. 9 §).
- Samhällsbyggnadsnämnden ska göra en rimlighetsavvägning innan krav på åtgärder ställs. Vid bedömningen ska särskild hänsyn tas till nyttan av skyddsåtgärder och andra försiktighetsmått jämfört med kostnaderna för sådana åtgärder. (2 kap. 7 §).

forts.

Sbn § 324 forts.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 9 november 2020.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att lämna klagomål utan ytterligare åtgärder gällande störningar från Shiloh Industries AB:s verksamhet på fastigheten Forsheda 5:119, Värnamo kommun.

Hur man överklagar

Om ni vill överklaga detta beslut ska ni ställa skrivelsen till länsstyrelsen. Skrivelsen ska dock skickas eller lämnas till Samhällsbyggnadsnämnden. Överklagandet ska ha inkommit till Samhällsbyggnadsnämnden, Samhällsbyggnadsförvaltningen, 331 83 Värnamo, inom tre veckor från den dag ni fick del av beslutet.

Kopia av beslutet till:

X och X (delgivningskvitto)

Shiloh Industries AB, Galvanovägen 4, 331 72 Forsheda

Protokollsutdrag:

Plan- och byggavdelningen

Sbn § 325

Dnr PLAN2020.1443.214

Ändring av del av detaljplan för Häggegårdsområdet västra delen i Bredaryds samhälle

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att planens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan såsom avses i PBL 4 kap eller MB 6 kap,

att godkänna samhällsbyggnadsförvaltningens samrådsredogörelse, samt

att ställa ut detaljplaneförslag för ändring av del av detaljplan för Häggegårdsområdet västra delen i Bredaryds samhälle upprättad i november 2020, för granskning enligt PBL 5 kap.

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen har 14 april 2020, § 161 beslutat att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att skyndsamt uppdatera gällande detaljplan FL 110 berörande planens planbestämmelser enligt beskrivning i tjänsteskrivelse daterad 2 april 2020.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 27 maj 2020 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en ändring av del av detaljplanen för Häggegårdsområdet västra delen (Fl 110) i Bredaryds samhälle, antagen 1990.

I bostadsförsörjningsplan för perioden 2016–2020, antagen av kommunfullmäktige 16 juni 2016, § 149 är Häggegårdsområdet utpekad för bostäder.

Ändringen av detaljplanen syftar till att se över byggrätten för villatomterna i den södra delen av planområdet och möjliggöra för byggnation av radhus, kedjehus och grupphus inom den nordvästra delen av det aktuella området för ändring av detaljplanen.

Den aktuella ändringen av detaljplanen är belägen inom Häggegårdsområdet i Bredaryd.

forts.

Sbn § 325 forts.

Detaljplanen var utställd för samråd under tiden 5 – 29 oktober 2020. Inkomna yttranden med kommunens svar och kommentarer har sammanställts i en samrådsredogörelse.

Ändringen av del av detaljplan med beteckning Fl 110 hanteras med standardförfarande.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 9 november 2020.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- att planens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan såsom avses i PBL 4 kap eller MB 6 kap,
- att godkänna samhällsbyggnadsförvaltningens samrådsredogörelse, samt
- att ställa ut detaljplaneförslag för ändring av del av detaljplan för Häggegårdsområdet västra delen i Bredaryds samhälle upprättad i november 2020, för granskning enligt PBL 5 kap.

Protokollsutdrag:

Sökande, kontrollansvarig Sbn § 326

Dnr BYGG2020.3232

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med förråd och miljöhus

Fastighet: Bredaryd 7:35

Sök: Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med förråd och miljöhus

Ärende: Finnvedsbostäder AB, Box 446, 331 24 Värnamo

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att bevilja bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med förråd och miljöhus,

att avgiften bestäms till 30 386 kronor (faktura skickas separat),

att för genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Hans-Eric Eriksson, Storgatan 9A, 335 30 Gnosjö. Certifierad av RISE, behörighetsnivå normal art, samt

att tekniskt samråd krävs.

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 30 § PBL samt med stöd av taxa antagen av kommunfullmäktige 27 oktober 2016, § 241.

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.

Startbesked lämnas normalt när tekniskt samråd har hållits, kallelse till det tekniska samrådet kommer att skickas separat.

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).

Ärendebeskrivning

Finnvedsbostäder AB, Box 446, 331 24 Värnamo, har hos samhällsbyggnadsnämnden ansökt om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med förråd på rubricerade fastighet.

forts.

Sbn § 326 forts.

Finnvedsbostäder äger fastigheten Bredaryd 7:35. Den är på 1 559 kvadratmeter. Förslaget innebär nybyggnation av flerbostadshus med tillhörande förråd där lägenheterna blir fördelade på 2 huskroppar med 3 lägenheter i huskropp 1, och 4 lägenheter i huskropp 2. Utanför varje lägenhetsentré byggs ett förråd och en uteplats. Placering av byggnaderna kommer att göras på så vis att ett avstånd av 4,5 meter kommer att hållas till fastighetsgräns.

2011 ändrades detaljplanen för området, dock bara för fastigheten Bredaryd 7:35. Ändringen innebar att rätten att bygga två våningar ändrades till max en våning och den maximala byggrätten på 200 kvadratmeter togs bort vilket innebär att ingen begränsning avseende exploatering finns på fastigheten. För fastigheten gäller detaljplan Fl 173, men ändringen ska läsas tillsammans med underliggande byggnadsplan Fl 97. När ändringen gjordes var det med målsättningen att underlätta för byggnation av äldre bostäder, vilket saknades i Bredaryd. Idag avser man en byggnation med inriktning på vanligt hyresboende.

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 9 november 2020.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att bevilja bygglov.

