

Styrelse/Nämnd: Samhällsbyggnadsnämnden
Dag, tid: Onsdag 2020-12-09, 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.	343
1. Val av justerare	344
2. Anmälan om eventuellt jäv vid sammanträdet	345
3. Planbesked för fastigheterna Spjutet 1, Höken 13 och Höken 19 i Värnamo stad. Dnr PLAN.2020.2708.	346
4. Ansökan om bygglov för uppförande av skylt, Bodarna 2, GS avdelning 3, Box 278, 341 25 Ljungby. Dnr BYGG.2020.3240. Tid. beh. 2020-11-18 § 341.	347
5. Ansökan om marklov för anläggande av beachvolley- och beachfotbollsplan, Ljusseveka 2:1, IFK Värnamo, Ljusseveka, 331 34 Värnamo. Dnr BYGG.2020.3380. Tid. beh. 2020-11-30 § 330.	348
Beredningsärenden:	
6. Medborgarförslag – Ge Hindsen en ordentlig vattenreglering. Dnr MIL.2017.1938	349
7. Detaljplan för fastigheten Stora Gavlö 1:3, söder om Dannäs. Dnr PLAN.2018.2220.	350
8. Ansökan om bygglov för nybyggnad av cykelförråd, Rosen 1, Nivika Rosen AB, Ringvägen 38, 331 32 Värnamo. Dnr BYGG.2020.2993.	351
9. Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus med carport, Hindsekind 1:155, NK Fastigheter AB, Lerdala Bokliden 1, 331 93 Värnamo. Dnr BYGG.2020.3639.	352

Beredningsärenden:

- | | |
|--|------------|
| 10. Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus med garage, samt förråd, Hindsekind 2:24. Dnr BYGG.2020.3097. | 353 |
| 11. Räddningstjänstens tillsynsplan för 2021. | 354 |

Ärenden direkt till nämnd:

- | | |
|---|------------|
| 12. Redovisning av delegationsbeslut. | 355 |
| 13. Meddelanden | 356 |
| 14. Information och övriga ärenden anmälda av nämndens ledamöter. | 357 |
| 15. Information från förvaltningen. | 358 |
| 16. Revidering av verksamhetsplan. | 359 |
| 17. Digitala möten i nämnden. | 360 |
| 18. Information för fördjupad översiktsplan för Värnamo stad. Dnr PLAN.19.0021. | 361 |
| 19. Förslag på taxor och avgifter för räddningstjänstens verksamhet, 2021. Dnr ALL.2020.3878. | 362 |
| 20. Förslag på beslutsattestanter för 2021 för samhällsbyggnadsförvaltningen. Dnr ALL.2020.3879. | 363 |
| 21. Information om eventuell översyn av GIS-verksamhetens organisatoriska tillhörighet. | 364 |
| 22. Information om Lokala föreskrifter för att skydda människor hälsa och miljön (ex. spridning av gödsel). | 365 |

Extra ärenden

- | | |
|--|------------|
| 1. Ändring av gällande detaljplan för fastigheten Sävrarp 1:112. Dnr PLAN.2020.2222. | 366 |
|--|------------|

2020-12-07

3(3)

Stefan Widerberg
Ordförande

Christin Granberg
Sekreterare

Plats och tid:	Kf-salen Stadshuset Värnamo, 2020-12-09, kl. 08.00 – 12.10		
Beslutande:	Stefan Widerberg (C) Göran Pettersson (C) Dieter Wagner (M) Emily Göhlin (M) §§ 343–348, 350–353 Ibrahim Candemir (KD) Bo Svedberg (S) Majo Besic (S) 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 Bygglövsingenjör Amanda Sonestedt §§ 347–348, 351–353 Planeringsarkitekt Emma Nordstrand § 361 Planeringsarkitekt Kristoffer Lideberg § 350 Stadsarkitekt Behnam Sharo §§ 345, 366		
Utses att justera:	Majo Besic (S)		
Justeringens plats och tid:	Samhällsbyggnadsförvaltningen 2020-12-15		
Sekreterare:		Paragrafer:	§§ 343–366
	<hr/> Christin Granberg		
Ordförande:	<hr/> Stefan Widerberg		
Justerare:	<hr/> Majo Besic		

ANSLAG/BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Nämnd:	Samhällsbyggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum:	2020-12-09	Paragrafer:	§§ 343–366
Datum för anslags uppsättande:	2020-12-16	Datum för anslags nedtagande:	2021-01-06
Förvaringsplats för protokollet:	Samhällsbyggnadsförvaltningen		
Underskrift:	<hr/> Christin Granberg		

Protokollsutdrag:

Sbn § 343

Extra ärende

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

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

1. Ändring av gällande detaljplan för fastigheten Sävrarp 1:112. Dnr PLAN.2020.2222.

Protokollsutdrag:

Sbn § 344

Val av justeringsperson

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att utse Majo Besic (S) att justera protokollet.

