

Styrelse/Nämnd: Samhällsbyggnadsnämnden
Dag, tid: Onsdag 2021-10-27, kl. 08.00
Plats: Fullmäktigesalen, Stadshuset

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

Beslutsärenden:	§
1. Val av justerare	236
2. Anmälan om eventuellt jäv vid sammanträdet	237
3. Ansökan om marklov för anläggning av beachvolleyplan och beachfotbollsplan, samt parkering, Ljusseveka 2:1, IFK Värnamo, Ljusseveka, 331 34 Värnamo. Dnr BYGG.2021.2616. Tid. beh. 2021-09-29 § 216.	238
4. Ansökan om av strandskyddsdispens för nybyggnad av fyra stugor, Herrestad 1:136. Dnr BYGG.2021.2647. Tid. beh. 2021-09-29 § 229.	239
5. Ansökan om bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus, utvändig ändring, samt inredande av ytterligare bostad, Greven 4, Finnvedsbo-städer AB, Box 446, 331 24 Värnamo. Dnr BYGG.2021.2370. Tid. beh. 2021-09-29 § 209.	240
6. Detaljplan för del av fastigheten Västhorja 12:5 (grundskola i Västhorja) i Värnamo stad. Dnr PLAN.2019.680. Tid. beh. 2021-08-25 § 189, 2021-09-29 § 203.	241

Beredningsärenden:	
7. Ansökan om begäran av utdömande av vite på fastigheten Bossaryd 1:4. Dnr MIL.2018.3499.	242
8. Föreläggande med vite enligt miljöbalken om att åtgärda brister i flerbostadshus på fastigheten Hästen 9. Dnr HÅLS.2020.2967.	243

Beredningsärenden:

- | | |
|---|------------|
| 9. Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt tilltänkt avstyckning, Nöbbele 7:33. Dnr BYGG.2021.1372. | 244 |
| 10. Ansökan om bygglov för ändrad användning från lokal till affärshus, Värnamo 14:12, Ågårds Kraftstationen AB, Rocknevägen 4, 335 73 Hillerstorp. BYGG.2021.2281. Tid. beh. 2021-09-29 § 212. | 245 |
| 11. Ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus med carport, Fylkingen 3. Dnr BYGG.2021.2425. | 246 |
| 12. Ansökan om bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad samt ändrad användning från carport till garage, Liljan 3. Dnr BYGG.2021.2498. | 247 |
| 13. Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt nybyggnad av förråd och staket, Nederled 3:16. Dnr BYGG.2021.2598. | 248 |
| 14. Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus med garage, Tännö 1:44. Dnr BYGG.2021.2843. | 249 |
| 15. Ansökan om bygglov för ändrad användning, inredande av vind till bostad, Trälleborg 1. Dnr BYGG.2021.3056. | 250 |
| 16. Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, samt rivning, Bredaryd 4:51, Svenshult Fastigheter AB, Forumvägen 11, 131 53 Nacka. Dnr BYGG.2021.3144. | 251 |
| 17. Ansökan om bygglov för nybyggnad av industri, logistikbyggnad med kontors- och personalutrymmen, Västhorja 12:1, Boman Express Logistics AB, Box 122, 331 21 Värnamo. Dnr BYGG.2021.3160. | 252 |
| 18. Tillsyn gällande olovlig ändring av byggnad från industri/lager till bostad, Lanna 1:22, J.N Strategic Investment Design AB, Matrosvägen 18, 907 42 Umeå. Dnr BYGG.2021.672. | 253 |
| 19. Anmälan om ändring av nuvarande serveringstillstånd, Vindruvan 4, Bowlhouse Eventcenter i Värnamo AB, Storgatsbacken 16, 331 37 Värnamo. Dnr SERV.2021.3009. | 254 |
| 20. Medborgarinitiativ, "Värnamos The high line" Dnr PLAN.2021.2607. | 255 |

Ärenden direkt till nämnd:

- | | |
|---------------------------------------|------------|
| 21. Redovisning av delegationsbeslut. | 256 |
| 22. Meddelanden | 257 |

23. Information och övriga ärenden anmälda av nämndens ledamöter.	258
24. Information från förvaltningen.	259
25. Ändrad organisatorisk tillhörighet för Trygghetservice. Dnr BRAND.2021.3507.	260
26. Information om jävsregler.	261
27. Uppföljning av revisionsrapport – Granskning av hantering och nyttjande av fordon. Dnr ALL.2020.2762.	262
28. Information om detaljplan för del av fastigheten Rörstorp 6:3 med flera, del av Skogsfällen i Värnamo stad. Dnr PLAN.2021.2897.	263
29. Information om utredning inför planbesked, del av Hörle 3:1 (Fryele kvarn). Dnr PLAN.2021.2235.	264
30. Information om arbetet med inventering av enskilda avlopp i kommunen.	265
31. Information om verksamheten på fastigheten Bor 3:127, Ule Miljö AB.	266
32. Diskussion kring nämndsmål.	267

Stefan Widerberg
Ordförande

Christin Granberg
Sekreterare

Plats och tid:	Fullmäktigesalen Stadshuset Värnamo, 2021-10-27, klockan 08.00 – 12.00 och 13.00 – 16.05
Beslutande:	Stefan Widerberg (C) Göran Pettersson (C) §§ 236–259, 261–267 Maria Harrysson (C) ersättare för Dieter Wagner (M) §§ 236–237, 239–243, 250–257, 259–267 Dieter Wagner (M) §§ 238, 244–249, 258 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) Sven-Evert Bråkenhielm (SD)
Övriga närvarande:	Förvaltningssekreterare Christin Granberg Förvaltningschef Conny Eskilson Bygglovsingenjör Amanda Sonestedt §§ 238, 244–249 Bygglovsingenjör Dusan Mijatovic §§ 239–240, 250–253 Miljöinspektör Charlotte Gustafsson §§ 242–243, 265 Miljöinspektör Annika Hellman § 265 Planeringsarkitekt Henrik Storm §§ 241, 255, 264 Planeringsarkitekt Josefina Magnusson § 263 Alkoholhandläggare Emil Johansson § 254 Miljöchef Lasse Arnesson § 266
Utses att justera:	Bo Svedberg (S)
Justeringens plats och tid:	Samhällsbyggnadsförvaltningen 2021-11-02
Sekreterare:	Paragrafer: §§ 236–267
Ordförande:	<hr/> Christin Granberg
Justerare:	<hr/> Stefan Widerberg <hr/> Bo Svedberg

ANSLAG/BEVIS

Nämnd:	Justeringen har tillkännagivits genom anslag. Samhällsbyggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum:	2021-10-27	Paragrafer:	§§ 236–267
Datum för anslags uppsättande:	2021-11-03	Datum för anslags nedtagande:	2021-11-24
Förvaringsplats för protokollet:	Samhällsbyggnadsförvaltningen		
Underskrift:	<hr/> Christin Granberg		

Protokollsutdrag:

Sbn § 236

Val av justeringsperson

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att utse Bo Svedberg (S) att justera protokollet.

Protokollsutdrag:

Sbn § 237

Anmälan om eventuellt jäv vid sammanträdet

Inget jäv anmäls vid sammanträdet.

Protokollsutdrag:

Sökande

Sbn § 238

Dnr BYGG.2021.2616

Ansökan om tidsbegränsat marklov för anläggning av beachvolleyplan och beachfotbollsplan, samt parkering

Fastighet:

Ljusseveka 2:1

Sök:

IFK Värnamo, Ljusseveka, 331 34 Värnamo

Ärende:

Ansökan om tidsbegränsat marklov för anläggning av beachvolleyplan och beachfotbollsplan, samt parkering

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att avslå ansökan med hänsyn till den redan i dag problematiska trafiksituationen i området och då platsen som avses i ansökan utgörs av jordbruksmark, och med hänvisning den framtida utvecklingen av området, samt

att avgiften bestäms till 1 500 kronor (faktura skickas separat).

Besvärshänvisning enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det inkommit en ansökan om tidsbegränsat 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.

Kommunen har ett ställningstagande till ianspråktagande av jordbruksmark i översiktsplanen.

Värnamo kommun som markägare har i ett tidigare ärende inget att erinra mot förslaget. Avdelningen för mark- och exploatering meddelade i det ärendet att området idag är upplåtet till jordbruksarrendator och att kommunen därmed inte direkt förfogar över marken. De meddelade också att vid ett eventuellt beviljat lov ska nyttjanderättsavtal upprättas innan några arbeten påbörjas.

Beträffande det inre vattenskyddsområdet har remiss i ett tidigare ärende skickats till tekniska förvaltningen och VA-chef som godkänt förslaget.

forts.

Sbn § 238 forts.

Remiss har även tidigare skickats till Värnamo kommuns trafikplanerare, som meddelar att innan någon tillkommande verksamhet i området kan lovges är önskemålet att parkeringssituationen i stort löses på platsen.

Platsen som ansökan avser består av jordbruksmark. Vidare ska det tas ställning till om marken är så kallat 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 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 20 september 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att meddela sökande tänkt avslag med hänsyn till jordbruksmarken som tas i anspråk och trafiksituationen i området.