Uppllysningar

Tekniskt samråd krävs. Ni som byggherre ombeds ta kontakt med byggnadsinspektör Lars Karlsson, 0370-37 77 89.

Sökanden erinras om att göra serviceanmälan för anslutning till kommunalt vatten och avlopp. Kontakta VA Kundtjänst 0370-377498, e-post: kundtjanst.VA.Avfall@varnamo.se

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:

Sökanden

Sbn § 327

Dnr BYGG.2020.2957

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus/fritidshus

Fastighet:

Rolstorp 5:2

Ärende:

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus/fritidshus

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att bygglov kan påräknas för enbostadshus med tillhörande garage enligt till ärendet hörande situationsplan, under förutsättning att avvattning inom den egna tomten kan ske utan att skapa olägenhet för annan fastighet, samt

att avgiften bestäms till 5 487 kronor (faktura skickas separat).

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 17 och 31 §§ plan- och bygglagen (PBL).

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 inkommit en ansökan om förhandsbesked för ett enbostadshus i ett plan med tillhörande garage på del av fastigheten Rolstorp 5:2. Tomt är tänkt att avstyckas med en area om cirka 1 000–1 200 kvadratmeter. Avlopp är tänkt att lösas genom anslutning till kommunalt vatten och avlopp.

Den del av fastigheten som ansökan gäller omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelse och ligger utanför strandskyddat område. I området finns bostäder och infarten till fastigheten nås genom en gemensamhetsanläggning för väg.

Efter besök på plats bedöms platsen vara lämplig för bebyggelse.

forts.

Sbn § 327 forts.

Fastigheten är belägen inom intervallet högriskområde för radon. Bullerberäkning bedöms som obehövligt med hänsyn till bullersituationen.

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 Rolstorp 5:8 har godkänt förslaget.

Fastighetsägarna till Rolstorp 5:9 har fått tillfälle att lämna synpunkter men inte svarat.

Fastighetsägarna till Rolstorp 5:12 har yttrat sig mot förslaget.

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.

Inledningsvis kan konstateras att förslaget inte möter några hinder utifrån gällande översiktsplan. Området utgör inte heller något riksintresseområde enligt 3 eller 4 kapitlet miljöbalken.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att tänkt byggnation inte kommer att medföra några negativa effekter på miljön eller grannars boendsituation.

Inget annat har uppkommit som gör att förhandsbesked ska nekas. Yttrande från grannfastighet medför ingen annan bedömning. Avvattning inom den egna tomten ska kunna ske utan att skapa olägenhet för annan fastighet.

Sammanfattningsvis bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att platsen uppfyller de krav på allmänna intressen som ska beaktas vid lokalisering av bebyggelse enligt 2 kapitlet PBL och 3 kapitlet miljöbalken (MB). Bygglov kan därför påräknas.

forts.

Sbn § 327 forts.

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 17 och 31 §§ plan- och bygglagen (PBL).

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 9 november 2020.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att bygglov kan påräknas för enbostadshus med tillhörande garage enligt bifogad situationsplan.

Upplysningar

Förhandsbeskedet 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:

Sökande

Sbn § 328

Dnr BYGG.2020.3083

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av garage med carport

Fastighet:

Bor 3:14

Ärende:

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av garage med carport

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att bevilja bygglov för tillbyggnad av garage med carport,**att** avgiften bestäms till 7 061 kronor (faktura skickas separat),**att** för genomförandet av åtgärden krävs inte någon kontrollansvarig, samt**att** tekniskt samråd krävs inte.

Beslutet fattas med stöd av 31b 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.

Vid frågor kontakta byggnadsinspektör Matilda Elm, 0370-37 74 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).

Reservation

Bo Svedberg (S) reserverar sig mot förslaget eftersom byggnationen sker på punktprickad mark.

Ärendebeskrivning

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det inkommit en ansökan om tillbyggnad av garage/carport om sammanlagt cirka 104 kvadratmeter på fastigheten Bor 3:14. Delar av åtgärden, cirka 31 kvadratmeter har tidigare uppförts för över tio år sedan, vilket innebär att sökanden för denna del söker bygglov i efterhand.

forts.

Sbn § 328 forts.

Fastigheten ligger inom område som omfattas av detaljplan FI 066. Enligt gällande detaljplan får fastigheten bebyggas med högst 200 kvadratmeter. Idag är fastigheten bebyggd med cirka 176 kvadratmeter inklusive den carport som är byggd utan bygglov. Efter önskad åtgärd är fastigheten bebyggd med cirka 249 kvadratmeter, cirka 49 kvadratmeter över byggrätten. Av fastigheten yta är cirka 12 % bebyggt efter önskar åtgärd.

Delar av önskad åtgärd, cirka 53 kvadratmeter, är placerad på prickad mark, detta är mark som enligt gällande detaljplan ej får bebyggas.

Förslaget avviker således från gällande detaljplan.

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 3:16 och Bor 3:17 har godkänt förslaget. Fastighetsägarna till Bor 5:1 har fått tillfälle att lämna synpunkter men inte svarat.

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 planen. 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, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att avvikelserna sammantaget inte kan bedömas vara en liten avvikelse. Bygglov bör därmed inte medges för den önskade åtgärden

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 9 november 2020.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att meddela sökanden om tänkt avslag.

Upplysningar

Bygglovets 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:

Plan- och byggavdelningen

Sbn § 329

Dnr BYGG.2020.3285

Ansökan om bygglov för nybyggnad av cykelförråd

Fastighet:

Drabanten 13

Sök:

3M Svenska AB, Box 2341, 331 02 Värnamo

Ärende:

Ansökan om bygglov för nybyggnad av cykelförråd

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att delegera till förvaltningen att besluta om beviljande av bygglov för nybyggnad av cykelförråd då kompletterande handlingar inkommit.