Protokollsutdrag:

Sbn § 345

Anmälan om eventuellt jäv vid sammanträdet

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

Protokollsutdrag:

Plan- och byggavdelningen

Sbn § 346

Dnr PLAN 2020.2708

Planbesked för fastigheterna Spjutet 1, Höken 13 och Höken 19 i Värnamo stad

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att ha för avsikt att inleda en planläggning för att möjliggöra bostadsbebyggelse på delar av fastigheterna Spjutet 1, Höken 13 och Höken 19 i Värnamo stad, enligt 5 kap. 2§ PBL, samt

att bedöma att detaljplaneförslaget kommer antas tidigast under första halvåret 2022 enligt 5 kap. 4§ PBL.

Ärendebeskrivning

Bakgrund

En begäran om planbesked inkom 10 augusti 2020 från Erik Larsson bygg AB. Fortsatt dialog om förslaget som bifogats ansökan om planbesked har skett med Erik Larsson bygg AB och fastighetsägarna under november månad. Enligt Plan- och bygglagen ska kommunen redovisa sin avsikt i frågan om att inleda en planläggning, i ett planbesked senast fyra månader från det att begäran har kommit in (5 kap. 2,4§§ PBL), det vill säga beslut behöver fattas av samhällsbyggnadsnämnden senast 10 december 2020.

Förutsättningar

Ansökan innehåller ett förslag med 93 lägenheter fördelade på fyra punkthus inom kvarteren Spjutet 1, Höken 13 och Höken 19. Husen består av sex våningar med bostäder och en sockelvåning med främst parkering och bostadsentréer. I dialogen efter ansökan har diskuterats bebyggelsens omfattning och utformning vad gäller höjder bebyggelse, förhållande till gatan. Fastighetsägarna och exploatören är införstådda med att förslaget behöver anpassas vad gäller skala och utformning i en planprocess. Förvaltningen har tagit fram en utredning inför planbesked med en redogörelse över tidigare ställningstaganden och de viktigaste förutsättningarna för byggnation.

Bedömning

Förvaltningen bedömer att det är möjligt att uppföra bostäder på de föreslagna platserna. Bebyggelsens omfattning, skala och utformning behöver bearbetas och anpassas till stadsbilden på platsen inom ramen för planarbetet.

forts.

Sbn § 346 forts.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 30 november 2020

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- att ha för avsikt att inleda en planläggning för att möjliggöra bostadsbyggelse på delar av fastigheterna Spjutet 1, Höken 13 och Höken 19 i Värnamo stad, enligt 5 kap. 2§ PBL, samt
- att bedöma att detaljplaneförslaget kommer antas tidigast under första halvåret 2022 enligt 5 kap. 4§ PBL.

Protokollsutdrag:

Sökande

Sbn § 347

Dnr BYGG.2020.3240

Ansökan om bygglov för uppförande av skylt

Fastighet:

Bodarna 2

Sök:

GS avdelning 3, Box 278, 341 25 Ljungby

Ärende:

Ansökan om bygglov för uppförande av skylt

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att avslå ansökan om bygglov för uppförande av skylt då föreslagen placering och aktuell färgsättning inte kan godkännas, samt**att** avgiften bestäms till 1 500 kronor (faktura skickas separat),

Besvärshänvisning enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det inkommit en ansökan om bygglov för två skyltanordningar på fastigheten Bodarna 2. Den rektangulära skylten är limegrön och svart med text och logotyp, den runda skylten består endast av verksamhetens logotyp i limegrönt och svart. Skyltstorlek 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 utformning och färgsättning avviker från rådande arkitektoniska egenskaper i området. Värnamo kommun jobbar just nu med framtagandet av en skyltplan som ska reglera skyltar i centrum ytterligare för att bidra till en bra stadsmiljö. Detta uppnås delvis genom att skylten är väl anpassad efter byggnadens karaktär.

forts.

Sbn § 347 forts.

Vid det första förslaget har kommunens stadsarkitekt yttrat sig och bedömer att den arkitektoniska karaktären i området med genomtänkta dekorativa detaljer blir störd genom uppförande av skyltar på den då önskade platsen. Stadsarkitekten uttrycker att inga skyltar får placeras ovanpå våningsbandet över gatuplan. Samhällsbyggnadsnämnden bedömde vid senaste sammanträdet, den 18 november 2020, att samhällsbyggnadsförvaltningen skulle kommunicera med sökanden om att skyltarnas placering och utformning bör ändras för att ett bygglov ska kunna beviljas. Sökanden har efter detta valt att ändra placering på skyltarna, varav en skylt fortfarande placerats ovanför våningsbandet, sökanden har dock valt att behålla kulör och utformning på skyltarna.