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare behandlat ärendet 29 september 2021 § 216.

Protokollsutdrag:

Sökande

Sbn § 239

Dnr BYGG.2021.2647

Länsstyrelsen

Ansökan om av strandskyddsdispens för nybyggnad av fyra stugor

Fastighet:

Herrestad 1:136

Ärende:

Ansökan om av strandskyddsdispens för nybyggnad av fyra stugor

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- att** meddela dispens mot byggnadsförbudet i 7 kap. 15 § miljöbalken för uppförande av fyra stugor och där tillhörande område enligt till ärendet hörande karta (biläggs beslutet) daterad 18 oktober 2021. Och att som särskilt skäl för detta åberopa 7 kap. 18 d § att aktuellt område ligger inom ett område för landsbygdsutveckling (LIS),
- att** tomtplatsavgränsning görs och markeras med streck på till ärendet hörande karta, daterad 29 oktober 2021, och innebär att den delen får användas som tomt, samt
- att** avgiften för denna ansökan är 7 616 kronor (faktura skickas separat).

Beslutet fattas med stöd av 7 kapitlet, 15, 18 b och 18 d Samt 18 f §§, miljöbalken (MB).

Enligt lag upphör detta beslut att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft (7 kap. 18 h § miljöbalken).

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

Länsstyrelsen ska inom tre veckor besluta om de ska överpröva detta beslut eller inte. Sökanden bör därför avvakta länsstyrelsens beslut och eventuell vidare handläggning innan några åtgärder vidtas.

Beslutet vinner laga kraft först tre veckor efter det att länsstyrelsen mottagit ärendet och beslutat att inte överpröva dispensen.

Länsstyrelsen underrättas om beslutet.

forts.

Sbn § 239 forts.

Ärendebeskrivning

Sökanden har hos samhällsbyggnadsnämnden ansökt om strandskyddsdispens för nybyggnad av fyra stugor på rubricerad fastighet.

Som särskilt skäl till dispensen har sökanden bland annat angett att område där strandskyddsdispensen sökes ligger inom ett LIS-område, ett område för landsbygdsutveckling. Vidare anger sökande att förslaget kommer att bidra till landsbygdsutvecklingen samt att den tänkta byggnationen kommer att öka attraktiviteten att vistas i området och locka turister.

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelse. Strandskyddet för Herrestadsjön är 100 meter inåt land. Föreslagen placering av byggnader ligger helt inom strandskyddat område.

De föreslagna fyra byggnaderna/stugorna kommer att uppföras som mindre byggnader om cirka 30 kvadratmeter/stuga och där avsikten med förslaget är att locka turister till området. Vidare vill sökande även rensa upp sly längsmed strandlinjen för att möjliggöra för personer att kunna röra sig fritt där, arbeten kommer att ske på land. Om arbeten sker ut i vattnet ska sökande ta kontakt med länsstyrelsen i Jönköpings län gällande vattenverksamhet. Stugorna kommer att uppföras på mark som idag nyttjas till bete för hästar.

Stugorna kommer att placeras med ett avstånd till strandlinjen om minst 30 meter, vilket gör att området närmast vattnet fortsättningsvist kommer att vara tillgängligt för allmänheten att beträda.

I den Tematiska översiktsplanen för Mitt Värnamo 2035 antagen 29 maj 2019 finns redovisat det aktuella området kring Herrestadsjön som ett område för landsbygdsutveckling i strandnära läge, så kallat LIS-området.

Kommunen ska i alla ärenden, planer, bygglov och projekt som berör landsbygdsutveckling i strandnära lägen alltid beakta och följa Tematisk översiktsplan för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS).

Exploatering av ett LIS-område ska vid behov föregås av en detaljplan eller för enstaka bebyggelse föregås av dispensprövning och bygglov - för att säkerställa områdets lämplighet och fri passage

forts.

Sbn § 239 forts.

Kommunen ska verka för att exploatering inom ett LIS-område bidrar till och värnar, utvecklar och tillgängliggör kulturhistoriska- och naturmiljöer

- Kommunen ska verka för att lokaliseringen av LIS-områden sker inom kommunikationseffektivt stråk.
- Kommunen ska verka för att LIS-områden lokaliseras där befintligt vatten- och avloppssystem kan förbättras eller kommunalt vatten- och avloppsförsörjning kan ordnas.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Kärda är den ort man med utpekande har för avsikt att stödja. Kärda är beläget cirka 7 km väster om Värnamo stad och LIS-områden ligger cirka 3,5 km nordost om denna ort.

Kärda är en kyrkby med gamla anor. På orten finns idag bland annat bibliotek, skola och barnomsorg. I samhället bor cirka 320 invånare. Ett antal småföretag och ett aktivt föreningsliv finns i Kärda. Området saknar detaljplan idag. Eftersom förslaget omfattar ny samlad bebyggelse på landsbygden bör förslaget prövas genom detaljpaneläggning. En detaljplan bör genomföras med utökat planförfarande.

Det utpekade LIS-området i Herrestad är i huvudsak ett fritidshusområde där en tendens till omvandling till permanentbebyggelse förekommer. Idag är strandlinjen i stora delar privatiserad av tomter och båtbygggor. Det förekommer en besöksnäringens verksamhet inom det utpekade området, Herrestad Gård, Säteri. Företaget erbjuder bland annat vandrarhem, evenemang och servering. En utveckling enligt planförslaget med bostadsbebyggelse skulle ge ett ökat underlag för befintlig offentlig och kommersiell service i det närbelägna samhället Kärda samt för bygdens föreningsliv och fritidsaktiviteter. En utveckling av attraktiva boendemöjligheter runt Kärda skulle även innebära ökad rekryteringsmöjlighet för det befintliga näringslivet på orten. Utvecklingen skulle även gynna besöksnäringen i området och ge en positiv utveckling för friluftslivet runt Herrestadssjön då utveckling skulle verka för att tillgängliggöra och säkra naturmiljön och strandområdet. Området förekommer i ett kommunikationseffektivt stråk och en utveckling skulle gynna underlaget för kollektivt resande utmed väg 27 och för en byggnation av cykelväg mellan Kärda och Värnamo. Området är ett utredningsområde för kommunalt VA och området är beslutat att med överföringsledning anslutas till kommunalt VA.

forts.

Sbn § 239 forts.

För det utpekade LIS-området gör kommunen bedömningen att lämplig markanvändning är bostadsändamål och näringslivsverksamhet med fokus på besöksnäring. Vid en utbyggnad enligt förslaget bör den planerade gång- och cykelvägen mellan Kärda och Värnamo realiseras. LIS-området ger en möjlighet att styra upp den befintliga bebyggelsen som idag främst består av fritidshus och underlätta för en framtida omvandling mot mer året-runt-boende i området. Det är viktigt att, vid fortsatt exploatering i området, tillskapa gemensamma anläggningar för exempelvis båt-lägningsplats och brygga. Detta skapar en bättre tillgång till strandområdet, mötesplatser och möjligheter för utveckling av besöksnäringen. Vid en utbyggnad inom utpekat område ska avlopp och dagvatten iordningställs så att inte recipienten för områdets miljö kvalitetsnormer påverkas negativt. Det utpekade LIS-området är cirka 20 hektar stort och skulle kunna möjliggöra för cirka 25 styck kompletterade tomter samt en eventuell utveckling av befintlig näringslivsverksamhet.

Inom ett strandskyddsområde får enligt 7 kapitlet 15 § inte nya byggnader uppföras, byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Inom strandskyddsområde får heller inte åtgärder vidtas som väsentligen förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Två förutsättningar ska vara uppfyllda för att dispens ska kunna ges från någon av de åtgärder som är förbjudna i strandskyddsområde enligt 7 kap. 15 § miljöbalken.

Det ska finnas minst ett så kallat särskilt skäl enligt 7 kapitlet 18 c § eller 18 d § miljöbalken samt att syftet med strandskyddet inte påverkas, det vill säga att djur- och växtliv inte påverkas på ett oacceptabelt sätt och att allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras på lång eller kort sikt

Som särskilt skäl till dispensen har sökanden angett att område där strandskyddsdispensen sökes ligger inom ett LIS- område, ett område för landsbygdsutveckling. Vidare anger sökande att förslaget bidrar till landsbygdsutvecklingen samt att den tänkta byggnationen kommer att ligga i anslutning till befintliga bostadshus.

forts.

Sbn § 239 forts.

Det nu aktuella förslaget bedömer förvaltningen kommer att bli ett bra komplement till området som idag består till större del av fritidshus och permanentboende, och som dessutom följer de intentioner som finns i den nu antagna Tematiska översiktsplanen för Mitt Värnamo 2035, strandskyddsdispens kan därför meddelas.

Förslaget bedöms inte innebära någon påtaglig skada på riksintressena.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 18 oktober 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- att meddela dispens mot byggnadsförbudet i 7 kap. 15 § miljöbalken för uppförande av fyra stugor och där tillhörande område enligt till ärendet hörande karta (biläggs beslutet) daterad 18 oktober 2021. Och att som särskilt skäl för detta åberopa 7 kap. 18 d §. att aktuellt område ligger inom ett område för landsbygdsutveckling (LIS), samt
- att tomtplatsavgränsning görs och markeras med streck på till ärendet hörande karta, och innebär att den delen får användas som tomt,

Beslutet fattas med stöd av 7 kapitlet, 15, 18 b och 18 d Samt 18 f §§, miljöbalken (MB).