Ärendebeskrivning

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det inkommit en ansökan om bygglov för nybyggnad av cykelförråd om cirka 48 kvadratmeter på fastigheten Drabanten 13.

Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av detaljplan F 287. Området är avsett för industriändamål.

Enligt förslaget kommer stora delar av byggnaden, cirka 24 kvadratmeter, att placeras på prickad mark på u-område. Detta är mark som enligt detaljplan ej får bebyggas. Förslaget avviker därmed från detaljplanen.

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 Drabanten 7, Drabanten 12 och Nylund 1:1 har godkänt förslaget.

Värnamo Energi som har ledningar i u-området har yttrat att de godkänner förslaget om sökanden under byggnaden gräver ner minst 8 st gula 160 mm tomrör.

forts.

Sbn § 329 forts.

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 planen. 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, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att avvikelsen inte kan bedömas vara en liten avvikelse. Bygglov bör därmed inte medges för den önskade åtgärden.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 9 november 2020.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att meddela sökanden om tänkt avslag.

Protokollsutdrag:

Sbn § 330

Dnr BYGG.2020.3380

Ansökan om bygglov för anläggande av beachvolley- och beachfotbollsplan

Fastighet:

Ljusseveka 2:1

Sök:

IFK Värnamo, Ljusseveka, 331 34Värnamo

Ärende:

Ansökan om bygglov för anläggande av beachvolley- och beachfotbollsplan

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att överlämna ärendet till kommande sammanträde.

Ärendebeskrivning

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det inkommit en ansökan om marklov för anläggande av sandplaner för volleyboll och fotboll på fastighet Ljusseveka 2:1. Området som berörs är cirka 4000 kvadratmeter.

Platsen som avses i ansökan ligger utanför detaljplanerat område och områdesbestämmelser. Området omfattas av inre vattenskyddsområde och åtgärden som avses i ansökan är placerad på jordbruksmark.

Ställningstagande till inanspråktagande av jordbruksmark finns i översiktsplanen.

Grannhöran ska ske för lokaliseringsprövning.

Remiss rörande det inre vattenskyddsområdet har skickats till kommunens VA-chef för yttrande, vilken har godkänt förslaget.

Platsen som ansökan avser består av jordbruksmark. Vidare ska det tas ställning till om marken är så kallad brukningsvärd. Av de uppgifter som inkommit till nämnden och vid syn på platsen framgår att marken används inom jordbruket idag. Den aktuella marken bör således vara brukningsvärd.

Bestämmelsen i 3 kap. 4 § miljöbalken bör därför utgöra hinder mot att ansökan om marklov beviljas.

forts.

Sbn § 330 forts.

Förslaget möter hinder utifrån gällande översiktsplan där ställningstagande finns till att bevara och utveckla jordbruksmark. Enligt ställningstagandet kan en allmännyttig anläggning för infrastruktur och service vara ett vägledande skäl i övervägandet att ianspråkta brukningsvärd jordbruksmark om en alternativ lokalisering saknas. Kommunen ska ha ett aktuellt planeringsunderlag för, samt värdering av, kommunens jordbruksmark. Den ska ligga till grund för bedömning vid exploatering av jordbruksmarksområden. Ett sådant planeringsunderlag saknas idag. Beträffande exploatering inom inre vattenskyddsområde har VA-avdelningen tidigare yttrat sig mot ett förslag till padelbanor inom detta. Man avrådde då starkt från exploatering inom inre skyddsområde. I detta yttrande har man inte haft något att erinra.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att ansökt åtgärd är olämplig med hänsyn till ianspråktagandet av den jordbruksmark som finns på platsen och att ansökan därmed bör avslås.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 9 november 2020.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att meddela sökanden tänkt avslag.

Protokollsutdrag:

Plan- och byggavdelningen

Sbn § 331

Dnr BYGG.2020.3486

Ansökan om bygglov för nybyggnad av parhus, samt rivning

Fastighet:

Sävrarp 1:94

Sök:

C. Eidenskogs Bygg AB, Sveavägen 25, 331 76 Rydaholm

Ärende:

Ansökan om bygglov för nybyggnad av parhus, samt rivning

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att delegera till förvaltningen att besluta om beviljande av bygglov för nybyggnad av parhus, samt rivning, under förutsättning att inte några erinringar mot förslagen byggnation inkommer.

Ärendebeskrivning

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det inkommit en ansökan om bygglov för nybyggnad av parhus om cirka 170 kvadratmeter på fastigheten Sävrarp 1:94.

Ett bygglov för en liknande åtgärd har beviljats 22 maj 1990. Det bygglovet omfattade två parhus med tillhörande komplementbyggnader varav ett av parhusen samt komplementbyggnaderna har uppförts och för det andraparuset har man endast gjutit en platta.

Fastigheten omfattas av detaljplan FI 016. Området är avsett för bostadsändamål.

Enligt gällande detaljplan får fastigheten bebyggas med högst en femtedel. Endast 1 huvudbyggnad jämte erforderliga gårdsbyggnader får uppföras. Byggnader får uppföras i högst 2 plan med en byggnadshöjd om högst 7,5 meter.

På fastigheten finns idag en huvudbyggnad.

Fastighetens storlek är cirka 1470 kvadratmeter vilket innebär en byggrätt om cirka 294 kvadratmeter. Fastigheten är idag bebyggd med cirka 216 kvadratmeter. Efter önskad åtgärd skulle fastigheten vara bebyggd med cirka 386 kvadratmeter, cirka 26%, vilket övertrasserar byggrätten med cirka 92 kvadratmeter.

forts.