Trots byggnadens relativt låga ålder bedöms byggnaden ha en särskilt arkitektonisk karaktär med dekorativa detaljer. Denna utformning bedöms enligt Värnamo kommuns stadsarkitekt utgöra ett stort värde i Värnamo stad och förändringar på byggnaden bör anpassas efter byggnadens karaktär. Att uppföra en skylt med en färgstark och avvikande kulör kan innebära en stor påverkan på byggnadens och områdets karaktär. Den limegröna skylten bedöms vara olämplig då åtgärden inte är väl anpassad efter byggnaden som den ska uppföras på vilket medför en påverkan på byggnadens karaktär och stadsbilden. Bygglov bör därmed inte medges enligt 2 kap 6 § PBL.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 9 november 2020.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att meddela sökanden om tänkt avslag.

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare behandlat ärendet 18 november 2020 § 341.

Protokollsutdrag:

Sökanden

Sbn § 348

Dnr BYGG.2020.3380

Ansökan om marklov för anläggande av beachvolley- och beachfotbollsplan

Fastighet:

Ljusseveka 2:1

Sök:

IFK Värnamo, Ljusseveka, 331 34 Värnamo

Ärende:

Ansökan om marklov för anläggande av beachvolley- och beachfotbollsplan

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att avslå ansökan om marklov för anläggande av beachvolley- och beachfotbollsplan med anledning av närheten till vägen och avsaknad av tillräckligt med parkeringsplatser i området,

att anläggningen är tänkt att läggas på jordbruksmark och inom inre vattenskyddsområde, samt

att avgiften bestäms till 3 000 kronor (faktura skickas separat).

Besvärshänvisning enligt bilaga.

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 4 000 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 ianspråktagande av jordbruksmark finns i översiktsplanen.

Trafikplanerare på samhällsbyggnadsförvaltningen har yttrat sig mot förslaget med hänsyn till att parkeringsfrågan i stort måste lösas innan någon tillkommande verksamhet i området kan lovges.

forts.

Sbn § 348 forts.

Mark och exploateringsavdelningen har godkänt förslaget med information om att området är upplåtet till jordbruksarrendator och att kommunen idag inte förfogar direkt över marken. Innan eventuella arbeten påbörjas ska kontakt tas med mark- och exploateringsavdelningen för att teckna nyttjanderättsavtal.

Tekniska förvaltningen har godkänt förslaget.

Fastighetsägaren till Ljusseveka 2:23 har getts tillfälle att yttra sig men inte svarat.

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.

Förslaget möter även 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. Åtgärden som ansökan avser bedöms inte vara en sådan allmännyttig anläggning som medför att jordbruksmark kan tas i anspråk. Annan lokalisering bör dessutom vara möjlig.

Beträffande ny exploatering inom inre vattenskyddsområde så har VA-avdelningen tidigare yttrat sig mot en ansökan om bygglov för nybyggnad av plank till padelbanor. VA-avdelningen avrådde då starkt från ny exploatering inom det inre skyddsområdet då det bedömdes vara högst olämpligt. En arbetsgrupp bestående av personer från flera förvaltningar inom Värnamo kommun arbetar nu med framtagandet av nya vattenskyddsföreskrifter för Ljusseveka vattentäkt, detta då bedömningen gjorts att skyddet för grundvattentäkten är otillräckligt.

forts.

Sbn § 348 forts.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att ansökt åtgärd är olämplig med hänsyn till trafikplanerares uttalande om trafiksituation/parkering i området och för att förslaget innebär ianspråktagandet av jordbruksmark, ansökan bör således avslås.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 9 november 2020.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att meddela sökanden tänkt avslag.

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare behandlat ärendet 30 november 2020 § 330.

Protokollsutdrag:

Sbn § 349

Dnr MIL.2017.1938

Medborgarförslag – Ge Hindsen en ordentlig vattenreglering

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att föreslå kommunfullmäktige att avslå medborgarförslaget.

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen i Värnamo fick 26 september 2014 in ett medborgarförslag, där förslagsställaren föreslår att kommunfullmäktige ska ge tekniska förvaltningen i uppdrag att ta kontakt med berörda markägare för att diskutera möjligheterna för att uppföra moderna ordentliga regleringsanordningar vid sjöns norra och södra utflöde. I förslaget föreslås att kostnaden för att uppföra regleringsanordningarna bör falla på kommunen eftersom kommunen avser att använda sjön som vattentäkt.

I sin skrivelse tar förslagsställaren upp ett antal skäl som ligger till grund för förslaget. Ett av skälen är Värnamo kommuns behov av reservvattentäkt för centralorten och att sjön Hindsen är ett logiskt val med hänvisning till att sjön har ett rent och klart vatten. Hindsen är en källsjö och är därför en ekologiskt känslig sjö med höga naturvärden. Tillrinningen av friskvatten sker långsamt. Sjön är idag oreglerad, men det finns viss primitiv reglering, bestående av bräddor, i det södra utflödet.