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare behandlat ärendet 29 september 2021 § 229.

Protokollsutdrag:

Sökande

Sbn § 240

Dnr BYGG.2021.2370

Ansökan om bygglov för om- och tillbyggnad av flerbostadshus, utvändig ändring, samt inredande av ytterligare bostad

Fastighet:

Greven 4

Sök:

Finnvedsbostäder AB, Box 446, 331 24 Värnamo

Ärende:

Ansökan om bygglov för om- tillbyggnad av flerbostadshus, utvändig ändring, samt inredande av ytterligare bostad

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att bevilja bygglov för om- och tillbyggnad av flerbostadshus, utvändig ändring, samt inredande av ytterligare bostad,**att** medge undantag gällande krav på tillgänglighet avseende hiss till våning tre,**att** avgiften bestäms till 14 691 kronor (faktura skickas separat),**att** det för genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Adrian Hilding, Storgatan 9A, 335 30 Gnosjö. Certifierad av RISE, behörighetsnivå normal art, samt**att** tekniskt samråd krävs.*Reservation*

Bo Svedberg (S), Majo Besic (S), Peter Thorén (MP) och Emily Göhlin (M) reserverar sig mot beslutet till förmån för Bo Svedbergs yrkande.

Besvärshänvisning enligt bilaga.

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 Lars Karlsson, telefon 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).
bevilja bygglov.

forts.

Sbn § 240 forts.

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

Ärendebeskrivning

Fastigheten Greven 4 ligger inom ett område som omfattas av stadsplan (F46) daterad 13 januari 1943. Området är avsett för bostadsändamål, dock må lokaler för handels- och hantverksändamål även som samlingslokaler inredas samt garageutrymmen anordnas i den utsträckning, som kan motsvara de å tomten boendes privata behov. I stadsplanebestämmelser står det att endast en huvudbyggnad får byggas på fastigheten och denna får innehålla högst fem lägenheter och uppföras om max två våningar och till en byggnadshöjd om 7,3 meter. På fastigheten får vidare huvudbyggnad i de fall den är fristående och inte sammanbyggd med annan byggnad i fastighetsgräns vindens yta inredas till högst 1/3 för bostadsändamål.

Området präglas idag av blandad bebyggelse med både en- och tvåbostadshus samt flerbostadshus. Det finns sedan tidigare bygglov beviljade för inredande av vindsvåningar till mindre lägenheter.

Förslaget innebär att två nya lägenheter om cirka 35 kvadratmeter vardera kommer att inredas på vindsvåningen. Vidare innebär förslaget även att flerbostadshuset kommer att byggas till med två nya takkupor mot den västra sidan samt även nya balkonger.

En vind ska räknas som en våning om den går att inreda som bostadsrum eller arbetslokal och om byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida. Med de nu föreslagna takkuporna kommer byggnadshöjden att vara högre än 0,7 meter från vindsbjälklagets ovansida och därmed räknas vindsutrymmet nu som en tredje våning. Föreslagna takkupor innebär även att den tidigare byggandshöjden nu kommer att öka till cirka 9,3 meter och att flerbostadshuset nu kommer att rymma sex lägenheter.

Förslaget avviker från rådande stadsplan i form av att antalet våningar överskrids och även byggnadshöjden samt inredande av ytterligare bostäder.

forts.

Sbn § 240 forts.

Vad som var att betrakta som en mindre avvikelse finns 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.

I propositionen Om ingripanden mot olovlig kontorisering, med mera 1989/90:37 s 54 ff, ges ett förtydligande av begreppet mindre avvikelse och dess innebörd. Häri framkommer att en godtagbar avvikelse ska ha en så lokal påverkan att en planändring inte fordras på saklig grund. Vid prövningen bör särskilt övervägas i vilken mån en planavvikelse kan få en prejudicerande effekt. En åtgärd som i och för sig är mindre på en fastighet kan till exempel leda till en oacceptabel miljöförändring förutsatt att åtgärden upprepas på fler fastigheter. Huruvida en avvikelse ska betraktas som mindre bör inte bedömas i absolut bemärkelse. Avvikelsens art och storlek måste bland annat relateras till skalan och karaktären hos miljön.

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.

Ägarna till fastigheterna Greven 3 och 5 är hörda i frågan, de har inga erinringar mot förslaget.

Ägarna till fastigheterna Greven 16 och 17 är hörda i frågan, de har erinringar mot förslaget.

Förslaget avviker ifrån gällande stadsplan i form av att antalet våningar överskrider och även byggnadshöjden. Inredande av ytterligare bostad innebär också en avvikelse från gällande stadsplan.

Förvaltningen bedömer således att bygglov därför inte ska medges då avvikelserna gemensamt inte utgör en liten avvikelse som menas enligt 9 kap 31 b § PBL.

forts.

Sbn § 240 forts.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 20 september 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att avslå ansökan om bygglov för inredande av nya lägenheter i flerbostadshus, tillbyggnad med takkupor och balkong.

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 30 och 31 b §§ PBL.

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare behandlat ärendet 29 september 2021 § 209.

Upplysningar

Tekniskt samråd krävs, ni som sökande ombeds ta kontakt med byggnadsinspektör Lars Karlsson, telefon 0370-37 77 89.

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

Yrkanden

Stefan Widerberg (C) yrkar att nämnden beviljar bygglov för om- och tillbyggnad av flerbostadshus, utvändigt ändring, samt inredande av ytterligare bostad.

Bo Svedberg (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag till beslut och därmed avslå ansökan om bygglov.

Beslutsordning

Ordföranden, Stefan Widerberg, frågar om nämnden kan besluta enligt ordförandes eget eller enligt Bo Svedbergs yrkanden.

Ordföranden finner att samhällsbyggnadsnämnden beslutat enligt Bo Svedbergs förslag.

forts.

Sbn § 240 forts.

Omröstning

Omröstning begärs av Bo Svedberg (S) och genomförs med följande omröstningsordning:

Ja-röst för beslut att bevilja bygglov för om- och tillbyggnad av flerbostadshus, utvändig ändring, samt inredande av ytterligare bostad.

Nej-röst för bifall till förvaltningens förslag till beslut, det vill säga avslag på ansökan om bygglov.

Omröstningen resulterar i 5 ja-röster och 4 nej-röster.

Samhällsbyggnadsnämnden har därmed beslutat att bevilja bygglov för om- och tillbyggnad av flerbostadshus, utvändig ändring, samt inredande av ytterligare bostad.

Namn	Nej	Ja	Avstår
Stefan Widerberg (C)		X	
Göran Pettersson (C)		X	
Maria Harrysson (M)		X	
Emily Göhlin (M)	X		
Ibrahim Candemir (KD)		X	
Bo Svedberg (S)	X		
Majo Besic (S)	X		
Peter Thorén (MP)	X		
Sven-Evert Bråkenhielm (SD)		X	
Resultat	4	5	0

Protokollsutdrag:

Plan- och byggavdelningen

Sbn § 241

Dnr PLAN.2019.680

Detaljplan för del av fastigheten Västhorja 12:5 (grundskola i Västhorja) i Värnamo stad

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- att** godkänna samhällsbyggnadsförvaltningens samrådsredogörelse,
- att** planens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan såsom avses i PBL 4 kap eller MB 6 kap, samt
- att** ställa ut detaljplaneförslaget för del av Västhorja 12:5 (Grundskola i Västhorja) i Värnamo stad, upprättad i augusti 2021, för granskning enligt PBL 5 kap.

Ärendebeskrivning

Initiativ för etablering av ny grundskola i Värnamo stad har väcktes av ansvarig lokalförsörjare. Uppdraget var att finna plats (minst 15 000 kvadratmeter) för en grundskola för 550 elever (8000 kvadratmeter) i västra delen av Värnamo stad 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*).

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.

Förslag till detaljplan för del av Västhorja 12:5 med flera i Värnamo stad har varit utsända på samråd under tiden 9 april 2020 – 11 maj 2020. Under samrådet har två yttranden utan kommentarer/erinringar och tolv yttranden med kommentarer/erinringar kommit in, se samrådsredogörelse. Efter samrådet har ett antal utredningar tillkommit eller reviderats, bland annat arkeologisk förundersökning, dagvattenutredning, trafikbullerberäkning, riskutredning och bedömning av brukningsvärd jordbruksmark. Efter bearbetningar har reviderade handlingar tagits fram och detaljplanen är nu redo för att sändas ut på granskning.

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande.

forts.

Sbn § 241 forts.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 19 oktober 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- att godkänna samhällsbyggnadsförvaltningens samrådsredogörelse,
- att planens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan såsom avses i PBL 4 kap eller MB 6 kap, samt
- att ställa ut detaljplaneförslaget för del av Västhorja 12:5 (Grundskola i Västhorja) i Värnamo stad, upprättad i augusti 2021, för granskning enligt PBL 5 kap.