Sbn § 331 forts.

Förslaget avviker således från gällande detaljplan.

Hörande av grannar pågår.

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 planen. 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, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att avvikelserna sammantaget inte kan bedömas vara en liten avvikelse. Bygglov bör därmed inte medges för den önskade åtgärden

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 9 november 2020.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att meddela sökanden tänkt avslag.

Protokollsutdrag:

Sbn § 332

Redovisning av delegationsbeslut

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna de för nämnden redovisade delegationsbesluten.

Sbn § 333

Meddelanden

Ks

Ks § 417 – Uppföljning av rutiner vid upphandling

Kf

Kf § 150 – Sammanträdesdagar 2021

Protokollsutdrag:

Sbn § 334

Information och övriga ärenden anmälda av nämndens ledamöter

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Bo Svedberg (S)

Det ser skräpigt ut på Flanaden bland annat i anslutning till det försäljningstält som finns på platsen.

Förvaltningen kontaktar Värnamo City eftersom det är de som har tillståndet för upplåtelse.

Bo Svedberg (S)

Med tanke på Covid19 och de nya restriktionerna i vilka regeringen föreslår att allmänna sammankomster begränsas ytterligare. Från och med 24 november och fyra veckor framåt får endast åtta personer delta vid allmänna sammankomster och offentliga tillställningar. Denna siffra ska även ses som normerande för privata evenemang. Med anledning av detta anser Bo Svedberg att kommande sammanträde bör genomföras digital. Digitala sammanträden har genomförts av bland andra kommunstyrelsen, tekniska utskottet och barn- och utbildningsnämnden.

Ordförande menar att om nämndens sammanträde kan förläggas till en stor lokal där det finns möjlighet att hålla avstånd bör mötena kunna genomföras som vanligt.

Göran Pettersson (C)

Ägaren till Värnamo camping har bett att i arbetet med detaljplanen för Prostsjöområdet tänka på att eventuell cykelväg inom campingområdet behöver vara stängd nattetid för att undvika störning av campinggästerna.

Ibrahim Candemir (KD)

FN:s barnkonvention blev svensk lag från 1 januari 2020. Med stöd av PBL har barn rätt att komma till tals då de via företrädare (förälder) kan lämna synpunkter på kommunens detaljplaner vid samråds- och granskningsskedena. Hur följs detta upp?

Förvaltningschefen svarar att förvaltningen i nuläget inte följer upp detta men att man försöker rikta sig till alla grupper. Förvaltningen försöker jobba med olika medier för att på så sätt även nå barn och unga. Skulle förvaltningen till exempel få in ett klagomål på ett hushåll/fastighet har man andra bedömningsgrunder om det finns barn med i bilden.

Protokollsutdrag:

Sbn § 335

Information från förvaltningen

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Förvaltningschefen informerar om verksamhet på förvaltningen. Många arbetar för närvarande hemifrån och mycket av mötena sker digitalt.

Antalet tillsynsbesök har minskats och mer inre tillsyn genomförs. Inventering av avlopp fortgår som tidigare eftersom dessa sker utomhus.

Sjukfrånvaron på förvaltningen är normal. Några ur personalgruppen har varit hemma i familjekarantän. Däremot har inte någon av personalen varit smittad.

Trängselkontroller fortgår som innan på restauranger. Avisering har skett om att man även kan komma att uppdra åt kommunerna att kontrollera andra lokaler såsom gym med mera.

Räddningstjänsten har ställt in alla sina utbildningar året ut.

Protokollsutdrag:

Sbn § 336

Prognosen för oktober

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna information

Ärendebeskrivning

Den sista prognosen innan bokslutet redovisas för nämnden. Intäkterna har vikit men förvaltningen har samtidigt något lägre kostnader. Totalt räknar man med ett överskott på 380 000 kronor.

Räddningstjänsten går med ett minus vilket framförallt beror på att man inte kan genomföra några utbildningar.

Miljöavdelningen har fått ett statligt bidrag för inspektion av trängsel på serveringsställen.

Då det gäller bostadsanpassningsbidrag finns det ett överskott.

Miljöavdelningen och geodataavdelningen har haft lägre personalkostnader bland annat på grund av tjänstledigheter

Protokollsutdrag:

Mark- och exploateringsavdelningen

Sbn § 337

Dnr ALL.2020.3687

Yttrande över förslag till Bostadsförsörjningsplan

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att ta samhällsbyggnadsförvaltningen synpunkter på *Plan för bostadsförsörjning* som sitt eget yttrande.

Ärendebeskrivning

Det är ett lagkrav att alla kommuner ska planera för bostadsförsörjningen genom att ta fram riktlinjer för att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Det vidare syftet är att främja ändamålsenliga åtgärder för att riktlinjerna efterföljs av kommunen.

Kommunledningsförvaltningens avdelning, mark- och exploatering, har tagit fram ett förslag till ny bostadsförsörjningsplan för planperioden, 2021–2025. Förslaget kommer ersätta gällande plan från 2016 som avser perioden, 2016–2020.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har fått förslaget på samråd den 21 oktober. Synpunkterna ska lämnas senast den 20 november. Förvaltningen väljer att dels delge ett politiskt berett svar, dels ett kompletterande dokument med fler detaljerade synpunkter och där exempel framgår.

Planen består av ett textdokument som är indelat i fem delområden. Dokumentet inleds med en målbeskrivning för kommunens arbete med bostadsförsörjning. I nästa del redogörs för kommunens befolkningsutveckling och bostadsbyggnad. Tredje delen behandlar hur bostadsmarknaden i kommunen ser ut. Den fjärde delen tar upp en analys av bostadsbehovet för särskilda grupper under planperioden och den sista delen är en sammanfattning över planerat bostadsbyggande under planperioden, 2021–2025.