Ett annat skäl som framförs är att då Hindsen kan komma att utgöra reservvattentäkt för centralorten vilket innebär att vid ett bortfall av den ordinarie vattentäkten för centralorten så måste allt vatten tas från Hindsen. Detta medför enligt skrivelsen att 4 000 kubikmeter vatten kommer att pumpas ut från sjön varje dygn. Ett sådant vattenuttag skulle högst sannolikt inom en kort tidsrymd sänka sjöns vattenstånd märkbart om utflödet samtidigt sker oreglerat. Detta skulle i sin tur påverka sjöns biologi och strändernas djur och växtliv negativt. Sjön Hindsen är ett så kallat natura 2000 område, vilket medför att det finns ett extra stort ansvar att bevara det inför kommande framtid och dess generationer.

forts.

Sbn § 349 forts.

Motivering till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden delar förslagsställarens beskrivning av sjön Hindsens kvalitéer och vikten av att så långt som möjligt bibehålla både sjöns vattenkvalité och dess naturvärden.

Nämnden gör däremot en annan bedömning av nödvändigheten och lämpligheten att reglera sjön Hindsen.

Mark och miljödomstolen i Växjö lämnade 2013 tillstånd enligt Miljöbalken till Värnamo kommun att bortleda vatten från sjön. I domens redogörelse för Värnamo kommuns ansökan står det om företagets utförande bland annat att tillstånd söks för ett vattenuttag på 1 400 000 kubikmeter per år vilket motsvarar cirka 44,5 liter per sekund. Detta uttag motsvara ungefär hälften av det prognostiserade behovet för år 2025. Uttaget ur sjön bedöms aldrig kunna påverka sjöns vattennivå med mer än 100 millimeter och att sökande (Värnamo kommun) bedömer att det får anses som en liten påverkan, som inte medför allvarliga konsekvenser för allmänna och enskilda intressen.

Mark och miljödomstolen satte i sitt beslut ett antal villkor för tillståndet för bortledande av ytvatten. Ett av dessa villkor är att, sökanden får inte göra vattenuttag med en sådan vattenmängd att utflödet ur sjöns södra utlopp genom trummorna understiger 25 liter per sekund.

Vid förhandlingen om tillstånd yrkade ett antal fastighetsägare runt sjön på att utflödena i sjöns norra och södra delar skulle regleras genom sökandes försorg. Mark och miljödomstolen avslog detta yrkande. Domen överklagades av fastighetsägarna. Men överklagandet fick inte prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen.

Detta innebär att oavsett om sjön Hindsen regleras eller förblir oreglerad så får Värnamo kommun inte göra vattenuttag med en sådan vattenmängd att utflödet ur sjöns södra utlopp genom trummorna understiger 25 liter per sekund. Vid en ansökan om tillstånd för att reglera sjön så kommer troligtvis samma villkor om vattenmängd för utflöde ur sjöns södra utlopp om 25 liter per sekund att gälla. Detta innebär att vid extrema torr år så kommer kommunen troligtvis inte att kunna ta ut något vatten från sjön Hindsen oavsett om den är reglerad eller inte.

forts.

Sbn § 349 forts.

Den fördel som kommunen skulle få genom att reglera sjön är att genom en reglering kunna bygga upp ett vattenmagasin. Detta skulle troligtvis innebära en tidvis högre vattennivå än vad som är normalt idag. En höjning av vattennivån skulle kunna innebära problem för vissa av fastighetsägarna runt sjön.

I och med detta ser kommunen för nuvarande inte att en reglering skulle ge någon betydande fördel för Värnamo kommun. Det finns en risk att en reglering av sjön Hindsen snarare skulle kunna skapa fler problem för fastighetsägarna runt sjön, än den gör nytta för kommunen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 1 december 2020.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att föreslå kommunfullmäktige att avslå medborgarförslaget.

Protokollsutdrag:

Sbn § 350

Dnr PLAN.2018.2220

Detaljplan för fastigheten Stora Gavlö 1:3, söder om Dannäs

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att överlämna ärendet till kommande sammanträde.

Ärendebeskrivning

Bakgrund

Planområdet är beläget invid Bolmens nordöstra strand, cirka sju kilometer söder om Dannäs i Värnamo kommun. Idag finns en badplats (som arrenderas av kommunen) samt en ramp för iläggning av båtar.

Planhandlingar är under sammanställande. Samrådsförslag (skede 1) upprättas utifrån utredningsmaterial från tidigare planförslag (1999). Kompletterande utredningar gällande geoteknik, risk för skred, dagvattenhantering och säker VA-hantering kommer genomföras innan granskning (skede 2) av detaljplan.

En delfråga i processen är huruvida kommunen ska ta över huvudmannaskapet för den badstrand som idag arrenderas av kommunen samt om även då båtrampen intill ska övertas av kommunen. Efter samtal med ansvariga tjänstepersoner på tekniska förvaltningen föreslås att delområdet planläggs med kommunalt huvudmannaskap för att säkerställa kommunens rådighet och närvaro. Mark och exploateringsavdelningen har hörts i frågan och även de menar att platsen ska ha kommunalt huvudmannaskap om den detaljplaneläggs.