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare behandlat ärendet 25 augusti 2021 § 189 och 29 september 2021 § 203.

Protokollsutdrag:

Mark- och miljödom-
stolen
Verksamhetsutövare

Sbn § 242

Dnr MIL.2018.3499

**Ansökan om begäran av utdömande av vite på fastigheten
Bossaryd 1:4**

Fastighet:

Bossaryd 1:4

Ärende:

Ansökan om begäran av utdömande av vite på fastigheten

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att hos mark- och miljödomstolen i Växjö ansöka om att få ett vite på 100 000 kronor utdömt för XX, (personnummer X), för att inte ha efterbehandlat täkten i enlighet med beslut daterat 30 juni 2021, punkt 1, Sbn § 169 på fastigheten Bossaryd 1:4, Värnamo.

Ärendebeskrivning

Den 28 februari 2020 upphörde tillståndet till miljöfarlig verksamhet som gällde för Fröset morän-, grus- och sandtäkt på fastigheten Åminne 5:1 efter fastighetsreglering den 3 juni 2009 benämnd Bossaryd 1:4. Enligt tillståndet skulle efterbehandling av täkten slutföras inom tillståndstiden, och senast tre år innan täktverksamheten beräknades upphöra skulle en slutlig efterbehandlingsplan ha lämnats in till tillsynsmyndigheten.

I ansökan om täktverksamhet föreslogs villkor för täkttillståndet. Ett av förslagen var att efterbehandling skulle vara slutförd och tillfälliga upp- lag borttagna från täktområdet inom tillståndstiden. I miljökonsekvensbeskrivningen, som var en del av ansökan om täkttillstånd angavs att området skulle komma att efterbehandlas till en varierad biotop av betesmark, skog och vattenspeglar.

Samhällsbyggnadsnämnden har sedan år 2017 genom inspektion, inspektionsrapporter, föreläggande och föreläggande med vite arbetat för att få in en efterbehandlingsplan. En efterbehandlingsplan som samhällsbyggnadsnämnden bedömde vara tillräcklig inkom den 31 maj 2021.

forts.

Sbn § 242 forts.

Samhällsbyggnadsnämnden har vid sammanträdet den 30 juni 2021, § 169 beslutat att fastighetsägaren/verksamhetsutövaren senast den 30 september 2021 ha utfört efterbehandling av täktområdet i enlighet med den efterbehandlingsplan som nu föreligger (daterad 25 januari 2021), inklusive komplettering (daterad 31 maj 2021) samt ha genomfört en avsyning med tillsynsmyndigheten för bedömning av om eventuella kompletterande åtgärder behöver vidtas. För område fyra ska stenar och död ved placeras ut i enlighet med den efterbehandlingsplan daterad 25 januari 2021.

Beslutet förenades med ett vite om 100 000 kronor. Undertecknat delgivningskvitto inkom till samhällsbyggnadsnämnden den 29 juli 2021 och överklagades den 22 augusti 2021. Överklagan avvisades eftersom det inkom för sent. Beslutet om rättidsprövningen är mottaget den 30 september 2021 och har inte överklagats.

Samhällsbyggnadsförvaltningen genomförde den 30 september 2021 en avsyning av verksamheten. Efterbehandlingen har i flera delar inte utförts i enlighet med den inlämnade efterbehandlingsplanen eller med samhällsbyggnadsnämndens föreläggande med vite från den 30 juni 2021.

Några exempel på åtgärder som inte var utförda vid avsyningen. Flera brytfronter finns kvar, dessa skulle enligt planen ha släntats ut och jämnats till. Högar med avbaningsmassor finns kvar, dessa skulle ha släntats ut och enligt villkor 5 i tillståndet för täkten ska alla avbaningsmassor användas i efterbehandlingen. Vid dammen i norr har en stor hög med avbaningsmassor bara delvis släntats ut. En brant sluttning med många stora stenar och mycket ojämnheter ner mot dammen har blivit resultatet. Stenar och död ved har inte placerats ut på den öppna sandytan i område fyra.

Över lag så har utsläntning av material gjorts på ett sätt som inte överensstämmer med efterbehandlingsplanen. Några flacka ytor runt dammarna har inte utförts. Material har tryckts ut i kanterna av brytområdet utan att jämnas till eller ges en naturlig anslutning mot brytfronterna. Vid den minsta dammen, i öster, har några högar lagts i dammens sydvästra del. Syftet enligt efterbehandlingsplanen var att ge dammen en rundare utformning genom justering och släntning i kanterna, men så har inte skett.

forts.

Sbn § 242 forts.

Bedömning

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning av att efterbehandling av täktområdet inte är gjort i enlighet med beslut 30 juni 2021, punkt 1, Sbn § 169. Därmed finns förutsättningar att ansöka om vitets utdömande.

Samhällsbyggnadsnämnden anser att det finns skäl att sätta ned vitet till 50 000 kronor. Efterbehandling är påbörjad men uppfyller inte det beslut från 30 juni 2021, punkt 1, Sbn 169 om hur efterbehandlingen ska utföras.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 15 oktober 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att hos mark- och miljödomstolen i Växjö ansöka om att få ett vite på 50 000 kronor utdömt för XX, (personnummer X), för att inte ha efterbehandlat täkten i enlighet med beslut daterat 30 juni 2021, punkt 1, Sbn § 169 på fastigheten Bossyard 1:4, Värnamo.

Kopia av protokollet till:
Verksamhetsutövaren

Yrkande

Bo Svedberg yrkar på att samhällsbyggnadsnämnden beslutar att hos mark- och miljödomstolen i Växjö ansöka om att få ett vite på 100 000 kronor utdömt för XX, (personnummer X), för att inte ha efterbehandlat täkten i enlighet med beslut daterat 30 juni 2021, punkt 1, Sbn § 169 på fastigheten Bossaryd 1:4, Värnamo.

Protokollsutdrag:

Fastighetsägare

Sbn § 243

Dnr HÅLS.2020.2967

Föreläggande med vite enligt miljöbalken om att åtgärda brister i flerbostadshus

Fastighet:

Hästen 9

Ärende:

Föreläggande med vite enligt miljöbalken, åtgärda brister i flerbostadshus

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att förelägga XX (personnummer X) att åtgärda brister i flerbostadshuset på fastigheten Hästen 9.

Punkt 1 i beslutet förenas med ett vite på 5 000 kr, punkt 2 i beslutet förenas med ett vite på 10 000 kr och punkt 3 i beslutet förenas med ett vite på 10 000 kr.

1. Ta fram en rutin för att kontrollera varmvattentemperaturen i husets vattensystem för att minimera risk för tillväxt av legionellabakterier. Av rutinen ska det framgå med vilket intervall kontroller ska göras, gränsvärden, mätpunkter, ansvarsfördelning samt en handlingsplan för vilka åtgärder som vidtas vid för låga temperaturer.
2. En fackmässigt utförd utredning i lägenhet 1102 av förekomst av fukt och mikrobiell påväxt på väggen i hyresgästens sovrum som angränsar till badrum. Detta där det finns synliga tecken på fuktskador/missfärgningar, inklusive fuktmätning av ytskikt vid och intill områden som ger tecken på fukt. Utredningen och redovisningen ska göras av sakkunnig person med dokumenterad kompetens, vilket intygas genom certifikat eller liknande som ska skickas in till samhällsbyggnadsförvaltningen.
3. En fackmässigt utförd utredning i lägenhet 1102 av förekomst av fukt och mikrobiell påväxt i badrumsgolvets underliggande konstruktion, inklusive fuktmätning av ytskikt vid och intill områden som ger tecken på fukt. Utredningen och redovisningen ska göras av sakkunnig person med dokumenterad kompetens, vilket intygas genom certifikat eller liknande som ska skickas in till samhällsbyggnadsförvaltningen.
4. Redovisning enligt beslutspunkterna 1, 2 och 3 ska ha kommit in till samhällsbyggnadsnämnden senast två månader efter att du delgivits detta beslut.
5. Om den aktuella fastigheten säljs innan resultatet av utredningarna och rutin redovisats/finns ska uppgifter om namn och adress på köparen lämnas till samhällsbyggnadsförvaltningen. Uppgifterna ska lämnas omgående efter försäljningen.

forts.

Sbn § 243 forts.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsförvaltningen gjorde ett tillsynsbesök i flerbostadshuset på fastigheten Hästen 9 den 19 oktober 2020. Syftet med besöket var dels att genomföra en planerad tillsyn av allmänna utrymmen i flerbostadshuset, dels att följa upp ett klagomål på inomhusmiljön från hyresgäst boende i lägenhet med nummer 1102. Vid inspektionen deltog du, hyresgästen samt två inspektörer från samhällsbyggnadsförvaltningen. Vid inspektionen påtalades ett antal brister kopplade till egenkontrollen. Efter besöket skickades två inspektionsrapporter till dig, eftersom det var separata ärenden. Du åtog dig att rätta till de brister som diskuterades, men du har inte meddelat att du faktiskt också har rättat till de påtalade bristerna.