Bostadsförsörjningsplanen innehåller förslag till fyra bostadspolitiska mål och strategier för bostadsförsörjningen i Värnamo kommun.

- Tillskapa möjligheten att byggstarta minst 800 nya lägenheter av olika typer i hela kommunen under planperioden 2021–2025.
- Skapa förutsättningar för ett varierat utbud av bostäder för människor med olika preferenser och möjligheter.
- Aktivt allmännyttigt bostadsbolag.
- Utveckla och höj boendekvaliteten.

forts.

Sbn § 337 forts.

I remissvaret hänvisas framtaget förslag för Plan för Bostadsförsörjning även som ”planen” eller ”bostadsförsörjningsplanen”.

Sammanfattning

Den sammanfattande synpunkten från samhällsbyggnadsförvaltningen är att det föreligger ett behov av att se över planförslaget till ny bostadsförsörjningsplan inför ett antagande i kommunfullmäktige. Det finns på en rad punkter potential att förbättra planförslaget och ur samhällsbyggnadsförvaltningens perspektiv göra planen mer användbar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen menar att de i dokumentet föreslagna målen och strategierna bör konkretiseras för att bli användbara. Hur målen ska uppnås bör klargöras, exempelvis med ett angivet antal planer. Målen bör tidsättas och ansvar bör mer tydligt pekas ut.

Förvaltningen ställer sig frågande till om planförslaget i dess nuvarande utförande kan anses innehålla långsiktiga, strategiska ställningstagande för bostadsförsörjningen. Av denna anledning menar förvaltningen att planförslaget bör kompletteras med ett femte mål i syfte att ge riktlinjer kring nästa planperiods planberedskap. Målets strategier bör fokuseras på hur planberedskapen ska se ut och vad den ska bestå av.

Förvaltningen menar generellt att fokus i planförslaget bör vändas från kommunens planprocess till dess planberedskap då man menar att detta är lösningen på bostadsbristen.

Övergripande synpunkter på förslaget

Samhällsbyggnadsförvaltningen ser positivt till kommunens ambition att i *Plan för bostadsförsörjning* ta ett samlat grepp kring bostadsförsörjningsfrågorna och vill uppmärksamma på planens betydelse som styrdokument för hur kommunen ska verka för frågan brett i organisationen, över flera förvaltningar och kommunala bolag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen menar att processen för framtagandet av planförslaget hade haft mycket att vinna om fler hade bjudits in tidigare i processen. Förvaltningen anser att det hade bidragit till en mer ändamålsenlig plan och en ökad användbarhet i organisationen. Samhällsbyggnadsförvaltningen vill särskilt framhålla betydelsen av samarbete mellan den egna förvaltningens plan- och byggavdelning och mark- och exploateringsavdelningen då man har mycket gemensamt i och med kommunens strategiska planering för den fysiska utvecklingen.

forts.

Sbn § 337 forts.

Det krävs en övergripande granskning av dokumentets språk och struktur. Generellt bör beskrivningar i ”vi-form” undvikas och dokumentet skrivs utifrån att det vid ett antagande kommer vara ett av kommunens styrdokument. På flera ställen i dokumentet förekommer onödiga värderingar och egna recensioner som riskerar att bidra till en felaktig bild och som dessutom ibland skickar negativa signaler om kommunen. I de delar av dokumentet som redogör för statistik och analys skulle en genomgående struktur med underrubriken såsom Historik, Nuläge, Analys och Planförslag, underlätta för utomstående att tillgodogöra sig texten. I nuvarande utförande blandas siffrorna vilket försvårar för läsaren att följa resonemanget. Förvaltningen föreslår därför att kommunikationsavdelningen kopplas in för att bistå i detta arbete.

Kopplingen mellan den nu pågående processen att ta fram en ny fördjupning av översiktsplanen för Värnamo stad och bostadsförsörjningsplanens är svag i planförslaget. Kopplingen skulle kunna stärkas genom att under rubriken, Vision och lokala ställningstaganden, beskriva arbetet med fördjupningen av översiktsplanen för Värnamo stad. Likaså bör stycket innehålla en beskrivning över hur ställningstaganden och preciserad markanvändning i FÖP-förslaget kommer inverka i bostadsförsörjningsplanen. Det saknas även andra betydelsefulla kopplingar till kommunala styrdokument såsom Stadsbyggnadsvisionen.

En annan mer generellt hållen synpunkt är att samhällsbyggnadsförvaltningen hade sett fördelar om planen kompletterats med ett längre tidsperspektiv som omfattar även nästkommande planperioden 2025–2028, även om det hade betytt att osäkerheten hade blivit stor. Förvaltningen föreslår att planförslaget kompletteras med ett särskilt mål för detta ändamål, mål fem. Målet med tillhörande strategier ska fokusera på hur planberedskapen ska byggas upp för att svara mot nästa planperiods bostadsförsörjningsbehov i enlighet med kommunens vision och intentioner. Strategierna ska klargöra hur många nya bostäder som krävs samt hur kommunens budget ska svara upp mot detta behov och möjliggöra för det antal planer och utredningar som krävs.

Strategierna ska även klargöra:

- Omvandling av befintlig bebyggelse exempelvis gammalt industriområde
- Förtätning av befintliga bostadsområden
- Detaljplanläggning av sammanhållenbebyggelse utanför detaljplanlagt område, exempel sammanhållenbebyggelse vid Vidöstern

forts.

Sbn § 337 forts.