Komplett samrådsförslag beräknas vara redo för beslut om samråd vid nästa sammanträde (27 januari 2021)

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 30 november 2020.

forts.

Sbn § 350 forts.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- att skicka ut detaljplaneförslag för fastigheten Stora Gavlö 1:3 (Stora Gavlö) söder om Dannäs samhälle, upprättad i januari 2021, på samråd enligt PBL 5 kap.
- att behovsbedömningen tillhörande detaljplaneförslag för fastigheten Stora Gavlö 1:3 (Stora Gavlö) söder om Dannäs samhälle, skickas ut på samråd.

Protokollsutdrag:

Sökanden

Sbn § 351

Dnr BYGG.2020.2993

Ansökan om bygglov för nybyggnad av cykelförråd

Fastighet:

Rosen 1

Sök:

Nivika Rosen AB, Ringvägen 38, 331 32 Värnamo

Ärende:

Ansökan om bygglov för nybyggnad av cykelförråd

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att bevilja bygglov för nybyggnad av cykelförråd,**att** avgiften bestäms till 5 033 kronor (faktura skickas separat),**att** för genomförandet av åtgärden krävs inte någon kontrollansvarig, samt**att** tekniskt samråd krävs inte.

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 31b § 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.

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).

Besvärshänvisning enligt bilaga.

Ärendebeskrivning**Bakgrund**

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det inkommit en ansökan om nybyggnad av cykelförråd om cirka 35 kvadratmeter på fastigheten Rosen 1.

Förutsättningar

Aktuell plats ligger i centrala Värnamo och omfattas av detaljplan F 185. Området är avsett för allmänt ändamål.

forts.

Sbn § 351 forts.

Platsen som avses omfattas av u-område med prickad mark, detta är plats avsedd för underjordiska ledningar och mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas. Hela det cykelförråd som avses i ansökan kommer att placeras på u-området. Förslaget innebär således avvikelse från gällande detaljplan.

Yttranden

Värnamo kommun som fastighetsägare till grannfastighet Rosen 2 har erinringar mot förslaget.

Ägarna till fastigheten Kyrkan 1 har getts möjlighet att yttra sig men inte svarat.

Bedömning

Enligt 9 kapitlet 31 b plan- och bygglagen (PBL) får 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.

Vad som var att betrakta som en mindre avvikelse fanns inte närmare definierat eller preciserat i lagtexten men i propositionen "Förslag till ny plan- och bygglag 1985/86:1 s 713 f," anges vissa riktlinjer för begreppets innebörd. Dessa anger att smärre avsteg som till exempel placering av en byggnad någon meter in på så kallad punktprickad mark kan falla in under begreppet. Vidare anges att ett överskridande av högst tillåtna byggnadshöjd som är påkallat av byggnadstekniska eller andra skäl kan utgöra en mindre avvikelse liksom överskridande av tillåten byggnadsarea förutsatt att denna är motiverad för att en bättre planlösning ska kunna uppnås.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör dock bedömningen att avvikelsen inte kan anses vara en liten avvikelse. Bedömningen görs utifrån den praxis som gäller och följaktligen ska bygglov inte medges.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 30 november 2020.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att meddela sökanden om tänkt avslag.

Protokollsutdrag:

Sbn § 352

Dnr BYGG.2020.3639

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus med carport

Fastighet:

Hindsekind 1:155

Sök:

NK Fastigheter AB, Lerdala Bokliden 1, 331 93 Värnamo

Ärende:

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus med carport

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att överlämna ärendet till kommande sammanträde.

Ärendebeskrivning

Bakgrund

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det inkommit en ansökan om bygglov för enbostadshus med tillhörande carport om cirka 222 kvadratmeter.

Förutsättningar

Aktuell plats ligger vid sjön Hindsens östra sida och området omfattas av detaljplan FI 155. Området är avsett för bostadsändamål.

Inom området för detaljplanen får högst 25 % av fastighetens yta bebyggas. Förslaget innebär att cirka 26,6 % av fastigheten bebyggs. Inom berörd fastighet finns prickad mark, detta är mark som enligt detaljplan inte får bebyggas. Byggnaderna som avses enligt ansökan kommer delvis att placeras på den prickade marken med en yta om cirka 20 kvadratmeter.

Förslaget avviker således från gällande detaljplan beträffande föreslagen placering och storlek.

Yttranden

Ägarna till fastigheten Hindsekind 1:145 och Hindsekind 1:156 har fått tillfälle att yttra sig senast 4 december 2020.

forts.

Sbn § 352 forts.

Bedömning

Fastigheten är avsedd för bostadsändamål. Den sökta åtgärden bedöms inte stå i strid med den i detaljplanen angivna markanvändningen. Byggnadens yta samt byggnadens placering på prickad mark innebär att åtgärden avviker från detaljplanens bestämmelser.

Enligt 9 kapitlet 31 b plan- och bygglagen (PBL) får 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.