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet och det finns en värmeväxlare för vattnet i källaren. Du mäter inte temperaturen på varmvattnet eller gör någon annan kontroll för att minimera risk för tillväxt av legionellbakterier i vattensystemet.

Det finns två sovrum i lägenhet 1102. Det sovrum som avses är det som angränsar till badrum och som har en vägg som vetter ut mot kortsidan av huset. Mitt på väggen finns synliga tecken på fuktskada i form av en mörkare ring, (se fotodokumentation), bilaga till akten. Du berättade att det hade gjorts en renovering av fasaden på kortsidan av huset för något år sedan då fasaden var nedplockad tre till fyra månader. Hyresgästen påpekade att fasaden hade varit oskyddad under delar av tiden som den renoverades och att skadorna på innerväggen uppkommit i samband med det.

I badrum med lägenhetsnummer 1102 har plastmattan på golvet släppt från tröskeln vid badrumsdörren (se fotodokumentation) bilaga till akten. Plastmattan är bubblig precis vid kanten mot tröskeln, vilket kan bero på en underliggande fuktskada. Hyresgästen sa vid besöket att lägenheten våningen under har en fuktskada i taket där aktuellt badrum är placerat.

Den 20 maj 2021 förelades du att senast tre månader efter att du delgivits beslutet redovisa utredningar om fukt/mögel i lägenhet med nummer 1102 samt rutin för att kontrollera varmvattentemperaturen. Föreläggandet är mottaget den 2 juni 2021 och skulle därmed vara utfört och redovisat senast den 2 september 2021. Du har inte överklagat beslutet.

forts.

Sbn § 243 forts.

Samhällsbyggnadsförvaltningen påminde dig skriftligen den 10 september 2021 om att inkomma med handlingar i enlighet med föreläggandet daterat den 20 maj 2021, § 160. Du informerades också om den fortsatta handläggningen och att kommande beslut skulle förenas med ett vite. Du har inte kontaktat samhällsbyggnadsförvaltningen och du har inte inkommit med redovisning i enlighet med föreläggandet

Motivering till beslut

Du som fastighetsägare ska på ett systematiskt sätt planera och kontrollera din fastighet för att undvika hälsoproblem för dina hyresgäster. Enligt miljöbalken ska en bostad särskilt ge skydd mot värme, kyla, drag, fukt, buller, radon, luftföroreningar och andra liknande störningar.

Legionella är en naturligt förekommande bakterie som ger problem först när den förökar sig i olika vattenförande system och installationer. Bakterierna kan överleva i temperaturintervallet 0–50°C. Det är hög risk att legionellabakterier växer till om vattenomsättningen i vattenledningar är låg och temperaturen är mellan 20 och 45°C. Legionella förekommer bland annat i distributionsnätet för vatten och i varmvattenberedare.

För att förhindra att bakterierna växer till är drift, kontroll och underhåll av vattensystem viktiga. För att minimera risken för smittutbrott behöver du säkerställa att temperaturen på varmvattnet i din fastighet är tillräckligt hög. Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att det finns risk för att olägenhet för människors hälsa uppstår, eftersom du inte gör någon kontroll av varmvattentemperaturen.

Mögelsporer innehåller allergener som kan orsaka allergiska reaktioner hos känsliga personer. I sporer och cellväggar förekommer även andra ämnen, till exempel glukaner, som satts i samband med effekter på människors hälsa. Kvalster i husdamm trivs i varma, fuktiga miljöer och har en avföring som är starkt allergiframkallande.

forts.

Sbn § 243 forts.

I Folkhälsomyndighetens allmänna råd (FoHMFS 2014:14) om tillsyn enligt miljöbalken – fukt och mikroorganismer, står det att tillsynsmyndigheten vid bedömningen av om fukt och mikroorganismer i bostäder innebär olägenhet för människors hälsa enligt 9 kap 3 § miljöbalken bör beakta bland annat om:

- det förekommer synlig mikrobiell växt och/eller mikrobiell lukt i bostadsrum
- mikroorganismer eller mikrobiell lukt befaras spridas till bostadsrum
- fuktskador inte åtgärdas och detta innebär en risk för att mikroorganismer kan växa till
- fuktskador har åtgärdats bristfälligt, till exempel vid uttorkning och utbyte av mikrobiellt angripet material.

Tillsynsmyndighetens bedömning bör göras efter en sammanvägning av samtliga relevanta omständigheter, där särskild hänsyn bör tas till känsliga personer, till exempel barn och astmatiker.

Samhällsbyggnadsnämnden anser att det finns en risk för att olägenhet för människors hälsa uppstår eftersom det finns synliga fuktskador på väggen i sovrummet samt att fogen på plastmattan vid ingången till badrummet har släppt och är bubblig. Förvaltningen anser att du behöver genomföra fackmässiga utredningar av väggen i sovrummet samt badrumsgolvets underliggande konstruktion för att kontrollera om det finns mikrobiella skador.

I vårt beslut om hur lång tid du får på dig att ta fram rutin samt göra utredningar har förvaltningen utgått från hur allvarliga bristerna är och vilken tid som bedöms rimliga för dig att kunna göra utredningarna.

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare förelagt dig som fastighetsägare om att utreda brister i flerbostadshuset. Inga utredningar eller rutin har kommit in till samhällsbyggnadsförvaltningen. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar av denna orsak att vitesförelägga dig att utreda och redovisa resultat från utredningarna på fastigheten Hästen 9.

forts.

Sbn § 243 forts.

Samhällsbyggnadsnämnden ska enligt 2 kap. 7 § miljöbalken göra en rimlighetsavvägning innan krav på åtgärder ställs. Vid denna bedömning ska särskild hänsyn tas till nyttan av skyddsåtgärder och andra försiktighetsmått jämfört med kostnaden för sådana åtgärder. Samhällsbyggnadsnämnden anser att det inte är orimligt att i detta ärende ställa de krav som beslutet innebär, och att de inte är mer ingripande åtgärder än vad som behövs (26 kap. 9 §).

Grund för föreläggande

Beslutet är fattat med stöd av 26 kap. 9, 14, 19, 21 och 22 §§ miljöbalken (1998:808) 9 kap 3 och 9 §§, 2 kap 2 och 3 §§ samma lag, samt 33 och 45 §§ i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899).

- Alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd ska skaffa sig den kunskap som behövs med hänsyn till verksamhetens eller åtgärdens art och omfattning för att skydda människors hälsa och miljön mot skada eller olägenhet. (2 kap. 2 §)
- Alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd ska utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. I samma syfte ska vid yrkesmässig verksamhet användas bästa möjliga teknik. Dessa försiktighetsmått ska vidtas så snart det finns skäl att anta att en verksamhet eller åtgärd kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. (2 kap. 3 §)
- Med olägenhet för människors hälsa avses störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig. (9 kap. 3 §)
- Bostäder och lokaler för allmänna ändamål ska brukas på ett sådant sätt att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer och hållas fria från ohyra och andra skadedjur. Ägaren eller nyttjanderättshavare till berörd egendom ska vidta de åtgärder som skäligen kan krävas för att hindra uppkomsten av eller undanröja olägenheter för människors hälsa. (9 kap. 9 §)

forts.

Sbn § 243 forts.

- En tillsynsmyndighet får i det enskilda fallet meddela de förelägganden och förbud som behövs för att miljöbalken samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken ska följas. (26 kap. 9 §)
- Beslut om förelägganden eller förbud får förenas med vite. (26 kap. 14 §)
- Den som bedriver verksamhet eller vidtar åtgärder som kan befaras medföra olägenheter för människors hälsa eller påverka miljön ska fortlöpande planera och kontrollera verksamheten för att motverka eller förebygga sådana verkningar. Den som bedriver sådan verksamhet eller vidtar sådan åtgärd ska också genom egna undersökningar eller på annat sätt hålla sig underrättad om verksamhetens eller åtgärdens påverkan på miljön. (26 kap. 19 §)
- Tillsynsmyndigheten får förelägga den som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd som det finns bestämmelser om i miljöbalken eller i föreskrifter som meddelats med stöd av balken, att till myndigheten lämna de uppgifter eller handlingar som behövs för tillsynen. Detsamma gäller också för den som annars är skyldig att avhjälpa olägenheter från verksamhet. (26 kap. 21 §)
- Den som bedriver verksamhet eller vidtar en åtgärd som kan befaras medföra olägenheter för människors hälsa eller miljön eller den som annars är skyldig att avhjälpa en olägenhet från sådan verksamhet är skyldig att utföra sådana undersökningar av verksamheten och dess verkningar som behövs för tillsynen. Detsamma gäller för den som upplåter en byggnad för bostäder eller för allmänna ändamål, om det finns skäl att anta att byggnadens skick medför olägenheter för människors hälsa. (26 kap. 22 §)
- I syfte att hindra uppkomst av olägenheter för människors hälsa ska en bostad särskilt ge betryggande skydd mot värme, kyla, drag, fukt, buller, radon, luftföroreningar och andra liknande störningar. (33 §, pkt 1. FMH)
- Kommunen ska ägna särskild uppmärksamhet åt byggnader som innehåller en eller flera bostäder och tillhörande utrymmen. (45 §, pkt 1. FMH)

forts.