Det längre tidsperspektivet i planen hade även exempelvis kunna komplettera planförslagets sista del, som beskriver planerad bostadsbyggnation under planperioden, med en beskrivning av hur kommunens översiktsplanering inverkar. Sammantaget skulle detta ge dokumentet en mer långsiktig strategisk dimension som hade varit till nytta för kommunens planering och arbete för bostadsförsörjningen.

Synpunkter

Nedan följer en lista över aspekter som förvaltningen ser som en utvecklingspotential i planförslaget.

- Samhällsbyggnadsförvaltningen menar att målet om att tillskapa minst 800 lägenheter under planperioden, 200/år, säkert är ett rimligt mål men menar samtidigt att det inte framgår av dokumentet vilka analyser som ligger till grund för siffran. Det hade varit klargörande om det klart framgår att målet med 200 lägenheter/år har sin grund i att kommunen inte har uppnått målet om 125 lägenheter/år under innevarande period och behöver därför öka takten för att nå visionen om 40 000 invånare 2035.
- Målet om att tillskapa 800 nya lägenheter under planperioden bör för att bli användbart kompletteras med en redogörelse för hur många byggrätter som behöver startas i planer och dessa bör även tidsättas. Likaså bör det anges hur många exploateringsprojekt som mark- och exploateringsavdelningen ska starta och driva under planperioden för att nå målet. De strategier som planförslaget i nuläget tar upp riskerar att inte bidra till målet, de är allt för allmänt hållna.
- Planförslaget ger en onyanserad bild över hur den bostadsbrist som dokumentet redogör för ser ut. Bostadsbristen måste understödjas med mer statistik och siffror. Dokumentet klargör att efterfrågan på villor är större än tillgången som visserligen också är ett problem men inte nödvändigtvis bostadsbrist. Hur stort "överutbud" behövs för att det inte ska vara bostadsbrist? Ett exempel där förvaltningen ser en brist är att utvecklingen på landsbygden inte räknas in - antal bygglov och förhandsbesked saknas - och förvaltningen gör bedömningen att dessa inte kan förbises. Det föreligger ett stort fokus på tomtkön och möjligheten att tillskapa mer villor. Planenheten ställer sig frågande kring om detta fokus bidrar till att lösa bostadsbristen.

forts.

Sbn § 337 forts.

- Planförslaget saknar generellt en vidare analys kring nuvarande befolkningsutveckling och bostadsbestånd. Ett exempel är en analys kring vad som behöver göras för att nå visionen? Hur många nya bostadsbyggnationer skulle behöva startas och hur stor "skuld" har vi att ta igen för att nå visionen? Ett annat exempel är att en mer ingående analys kring den stora befolkningstillväxt som skedde under åren, 2016–2017, och vad denna kommer resultera i för bostadsbehov under planperioden. Befolkningstillväxten bör redovisas i form av födelseöverskott och inflyttning då detta ger en mer fullständig bild av bostadsbehovet.
- Generellt ger inte beskrivningen i den del av dokumentet som tar upp befolkningsutveckling och bostadsbyggande den information som krävs för att förstå vad siffrorna och figurerna i texten är uppbyggda av. Exempelvis siffran kring befolkningsökningen mellan 2001–2019. För att den ska säga något måste det klargöras hur stort födelseöverskottet är och hur stor inflyttningen är.
- Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig frågande till användningen av bebyggelsetal. Förvaltningen hittar ingen annan kommun som använder sig av detta tal. Mer vanligt bland andra kommuner är att räkna på genomsnittliga hushållsstorlekar och därmed räkna fram bostadsbehovet.
- Samhällsbyggnadsförvaltningen menar att dokumentet framför en allt för ensidig syn på drivkraften bakom befolkningstillväxt. Drivkraften för befolkningstillväxt är mer än bara planberedskap. Rådande samhällsekonomi, sysselsättningsgrad, disponibel hushållsinkomst och räntor och kreditläge är andra avgörande faktorer.
- En vidare analys och resonemang hur man kommer till rätta med varför kommunen har en stor andel ensamstående och samtidigt en stor andel småhus skulle behöver göras. Det skulle kunna tolkas som att vi har en obalans i bostadsmarknaden.
- Generellt vore det bra, avseende dokumentets analys av bostadsbehov för särskilda grupper, om det kompletterades med en bedömning om vad det här betyder för bostadsbyggandet. Exempelvis att behovet fram till 2029 bedöms rymmas inom befintligt bostadsbestånd och inte föranleder något behov av nybyggnation, eller planering för omsorgsförvaltningens bostadsbehov, det behöver påbörjas i slutet av planperioden.

forts.

Sbn § 337 forts.

- I dokumentets sista del, Data över planerat bostadsbyggande 2021–2025, slås data över säkra byggrätter och möjliga byggrätter samman vilket gör förståelsen för resonemanget svårt. Statistiken behöver både delas upp mer för att bli överskådlig och summeras senare. Generellt förekommer en hel del onödiga antaganden i den här delen av dokumentet, ”vi tror”, ”vi har valt” är återkommande uttryck som inte hör hemma i en kommunal plan.
- Under rubriken Planerat bostadsbyggande i Värnamo centralort redogörs för att det finns 110 lägenheter påbörjade och ytterliga 176 i planberedskap i centralorten. Dessa siffror menar samhällsbyggnadsförvaltningen pekar på att vi har ett rätt så gott läge men att detta inte framgår av resonemanget i texten.
- De tabeller och kartor som i slutet av dokumentet visar planerat bostadsbyggande är väl strukturerade och lätta att läsa. De skulle dock behöva kompletteras med befintliga byggrätter för att ge en mer komplett bild. Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att bostadsprojekten som redogörs för delas upp i olika skeden (under byggnation, planstadie, färdig detaljplan) samt att ett mer långsiktigt perspektiv lyfts in från kommunens översiktsplanering. Kartorna skulle med fördel kunna färgkodas utefter denna indelning.
- Det vore önskvärt att kapitlet, Data över planerat bostadsbyggande 2021–2025 kompletterades med en analys över resultatet på kommunnivå. Det vore också önskvärt med en sammanställning av tabellerna på sidorna 32, 42 och 48 så att helhetsbilden av kommunen blir enklare att uttyda. Utifrån denna önskar förvaltningen vidare, en analys av resultatet. Vad är bra och vad är dåligt? När vi målet? Byggs det tillräckligt och kommer det byggas mer om bara detaljplanerna kommer fram?