Vad som var att betrakta som en mindre avvikelse fanns inte närmare definierat eller preciserat i lagtexten men i propositionen ”Förslag till ny plan- och bygglag 1985/86:1 s 713 f,” anges vissa riktlinjer för begreppets innebörd. Dessa anger att smärre avsteg som till exempel placering av en byggnad någon meter in på så kallad punktprickad mark kan falla in under begreppet. Vidare anges att ett överskridande av högst tillåtna byggnadshöjd som är påkallat av byggnadstekniska eller andra skäl kan utgöra en mindre avvikelse liksom överskridande av tillåten byggnadsarea förutsatt att denna är motiverad för att en bättre planlösning ska kunna uppnås. Åtgärden bedöms inte innebära begränsning i användning av mark för tredjeman.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör dock bedömningen att avvikelsen inte kan anses som en liten avvikelse. Bedömningen görs utifrån den praxis som gäller och följaktligen ska bygglov inte medges.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 30 november 2020.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att meddela sökanden om tänkt avslag.

Protokollsutdrag:

Sökanden

Sbn § 353

Dnr BYGG.2020.3097

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus med carport, samt förråd

Fastighet:

Hindsekind 2:24

Ärende:

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus med carport, samt förråd

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus med tillhörande carport/förråd,

att avgiften bestäms till 23 272 kronor (faktura skickas separat),

att för genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Sven-Åke Jansson, Åminne Norra Hult 10, 331 91 Värnamo. Certifierad av RISE, behörighetsnivå komplicerad art, samt

att tekniskt samråd krävs.

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 31 § 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 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).

forts.

Sbn § 353 forts.

Ärendebeskrivning

Bakgrund

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det inkommit en ansökan om nybyggnad av enbostadshus med tillhörande carport/förråd på fastighet Hindsekind 2:24. Förslaget innebär att befintlig byggnad inom fastigheten rivs och att en nybyggnad av enbostadshus om cirka 179 kvadratmeter med tillhörande carport/förråd om cirka 84 kvadratmeter uppförs.

Förutsättningar

Fastigheten ligger vid Hindsens västra strand och omfattas av områdesbestämmelse FI 170. Bakgrunden till detta är att området bedöms vara ett riksintresseområde för kulturmiljövård.

Enligt områdesbestämmelserna för berört delområde, 7 - Östra Källstorp, ska all nybyggnad och ändring av bebyggelse ske med särskilt beaktande av den kulturhistoriskt värdefulla miljön inom riksintresseområdet. Komplettering av bebyggelsen inom området för fastigheten kan ske utan att detta påtagligt påverkar riksintresset.

För sjön Hindsen är strandskyddet differentierat upp till 200 meter inåt land, tilltänkt byggnad med befintlig tomt ligger helt inom strandskyddat område. Strandskyddsdispens har beviljats 23 januari 2019, Sbn § 17. Länsstyrelsen meddelade i ett beslut den 6 februari 2019 att inte överpröva dispensen. Beslutet har därmed vunnit laga kraft.

Förhandsbesked för nybyggnation av enbostadshus med tillhörande garage/carport har meddelats 22 maj 2019, Sbn § 231.

Hindsen är av riksintresse för naturvården och utgör ett natura 2000-område med prioriterade arter och livsmiljöer. Platsen ligger också inom område som ingår i länsstyrelsens naturvårdsprogram 1995 med nummer 83–17, Hindsen med omgivningar. Dock är inte området östra Källstorp omnämnt i texten.

Inom hela området gäller generellt biotopskydd. I detta innefattas alléer, pilevallar, stenmurar, odlingsrösen, åkerholmar, småvatten, våtmarker och källor i jordbruksmark.

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.

forts.

Sbn § 353 forts.

Inga registrerade fornlämningar finns på fastigheten eller i dess omedelbara närhet.

Yttrande

Stadsarkitekt samt kommunantikvarie har yttrat sig mot förslaget. De bedömer att byggnaderna bör anpassas bättre till omgivande bebyggelse. Sökanden svarar med en skrivelse på detta yttrande innan nämndens sammanträde den 9 december. Under ett Skypemöte den 30 november 2020 har sökande visat bilder på byggnader med papp- och låglutande tak som finns i området. De vill pröva ansökan som den är då de har en tanke bakom huset, dess materialval och de upplever att det kommer att smälta in bra i omgivningen.

Ägaren till fastigheten Hindsekind 1:49, Hindsekind 2:12, Hindsekind 2:13, Hindsekind 2:16 och Hindsekind 2:23 har inga erinringar mot förslaget.

Bedömning

Förslaget möter inga hinder utifrån gällande översiktsplan. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att byggnationen inte kommer att medföra några negativa effekter på miljön eller grannars boendesituation.