Sbn § 243 forts.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 11 oktober 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att förelägga XX (personnummer X) att åtgärda brister i flerbostadshuset på fastigheten Hästen 9.

Punkt 1 i beslutet förenas med ett vite på 5 000 kr, punkt 2 i beslutet förenas med ett vite på 10 000 kr och punkt 3 i beslutet förenas med ett vite på 10 000 kr.

1. Ta fram en rutin för att kontrollera varmvattentemperaturen i husets vattensystem för att minimera risk för tillväxt av legionellabakterier. Av rutinen ska det framgå med vilket intervall kontroller ska göras, gränsvärden, mätpunkter, ansvarsfördelning samt en handlingsplan för vilka åtgärder som vidtas vid för låga temperaturer.
2. En fackmässigt utförd utredning i lägenhet 1102 av förekomst av fukt och mikrobiell påväxt på väggen i hyresgästens sovrum som angränsar till badrum. Detta där det finns synliga tecken på fuktskador/missfärgningar, inklusive fuktmätning av ytskikt vid och intill områden som ger tecken på fukt. Utredningen och redovisningen ska göras av sakkunnig person med dokumenterad kompetens, vilket intygas genom certifikat eller liknande som ska skickas in till samhällsbyggnadsförvaltningen.
3. En fackmässigt utförd utredning i lägenhet 1102 av förekomst av fukt och mikrobiell påväxt i badrumsgolvets underliggande konstruktion, inklusive fuktmätning av ytskikt vid och intill områden som ger tecken på fukt. Utredningen och redovisningen ska göras av sakkunnig person med dokumenterad kompetens, vilket intygas genom certifikat eller liknande som ska skickas in till samhällsbyggnadsförvaltningen.
4. Redovisning enligt beslutspunkterna 1, 2 och 3 ska ha kommit in till samhällsbyggnadsnämnden senast två månader efter att du delgivits detta beslut.
5. Om den aktuella fastigheten säljs innan resultatet av utredningarna och rutin redovisats/finns ska uppgifter om namn och adress på köparen lämnas till samhällsbyggnadsförvaltningen. Uppgifterna ska lämnas omgående efter försäljningen.

forts.

Sbn § 243 forts.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas till länsstyrelsen - se bilaga.

Kopia av beslutet till:

XX (delgivningskvitto)

Bilaga 1. Hur man överklagar

Bilaga 2. fotodokumentation

Protokollsutdrag:

Sbn § 244

Dnr BYGG.2021.1372

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt tilltänt avstyckning

Fastighet:

Nöbbele 7:33

Ärende:

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt tilltänt avstyckning

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att överlämna ärendet till kommande sammanträde.

Ärendebeskrivning

Till samhällsbyggnadsnämnden har det inkommit ett ärende avseende förhandsbesked för enbostadshus på fastighet Nöbbele 7:33. Positivt förhandsbesked har tidigare lämnats på platsen, BYGG 2018.3812.

Fastigheten ligger öster om sjön Vidöstern, utanför strandskyddat område. Fastigheten omfattas inte av detaljplan och ligger på en plats utanför områdesbestämmelser.

Den valda platsen för tomten ligger intill huvudbyggnaden på befintlig gård, marken utgörs till större del av ett lövbevuxet område intill gården. Skyddsvärda träd förekommer i området enligt länsstyrelsens inventering men berörs inte av åtgärden.

Fastigheten är delvis belägen inom intervallet högriskområde för radon vilket ställer krav på radonsäkert byggande.

Bygglov ska enligt 9 kap. 31 § plan- och bygglagen ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

forts.

Sbn § 244 forts.

Vid prövningen ska miljöbalkens (MB) hushållningsbestämmelser tillämpas. Av 3 kap. 4 § MB framgår att brukningsvärd jordbruksmark endast får tas i anspråk för bebyggelse för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Med begreppet jordbruksmark avses åkermark och kultiverad betesmark

Enligt 9 kap 40§ plan- och bygglagen ska det, om ett bygglov avser nybyggnad eller tillbyggnad av bostadsbyggnad, om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, även framgå beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad och vid uteplats om en sådan anordnas i anslutning till byggnaden.

Den översiktliga bullerkarteringen visar på bullervärden inom intervallet 40–45 dB.

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.

Bebyggelsen föreslås en placering utifrån en ”kärna” av bebyggelse som ligger på eller i slänten av en höjdrygg i anslutning till det öppna odlingslandskapet. Platsen har ett antal år utarrenderats som passage för transport av boskap från östra sidan av åsen till den västra sidan. Fastighetsägaren vill nu kunna erbjuda sökanden en tomt på denna plats vilket innebär att boskapen måste transporteras från en annan plats. Den gård (Nöbbele 7:36) som arrenderar marken ligger strax söder om den aktuella platsen.

Marken har tidigare ingått i gårdsmiljön, men som ett lövbevuxet område med rik flora. Det finns en matkällare i kanten på den tilltänkta tomten som visar på platsens anknytning till gården.

Eftersom resterande del av aktuell fastighet utgörs av åkermark och naturbetesmark bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att den valda platsen anses vara mest lämplig om kompletterande bebyggelse ska tillåtas.

forts.

Sbn § 244 forts.

Vidare ska det tas ställning till om marken är så kallat 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).

Med hänsyn till byggnadernas (enbostadshuset och komplementbyggnaden) tänkta placering i hörnet av inägorna, det faktiska området bebyggelsen upptar kommer jordbruksmarken att påverkas endast i obetydlig mån. Inte heller talar angivna förutsättningar för att ett rationellt jordbruk i området i stort motverkas.

I ett större perspektiv är lokaliseringen placerad enligt den bebyggelse-tradition som råder i området och utgår från befintlig bebyggelse.

Bestämmelsen i 3 kap. 4 § miljöbalken bör därför i detta fall inte utgöra hinder mot att positivt förhandsbesked lämnas.

Fastighetsägaren till Nöbbele 7:32 samt Nöbbele 7:33 har godkänt förslaget.

Fastighetsägarna till Nöbbele 7:35 och Nöbbele 7:36 har yttrat sig mot förslaget.

Djurhållningen på angränsande fastighet 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. Förslaget bedöms därmed inte medföra någon betydande olägenhet varken för den som bedriver djurhållningen eller sökanden.

Inget övrigt har framkommit i de yttranden som inlämnats som enligt förvaltningen gör att förhandsbesked ska nekas.

Sammanfattningsvis bedöms därför platsen uppfylla de krav på allmänna intressen som ska beaktas vid lokalisering av bebyggelse, enligt 2 kapitlet PBL och 3 kapitlet miljöbalken (MB).

forts.

Sbn § 244 forts.

Bebyggelsen bör i sin gestaltning, skala och utformning ha ett traditionellt uttryck som knyter an till småländsk byggtradition som samspelar med befintlig äldre bebyggelse. Utformning av bebyggelsen med hänsyn till det agrara landskapet prövas i kommande bygglov.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 18 oktober 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att bygglov kan påräknas för ett enbostadshus.

Protokollsutdrag:

Plan- och byggavdelningen

Sbn § 245

Dnr BYGG.2021.2281

Ansökan om bygglov för ändrad användning från lokal till affärshus

Fastighet:

Värnamo 14:12

Sök:

Ågård Kraftstationen AB, Rocknevägen 4, 335 73 Hillerstorp

Ärende:

Ansökan om bygglov för ändrad användning från lokal till affärshus

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att delegera till förvaltningen att besluta i ärendet under förutsättning att inga erinringar mot förslaget inkommit, samt**att** de aktuella aluminiumfönsterna har ett likvärdigt utseende som de fönster som finns på fastigheten idag.**Ärendebeskrivning**

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det inkommit en ansökan om ändrad användning av en lokal från lager till kontor/butik. Vid nämndens senaste sammanträde beslutade nämnden att delegera ner beslutet till förvaltningen med förutsättningen att fönsterna ska vara av trä. Sökanden har uttryckt sig att byggnadens karaktär inte kommer att påverkas då aluminiumprofilen på fönsterna inte kommer att se klumpig ut utan att fönsternas karaktär kommer att bibehållas.

Fastigheten ligger inom detaljplan F003. Området är avsett för industri, upplag och dylikt, samt för bostadsändamål för bevakning av dessa anläggningar.

Det senaste bygglovet på fastigheten avser ändring av befintlig lagerlokal. Den senaste användningen må därför ses vara lagerlokal. Användningen avviker från gällande detaljplan då kontor/handel inte ses som ett industriändamål eller dylikt. I området finns flera fastigheter där avvikelser av liknande karaktär bedömts vara okej.

forts.

Sbn § 245 forts.

Sökanden har för avsikt att ersätta befintliga träfönster med aluminiumfönster i liknande kulör för att låta byggnaden behålla sitt karaktäristiska uttryck. Bygglovsavdelningen har gjort en samlad bedömning att byggnadens karaktär inte kommer att påverkas avsevärt av att ersätta de befintliga träfönstren med aluminiumfönstren. Enligt sökanden kommer fönsterna att behålla lika mycket glasyta då aluminiumprofilerna inte kommer att bygga mer än de befintliga träbågarna. Trots den byggnadsantikvariska utredning som gjorts ställer sig bygglovsavdelningen positiva till förslaget med hänsyn till byggnadens nuvarande skick.