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 9 november 2020.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att ta samhällsbyggnadsförvaltningen synpunkter på *Plan för bostadsförsörjning* som sitt eget yttrande.

Protokollsutdrag:

Sbn § 338

Dnr PLAN2019.0680

Information om detaljplan för ny grundskola i Värnamo stad, Västhorja 12:5 med flera

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden fick vid kommunstyrelsens sammanträde, 11 augusti 2020, § 297, i uppdrag att utreda möjligheter och konsekvenser av att lokalisera en ny idrottshall vid Borgens friluftsområde istället för vid en planerad grundskola samt utreda möjligheter och konsekvenser av att lokalisera en förskola vid grundskolan istället för vid Borgens friluftsområde.

Planförslaget har varit ute på samråd 9 april 2020 – 11 maj 2020. Under samrådstiden har fjorton yttranden kommit in, varav två utan kommentarer.

På begäran från kommunstyrelsen (att gå vidare med lokaliseringsalternativ 3a/3b), beslutade samhällsbyggnadsnämnden den 20 mars 2019 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta en detaljplan för del av fastigheten Västhorja 12:5 med flera i Värnamo stad, för att möjliggöra för en etablering av en grundskola med tillhörande idrottshall. Avsikten är att idrottshallen ska nyttjas både av skola och av föreningar.

Initiativ för etablering av ny grundskola i Värnamo stad har väckts av ansvarig lokalförsörjare. Uppdraget var att finna plats (minst 15 000 kvadratmeter) för en grundskola för 550 elever i västra delen av Värnamo stad, skolbyggnad (8000 kvadratmeter) inklusive idrottshall (2000 kvadratmeter), utemiljö samt parkeringsplatser. I ett inledande planeringsarbete kring tänkbar lämplig lokalisering av en ny grundskola (F- 6) tog samhällsbyggnadsförvaltningen fram en utredning i oktober 2018 med tre alternativa platser för en ny grundskola (*Tänkbar lokalisering av ny grundskola i västra delen av Värnamo stad, oktober 2018*).

Initierade utredningar efter samråd är till större delen klara. Arbetet med planförslaget för en ny grundskola inväntar besked från kommunstyrelsen i och med uppdraget från den 11 augusti 2020.

forts.

Sbn § 338 forts.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 9 november 2020.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att godkänna informationen.

Protokollsutdrag:

Sbn § 339

Dnr PLAN.2020.3795

Information om uppdrag från kommunstyrelsen: Utredningsuppdrag gällande förbindelse som ersätter viadukten

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Viadukten är i slutet av sin tekniska livslängd och kommer att stängas för all trafik inom kort. Det kommer att ta tid att utreda och projektera en ny lösning av förbindelsen och då Viadukten är en viktig förbindelse-länk i dagens trafiksystem är det angeläget att arbetet påbörjas omgående.

Arbetet med en förbindelse som ersätter Viadukten berör en mängd pågående projekt och styrdokument.

Utredningsarbetet med en förbindelse som ersätter viadukten kommer att ske i flera steg.

För projektet ska en projektorganisation tas fram med projektgrupp, tjänstemannastyrgrupp och politisk styrgrupp. Arbetet ska drivas i samarbete med bland annat tekniska förvaltningen och kommunledningsförvaltningen. Även Trafikverket ska erbjudas möjlighet att delta i projektgruppen för att säkerställa en nära dialog. Målsättningen för projektet är att ett beslut om valt alternativ ska finnas under 2021. En delrapportering till kommunstyrelsen ska göras under mars 2021 för att utgöra underlag för investeringsbudget, varför arbetet behöver startas skyndsamt.

Protokollsutdrag:

Sbn § 340

Dnr BYGG.2020.3644

Information om ansökan om förhandsbesked, Slungan 1**Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Nämnden informeras om inkommen ansökan om förhandsbesked för ny-byggnad av padelhall på fastigheten Slungan 1.

Protokollsutdrag:

Sbn § 341

Dnr BYGG.2020.3240

Ansökan om bygglov för skylt

Fastighet:

Bodarna 2

Sök:

GS Avdelning 3, Box 278, 341 25 Ljungby

Ärende:

Ansökan om bygglov för skylt

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att överlämna ärendet till kommande sammanträde.

Ärendebeskrivning

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det inkommit en ansökan om bygglov för skyltanordningar på fastighet Bodarna 2. Skyltarna har färgerna grönt och svart och har både text och logotyp. Skyltarnas storlek uppgår till cirka 2 kvadratmeter respektive cirka 1,1 kvadratmeter.

Fastigheten ligger inom område som omfattas av detaljplan F 247. Området är avsett för handel- och kontorsändamål. Förslaget möter inga hinder utifrån gällande detaljplan.

Skyltarnas storlek och utformning bedöms avvika från rådande arkitektur i området. Värnamo kommun jobbar just nu med framtagandet av en skyltplan som ska reglera skyltar i centrum ytterligare för att få nya skyltar att stämma in bättre med byggnadernas karaktär.