I vissa delområden inom områdesbestämmelserna finns det uttalat att byggnadstraditionen ska vara vägledande vid nyttillkommande bebyggelse och vid ändring av bebyggelse. Inom aktuellt delområde, 7 - Östra Källstorp, är detta inte uttalat, där gäller endast den allmänna bestämmelsen att nybyggnad och ändring ska ske med särskilt beaktande av den kulturhistoriskt värdefulla miljön inom riksintresseområdet. Som sökanden påvisar finns liknande byggnader med papptak och låglutande tak på flera platser i området.

I den kulturmiljöutredning som kommunantikvarie har gjort finns en områdesanalys och rekommendationer för nya byggnader.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 30 november 2020.

Protokollsutdrag:
Räddningstjänsten

Sbn § 354

Dnr BRAND.2020.3986

Räddningstjänstens tillsynsplan för 2021

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att anta räddningstjänstens tillsynsplan för 2021.

Ärendebeskrivning

Denna plan för tillsyn är ett underliggande dokument till handlingsprogram Trygg och säker kommun med underliggande delprogram brandförebyggande. Planen avser hur tillsynen som kommunen utövar över den enskilde enligt Lag om skydd mot olyckor (SFS 2003:778) 2 kap. 2–4 §§ och Lag om brandfarliga och explosiva varor (SFS 2010:1011) 21§, ska bedrivas i Värnamo kommun.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 1 december 2020.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta
att anta räddningstjänstens tillsynsplan för 2021.

Protokollsutdrag:

Sbn § 355

Redovisning av delegationsbeslut

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna de för nämnden redovisade delegationsbesluten.

Sbn § 356

Meddelanden

Ks

§ 436 – Julgåva 2020

Uppdrag till nämnderna i Budget 2021 enligt beslut i kommunfullmäktige
26 november 2020.

Protokollsutdrag:

Sbn § 357

Information och övriga ärenden anmälda av nämndens ledamöter

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att förvaltningen fortsättningsvis ska redovisa överklagade nämndbeslut. Vid sammanträde i januari redovisas överklagade nämndbeslut för 2020,

att uppdra åt förvaltningen att tillsyna aktuell fastighet på Nydalavägen, samt

att ta med möjligheten till en ny in- och utfart i planarbetet för industriområdet i Bor i samband med nya riksväg 27.

Ibrahim Candemir (KD) tar upp frågan om överklagade nämndbeslut kan redovisas för nämnden. Som det är idag redovisas enbart delegationsbeslut (däribland beslut om rättidsprövning).

Göran Pettersson (C) tar upp frågan om ny infart till norra delen av industriområdet i Bor i samband med nya riksväg 27. Nämnden anser att det är viktigt att möjligheten till en ny in- och utfart tas med i planarbetet.

Majo Besic (S) informerar om en ovårdad fastighet utmed Nydalavägen i Värnamo.

Protokollsutdrag:

Sbn § 358

Information från förvaltningen

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Förvaltningen har mycket att göra med flera nya uppdrag och väldigt många pågående detaljplaner.

På förvaltningen i stadshuset jobbar cirka 70% av personalen hemifrån och många av mötena sker via Skype.

Då det gäller årets resultat räknar man fortfarande med ett litet överskott.

Många av räddningstjänstens utbildningar under året har fått ställas in på grund av pandemin. Detta har inneburit ett stort ekonomiskt tapp för förvaltningen.

Budget – Nämnden har inför 2021 fått ett besparingskrav på 465 000 kronor. Den nya budgeten innebär också att förvaltningen fått ytterligare en tjänst till miljöavdelningen, som miljöinspektör. Annonsen kommer ut inom kort.

Protokollsutdrag:

Sbn § 359

Dnr ALL.220.1071

Revidering av verksamhetsplan

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

En reviderad verksamhetsplan presenteras för nämnden.

Verksamhetsplanen omfattar samhällsbyggnadsnämndens respektive samhällsbyggnadsförvaltningens verksamhet och ekonomi.

Protokollsutdrag:

Sbn § 360

Digitala möten i nämnden

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen

Ärendebeskrivning

Bo Svedberg (S) har till sammanträdet anmält ärende om att digitala sammanträden är att föredra i tider med pandemi. Flera andra nämnder och utskott men också kommunstyrelsen använder sig av digitala lösningar för sammanträdena. Nämnden diskuterar frågan och eventuellt kan det bli aktuellt med digitalt möte vid sammanträdet i januari.

Protokollsutdrag:

Sbn § 361

Dnr PLAN.19.0021

Information för fördjupad översiktsplan för Värnamo stad

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Totalt 48 synpunkter har kommit in. Få interna myndigheter och bolag har inkommit med yttrande på förslaget. Dessutom har det kommit ganska få yttranden från de politiska partierna.

Synpunkterna kommer nu att hanteras och planhandlingen revideras i enlighet med dessa. I början av nästa år beräknas planen åter kunna ställas ut för granskning för att senare under våren kunna antas i kommunfullmäktige.