Enligt den tillgänglighetsbeskrivning som gjorts av en sakkunnig tillgänglighet framförs följande: *Åtgärden är en ändring, vilket innebär att avsteg från nybyggnadskraven kan göras om särskilda skäl föreligger. Ändringens omfattning vad avser de byggnadsåtgärder som utförs är begränsade. Till exempel ändras inte planlösning och stommen påverkas inte. Byggnadens kulturhistoria gör att man vill minimera ingrepp både ut- och invändigt. De avsteg som är gjorda är att hela överplanet samt WC på bottenplanet inte är tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Inte heller lagerutrymme och personalutrymme på bottenplan är fullt tillgängliga. Det anses inte ekonomiskt (och delvis tekniskt) försvarbart att åtgärda dessa brister med hänsyn till omfattningen av de byggnadsarbeten som utförs och för att utföra en varsam ombyggnad. Underlag för granskningen utgörs av bygglovshandlingar i form av plan- och fasadritningar och situationsplan samt muntlig genomgång med byggherren. Tillgänglighetskrav ställs alltså på butiksutrymmet i bottenplanet enligt motiveringar ovan och i detta stycke. Butikens storlek gör att den förutsätts normalt betjänas av en ensam personal, vilket gör att person med rörelsehinder inte har möjlighet att arbeta där. Aktuell kontorsverksamhet på överplan kommer bedrivas av personer med anställningar som omöjliggör att man har nedsatt rörelseförmåga.*

Värnamo kommunantikvarie har yttrat sig avseende fönstrens utförande. Hörande av grannar har skickats ut med möjlighet till svar senast 29 oktober 2021.

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 avvikelserna är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

forts.

Sbn § 245 forts.

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.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att förslaget innebär en mindre avvikelse med hänsyn till att området idag har utvecklats och användningsområdet förändrats för flera andra fastigheter inom samma bestämmelse. Bygglov kan således beviljas efter 9 kap 31b § Plan- och bygglagen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 18 oktober 2021.

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare behandlat ärendet 29 september 2021 § 212.

Protokollsutdrag:

Sökande

Sbn § 246

Dnr BYGG.2021.2425

Ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus med carport

Fastighet:

Fylkingen 3

Ärende:

Ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus med carport

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att bevilja bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus med carport,**att** avgiften bestäms till 26 009 kronor (faktura skickas separat),**att** det för genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Christer Sveningsson, Aspvägen 4, 341 96

Ljungby. Certifierad av RISE, behörighetsnivå komplicerad art, samt

att tekniskt samråd krävs.

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

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

Vid frågor kontakta Matilda Elm, telefon 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).
bevilja bygglov.

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

Ärendebeskrivning

Till samhällsbyggnadsnämnden har det inkommit en ansökan om bygglov för ett tvåbostadshus med förråd och carport om cirka 180 kvadratmeter. Fastigheten är tänkt att styckas av med en tomtarea om cirka 767 kvadratmeter.

forts.

Sbn § 246 forts.

Yttranden

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.

Fastighetsägare till Fylkingen 1, Fylkingen 4, Ribban 1, Ribban 4, Ribban 5 har godkänt förslaget.

Fastighetsägarna till Fylkingen 2, Mossle 16:21, Svalan 15 och Svalan 16 har inte svarat.

Trafikverket har svarat kring buller och lyfter att eventuella bullerskydd ska bekostas av fastighetsägaren och får inte uppföras i gräns mot järnvägsfastigheten och ska även placeras på ett sådant avstånd från gräns att uppförande och underhåll går att genomföra inom egen fastighet.

I en detaljplan ska markens lämplighet för bebyggelse, bland annat när det gäller bullerfrågan, redan vara prövad och den bygggrätt som planen medger gäller. För bygglov inom detaljplan gäller därför inte några ytterligare krav på lokalisering, placering och utformning avseende omgivningsbuller. Inte heller förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande är tillämplig. Detta gäller även om bullerfrågan inte har prövats i detaljplanen.

Enligt 9 kap. 30 § första stycket 2 plan- och bygglagen (PBL) ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot detaljplanen. Enligt 31 b får dock trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 PBL bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte.

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.

forts.

Sbn § 246 forts.

Åtgärden bedöms inte innebära begränsning i användning av mark för tredjeman. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att de avvikelser som sker är av sådan karaktär att de kan anses utgöra en liten avvikelse. Bygglov bör således beviljas för sökt åtgärd förutsatt att inga yttrandan inkommit.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 14 oktober 2021.

Uppllysningar

Tekniskt samråd krävs, ni som sökande ombeds ta kontakt med byggnadsinspektör Matilda Elm, telefon 0370-37 74 29.

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

Sbn § 247

Dnr BYGG.2021.2498

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad samt ändrad användning från carport till garage

Fastighet:

Liljan 3

Ärende:

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad samt ändrad användning från carport till garage

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att delegera till förvaltningen att besluta i ärendet under förutsättning att inga erinringar mot byggnationen inkommer.

Ärendebeskrivning

Till samhällsbyggnadsnämnden har det inkommit en ansökan om bygglov i efterhand för en tillbyggnad av en komplementbyggnad om cirka 4 kvadratmeter. Tillbyggnaden innebär även en eldstad/rökkanal. Ansökan avser också en fasadändring från carport till garage. Överträdelsen kommer att hanteras i ett separat tillsynsärende med ärendenummer BYGG 2021.3330.

Fastigheten omfattas av detaljplan F 346. Området är avsett för bostadsändamål. Åtgärden innebär att tillbyggnaden har skett helt på prickad mark. Detta är mark som inte får bebyggas. Förslaget avviker således från gällande detaljplan.

Sammantaget är cirka 28 kvadratmeter av komplementbyggnaden placerad på prickad mark. Avstånd till fastighetsgränsen från tillbyggnaden är 4,5 meter.

Hörande av grannar har skickats ut till mark- och exploateringsavdelningen, Liljan 2 samt Solrosen 1 för svar senast 5 november 2021.

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.

forts.

Sbn § 247 forts.

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 bedömningen att avvikelsen i sig kan anses vara en liten avvikelse. Bygglov kan därmed beviljas enligt 9 kap. 31b § plan- och bygglagen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 18 oktober 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att bevilja bygglov för sökt åtgärd.

Protokollsutdrag:

Sökande

Sbn § 248

Dnr BYGG.2021.2598

Ansökan om bygglov för om- och tillbyggnad av enbostadshus samt nybyggnad av förråd och staket

Fastighet:

Nederled 3:16

Ärende:

Ansökan om bygglov för om- och tillbyggnad av enbostadshus samt nybyggnad av förråd och staket

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att bevilja bygglov för om- och tillbyggnad av enbostadshus och nybyggnad av staket,

att avslå ansökan om nybyggnad av förråd,

att avgiften bestäms till 13 595 kronor (faktura skickas separat),

att det för genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Ulf Segelström, Storgatsbacken 4B, 331 37 Värnamo. Certifierad av RISE, behörighetsnivå komplicerad art, samt

att tekniskt samråd krävs.

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 Matilda Elm, telefon 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). bevilja bygglov.

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

forts.

Sbn § 248 forts.

Ärendebeskrivning

Till samhällsbyggnadsnämnden har det inkommit en ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus om 54 kvadratmeter, nybyggnad av förråd samt uppförande av staket.

Fastigheten ligger inom detaljplan FI 031. Området är avsett för bostadsändamål.

Enligt gällande detaljplan får huvudbyggnadens area som högst uppgå till 160 kvadratmeter. Gårdsbyggnader får som högst uppgå till 40 kvadratmeter. Inom fastigheten finns idag gårdsbyggnader med en sammanlagd area om 49 kvadratmeter. Huvudbyggnadens area uppgår i dagsläget till 105 kvadratmeter. Huvudbyggnaden ligger idag till stora delar på prickad mark, vilket är mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Huvudbyggnaden har uppförts innan detaljplanen har vunnit laga kraft.

Åtgärderna som ansökan avser är inte placerade på prickad mark. Åtgärden innebär att huvudbyggnadens area uppgår till 159 kvadratmeter. Avseende gårdsbyggnader kommer den sammanlagda arean gårdsbyggnader att uppgå till cirka 103 kvadratmeter. Detta innebär en avvikelse från gällande detaljplan med 63 kvadratmeter.

Hörande av grannar har skickats ut, samtliga grannar har inkommit med svar, inga erinringar finns mot förslaget. Avdelningen för mark- och exploatering lyfter dock vikten av att sökanden uppför planket på sin sida av fastighetsgränsen och inte mitt i fastighetsgräns.

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 avvikelserna är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Vad som var att betrakta som en mindre avvikelser 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 avvikelser liksom överskridande av tillåtna byggnadsarea förutsatt att denna är motiverad för att en bättre planlösning ska kunna uppnås.

forts.