Kommunens stadsarkitekt har yttrat sig mot förslaget och bedömer att den arkitektoniska karaktären med genomtänkta dekorativa detaljer blir störda genom uppförande av skyltar på önskad plats. Stadsarkitekten uttrycker att inga skyltar får placeras ovanpå våningsbandet över gatuplan.

Trots byggnadens unga ålder bedöms byggnaden ha en särskilt arkitektonisk karaktär med dekorativa detaljer. Denna utformning bedöms utgöra ett stort värde i Värnamo stad och förändringar i denne bör anpassas efter byggnadens karaktär. Att uppföra skyltar som bryter dekorationer och med en relativt avvikande kulör kan innebära en stor påverkan på byggnadens och områdets karaktär. I detta fall gör samhällsbyggnadsförvaltningen bedömningen att åtgärden skulle innebära en förvanskning av byggnadens karaktär. Bygglov bör därmed inte medges.

forts.

Sbn § 341 forts.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 9 november 2020.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att meddela sökanden om tänkt avslag.

Sökande Sbn § 342 Dnr BYGG.2020.2849

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus med garage, samt avstyckning

Fastighet: Del av Vällersten 1:48

Ärende: Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus med garage, samt avstyckning

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att avslå ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus med garage, samt avstyckning.

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 17 och 31 §§ PBL.

Besvärshänvisning enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

Sökanden har hos samhällsbyggnadsnämnden ansökt om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus med tillhörande garage, samt tänkt avstyckning på rubricerad fastighet.

Fastigheten är tänkt att styckas med en tomtarea om cirka 3 800 kvadratmeter.

Området för tänkt avstyckning och nybyggnation av enbostadshus utgörs av betesmark/jordbruksmark.

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. Området utgör inte heller något riksintresseområde.

Med ett avstånd av cirka 50 meter från tänkt placering av bostadshus finns utmärkt en fornlämningspunkt, denna fornlämnning påverkas inte av förslaget.

Enskilt vatten och avlopp är tänkt att lösas inom den framtida avstyckade fastigheten, och bedöms inte påverka grannfastigheter i någon större utsträckning än tidigare.

forts.

Sbn § 342 forts.

Bullernivåerna inom området ligger mellan 45–50 dB enligt en översiktlig beräkning utförd 2006. Någon ytterligare beräkning erfordras därmed inte.

I området finns radonförekomster i marken och fastigheten är belägen inom intervallet normalriskområde för radon.

Sökanden har för avsikt att stycka av fastigheten till en tomtarea om cirka 3 800 kvadratmeter. Vidare vill sökande uppföra enbostadshus med en våning utan inredd vind. Byggnaderna är tänkta att uppföras med ett traditionellt sadeltak och med en träfasad och tegel som takbeklädnad.

Tomten ligger i anslutning till en befintlig väg söder ut, infart/utfart är tänkt att lösas genom anslutning till denna.

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.

Då tänkt avstyckning samt nybyggnation kommer att komplettera ett redan befintligt område med enstaka enbostadshus bedömer förvaltningen att förslaget överensstämmer med översiktsplanen och dess intention i frågan om kompletterande bebyggelse.

Vad som menas med begreppet jordbruksmark är åkermark och kultiverad betesmark som ingår i fastighet, som är taxerad som jordbruksfastighet. Enligt lag om skötsel av jordbruksmark.

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.

Med begreppet "brukningsvärd jordbruksmark" avses jordbruksmark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Enligt lag om hushållning och naturresurser.

forts.

Sbn § 342 forts.

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.

Enligt 3 kap. 4 § MB får brukningsvärd 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.

Inledningsvis kan konstateras att förslaget inte möter några hinder utifrån gällande översiktsplan.

Ställning ska tas till om marken är så kallad brukningsvärd. Att uppföra ett enbostadshus på brukningsvärd jordbruksmark får typiskt sett anses vara oförenligt med bestämmelsens syfte (se bland annat Mark- och miljööverdomstolens dom den 1 april 2016 i mål nr P 4087–15).

Av de uppgifter som inkommit till förvaltningen och vid syn på platsen framgår att den ytan som förslaget gäller kommer att placeras på mark som idag betraktas som brukningsvärd betes- och åkermark, vilket enligt gällande praxis inte anses vara förenligt med hushållande av mark och vatten.

Förvaltningen bedömer således att det enskilda intresset av att uppföra bostadshus på den här typen av mark i detta fall inte väger tyngre än det allmänna intresset.

Den djurhållning som finns i området bedöms inte vara av den omfattningen att hinder för en tänkt exploatering föreligger. Området utgörs i stor del av utpräglad jordbruksbygd där boende och djurhållning i närhet till varandra är en så kallad ortsvanlig företeelse.

forts.

Sbn § 342 forts.

Fastighetsägarna till Vällersten 1:48, 3:22 och 3:23 har godkänt förslaget.

Fastighetsägarna till Vällersten 1:41 och 5:16 har erinringar mot förslaget enligt inskickade bilagor.

Fastighetsägarna till Vällersten 2:3, 2:13, 2:14 och 5:10 har fått tillfälle att lämna synpunkter men inte svarat.

Berörd väghållare ska kontaktas om anslutning sker mot enskild väg.

Sammanfattningsvis bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att platsen inte uppfyller de krav på allmänna intressen som ska beaktas vid lokalisering av bebyggelse enligt 2 kapitlet PBL och 3 kapitlet miljöbalken (MB). Bygglov ska därför inte påräknas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 19 oktober 2020.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att avslå ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus med garage, samt avstyckning.

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 17 och 31 §§ PBL.

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare behandlat ärendet 28 oktober 2020, § 302.