Protokollsutdrag:

Sbn § 362

Dnr ALL.2020.3878

Förslag på taxor och avgifter för räddningstjänstens verksamhet, 2021

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att räddningstjänstens taxor och avgifter för 2021 höjs enligt oktober 2020 månads KPI och för personalkostnadsgrundande taxor motsvarande kommunens löneökning under året. Taxan gäller från och med den 1 januari 2021.

Ärendebeskrivning

Räddningstjänstens taxor och avgifter för 2021 föreslås höjas enligt oktober 2020 månads KPI och för personalkostnadsgrundande taxor motsvarande kommunens löneökning under 2020. Taxan gäller från och med den 1 januari 2021.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 30 november 2020.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att räddningstjänstens taxor och avgifter för 2021 höjs enligt oktober 2020 månads KPI och för personalkostnadsgrundande taxor motsvarande kommunens löneökning under året. Taxan gäller från och med den 1 januari 2021.

Protokollsutdrag:

Sbn § 363

Dnr ALL.2020.3879

Förslag på beslutsattesteranter för 2021 för samhällsbyggnadsförvaltningen**Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna förslagna beslutsattesteranter för 2021.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till beslutsattesteranter för 2021.

Protokollsutdrag:

Sbn § 364

Information om eventuell översyn av GIS-verksamhetens organisatoriska tillhörighet

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna informationen och överlämna ärendet till kommande sammanträde.

Ärendebeskrivning

Förvaltningen har under flera år byggt upp GIS-verksamheten. De tjänster som erbjuds av GIS-enheten kan användas av alla förvaltningar och ska vara en servicefunktion till hela kommunens verksamhet. GIS-verksamheten behöver på ett mer naturligt sett bli en enhet för andra förvaltningar att vända sig till. Idag är kopplingen till kartverksamheten gjord att många inte ser de möjligheter som GIS-verksamheten kan ge.

På förvaltningen har man börjat titta på möjligheten för GIS-enheten att tillhöra en annan förvaltning. För att en organisationsförändring ska kunna ske behövs ett uppdrag från kommunstyrelsen. Förvaltningen återkommer vid kommande sammanträde. Berörd personal har informerats.

Protokollsutdrag:

Sbn § 365

Information om Lokala föreskrifter för att skydda människor hälsa och miljön

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen

Ärendebeskrivning

Nämnden informeras om Lokala föreskrifter för att skydda människor hälsa och miljön.

Protokollsutdrag:
Kommunstyrelsen

Sbn § 366

Dnr PLAN.2020.2222

Detaljplan Sävrarp

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna samhällsbyggnadsförvaltningens skrivelse och rapportera vidare till kommunstyrelsen om preliminär tidplan för detaljplan för fastigheten Sävrarp 1:112 med flera (Bostäder vid Björkgatan, Östhagagatan, Pilgatan) i Rydaholms tätort.

Ärendebeskrivning

Bakgrund

Den 2 juni 2020 gav kommunstyrelsen, samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att till förmån för bostadsändamål ändra gällande detaljplan berörande fastigheten Sävrarp 1:112 i Rydaholm.

Tekniska förvaltningens fastighetsavdelning presenterade 10 december 2018 ett antal fastigheter som kan avyttras eftersom de saknar såväl praktisk som strategisk betydelse. Av driftekonomiska skäl bör de inte vara kvar i kommunalt bestånd.

Den 24 juni 2020, § 200, beslutade samhällsbyggnadsnämnden att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta en detaljplan för fastigheten Sävrarp 1:112 med flera (Östhagagatan-Björkgatan) i Rydaholms tätort.

Den 1 december 2020, § 450 beslutade kommunstyrelsen att uppdra åt samhällsbyggnadsnämnden att påskynda arbetet med en ny detaljplan och för kommunstyrelsen snarast presentera en tidplan för arbetet.

Stadsarkitekten beslutade på delegation 7 december 2020, § 9, att skicka ut detaljplaneförslag för Sävrarp 1:112 med flera, upprättad i november 2020 på samråd enligt PBL 5 kap, samt att undersökning av betydande miljöpåverkan tillhörande detaljplaneförslaget för Sävrarp 1:112 med flera, upprättad i oktober 2020 skickas ut på samråd.

forts.

Sbn § 366 forts.

Bedömning

Arbetet med detaljplanen för fastigheten Sävrarp 1:112 med flera (Bostäder vid Björkgatan, Östhagagatan, Pilgatan) i Rydaholms tätort är högt prioriterat. Preliminär tidplan för detaljplanen är enligt nedan:

- Samråd 21 december 2020 till- och med 1 februari 2021
- Granskning kvartal 2, 2021
- Antagandeprovning i samhällsbyggnadsnämnden kvartal 3, 2021

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 9 december 2020.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- att godkänna samhällsbyggnadskontorets skrivelse och rapportera vidare till kommunstyrelsen om preliminär tidplan för detaljplan för fastigheten Sävrarp 1:112 med flera (Bostäder vid Björkgatan, Östhagagatan, Pilgatan) i Rydaholms tätort.