Sbn § 248 forts.

Åtgärden bedöms inte innebära begränsning i användning av mark för tredjeman.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör dock bedömningen att avvikelserna sammantaget 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 18 oktober 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att meddela sökanden om tänkt avslag.

Upplysningar

Tekniskt samråd krävs, ni som sökande ombeds ta kontakt med byggnadsinspektör Matilda Elm, telefon 0370-37 74 29

Sökanden erinras om att kontakta VA Kundtjänst 0370-37 74 98, e-post: kundtjanstVA_Avfall@varnamo.se avseende påverkan på VA.

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:

Sökande

Sbn § 249

Dnr BYGG.2021.2843

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus med garage

Fastighet:

Tännö 1:44

Ärende:

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus med garage

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus med garage,

att avgiften bestäms till 25 247 kronor (faktura skickas separat),

att det för genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Ulf Segelström, Storgatsbacken 4B, 331 37 Värnamo. Certifierad av RISE, behörighetsnivå komplicerad art, samt

att tekniskt samråd krävs.

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 Matilda Elm, telefon 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).
bevilja bygglov.

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

Ärendebeskrivning

Till samhällsbyggnadsnämnden har det inkommit en ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus om cirka 148 kvadratmeter med tillhörande garage om cirka 124 kvadratmeter.

forts.

Sbn § 249 forts.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Området är avsett för bostadsändamål.

Förslaget innebär att cirka 16 kvadratmeter av byggnationen placeras på prickad mark, detta är mark som enligt detaljplan inte får bebyggas. Förslaget avviker således från gällande detaljplan.

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.

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 bedömningen att avvikelsen är mindre och att bygglov kan beviljas enligt 9 kap 31b § Plan- och bygglagen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 18 oktober 2021.

Upplysningar

Tekniskt samråd krävs, ni som sökande ombeds ta kontakt med byggnadsinspektör Matilda Elm, telefon 0370-37 74 29.

Sökanden erinras om att göra serviceanmälan för anslutning till kommunalt vatten och avlopp. Kontakta VA Kundtjänst 0370-37 74 98, e-post: kundtjanstVA_Avfall@varnamo.se.

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:

Sökande

Sbn § 250

Dnr BYGG.2021.3056

Ansökan om bygglov för ändrad användning, inredande av vind till bostad

Fastighet:

Trälleborg 1

Ärende:

Ansökan om bygglov för ändrad användning, inredande av vind till bostad

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att avslå ansökan om bygglov för ändrad användning av oinredd vind till bostad.**att** avgiften bestäms till 2 000 kronor (faktura skickas separat),

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 30 och 31 b §§ PBL.

Besvärshänvisning enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

Fastigheten Trälleborg 1 ligger inom ett område som omfattas av detaljplan (F46). Området är avsett för bostadsändamål, dock må lokaler för handels- och hantverksändamål även som samlingslokaler inredas samt garageutrymmen anordnas i den utsträckning som kan motsvara de på tomten boendes privata behov. Gårdsbyggnad får uppföras endast med en våning och till en höjd av högst 3 meter och inte inreddas för bostadsändamål. Vidare får gårdsbyggnads tak icke i någon del överskjuta den för byggnaden högsta höjden med mer än 1,2 meter. Detaljplanen medger en bygggrätt på 25 % av fastighetens area, detta motsvarar cirka 316 kvadratmeter.

Sökanden har hos samhällsbyggnadsnämnden erhållit bygglov för om- och tillbyggnad av garage på rubricerad fastighet, 25 april 2018 § 116 och senare även ett beviljande av bygglov för mindre revidering, 27 februari 2019.

Tidigare ansökan avsåg en om- och tillbyggnad av garage med en byggnadsarea om cirka 120 kvadratmeter. Förslaget innebar vidare även att en oinredd vind byggdes på befintligt garage, denna del skulle utnyttjas som förvaringsutrymme. Garaget byggnadshöjd var cirka 3 meter. Den totala höjden för garaget blev cirka 5,3 meter. Förslaget innebar vidare en ökning av byggnadsarean på fastigheten med cirka 42 kvadratmeter från 249 kvadratmeter till 290 kvadratmeter, detta motsvarar cirka 23 % av fastighetens area.

forts.

Sbn § 250 forts.

Nämnden har således i tidigare ärenden beviljat liten avvikelse i form av att den totala höjden för garaget blev 2,3 meter högre än vad detaljplanen medger.

Förslaget nu innebär att den del som idag nyttjas som oinredd vind för förvaring ska ändra användning till bostad om cirka 86 kvadratmeter boarea. Inga andra yttre ändringar kommer att ske.

En våning är ett utrymme som avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv.

Som våning räknar man även vind där bostadsrum eller arbetslokal kan inredas om byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida. Förslaget nu innebär således en sedan tidigare redan avvikelse gällande byggnadshöjden samt även att garaget nu har två våningar och kommer att inredas för bostadsändamål.

Enligt 9 kap. 30 § första stycket 2 plan- och bygglagen (PBL) ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot detaljplanen. Enligt 31 b får dock trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 PBL bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte.

Vad som var att betrakta som en mindre avvikelse finns 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.

forts.

Sbn § 250 forts.

I propositionen Om ingripanden mot olovlig kontorisering, med mera 1989/90:37 s 54 ff, ges ett förtydligande av begreppet mindre avvikelse och dess innebörd. Häri framkommer att en godtagbar avvikelse ska ha en så lokal påverkan att en planändring inte fordras på saklig grund. Vid prövningen bör särskilt övervägas i vilken mån en planavvikelse kan få en prejudicerande effekt. En åtgärd som i och för sig är mindre på en fastighet kan till exempel leda till en oacceptabel miljöförändring förutsatt att åtgärden upprepas på fler fastigheter. Huruvida en avvikelse ska betraktas som mindre bör inte bedömas i absolut bemärkelse. Avvikelsens art och storlek måste bland annat relateras till skalan och karaktären hos miljön.

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.

Mark- och exploateringsavdelningen har blivit hörda i frågan och de godkänner förslaget.

Hörande av grannar är utskickad och svar ska vara samhällsbyggnadsförvaltningen tillhanda senast 25 oktober 2021.

Det är sammantaget tre avvikelser från gällande detaljplan och detta är något som sammantaget inte kan bedömas utgöra en liten avvikelse eller följa detaljplanens syfte i vad om menas enligt 9 kap 31 b § PBL.

Förvaltningen bedömer således att bygglov ska avslås.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 18 oktober 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att avslå ansökan om bygglov för ändrad användning av oinredd vind till bostad.

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 30 och 31 b §§ PBL.

Protokollsutdrag:

Sökande

Sbn § 251

Dnr BYGG.2021.3144

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, anläggande av parkering, samt rivning

Fastighet:

Bredaryd 4:51

Sök:

Svenshult Fastigheter AB, Forumvägen 11, 131 53 Nacka

Ärende:

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, anläggande av parkering, samt rivning

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att bevilja bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, anläggande av parkering, samt rivning,**att** avgiften bestäms till 43 602 kronor (faktura skickas separat),**att** det för genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Sven Inge Bergsten, Saltsjöqvarns Kaj 31 lgh 1103, 131 71 Nacka. Certifierad av RISE, behörighetsnivå normal art, samt**att** tekniskt samråd krävs.**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 Lars Karlsson, telefon 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). bevilja bygglov.

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

forts.

Sbn § 251 forts.

Ärendebeskrivning

Fastigheten Bredaryd 4:51 ligger inom ett område som omfattas av detaljplan (FI120) antagen 25 februari 1993. Området är avsett för bostäder och handel, där byggnad får uppföras till max två våningar och där vind inte får inredas. Vidare får den största sammanlagda byggnadsarean uppgå till 900 kvadratmeter.

Förslaget innebär nybyggnad av flerbostadshus om två våningar och till en byggnadsarea om totalt cirka 362 kvadratmeter, flerbostadshusen utgörs av två huskroppar med fyra lägenheter om cirka 68 kvadratmeter per huskropp. Vidare innebär förslaget iordningställande av utemiljö samt anläggande av nio nya parkeringsplatser och parkering för cyklar. Vidare kommer befintlig byggnad på fastigheten att rivras.

Förslaget överensstämmer med gällande detaljplan

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

Trafikingenjör på Värnamo kommun är hörd i frågan och har inga erinringar mot förslaget.

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

Förslaget möter inga hinder utifrån gällande översiktsplan.

Åtgärden bedöms inte innebära någon påtaglig skada på riksintresset.

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 18 oktober 2021.

forts.

Sbn § 251 forts.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att bevilja bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, anläggande av parkering samt rivning.

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 30 § PBL.

Upplysningar

Tekniskt samråd krävs, ni som sökande ombeds ta kontakt med byggnadsinspektör Lars Karlsson, telefon 0370-37 77 89.

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

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:

Sbn § 252

Dnr BYGG.2021.3160

Ansökan om bygglov för nybyggnad av industri, logistikbyggnad med kontors- och personalutrymmen

Fastighet:

Västhorja 12:1

Sök:

Boman Express Logistics AB, Box 122, 331 21 Värnamo

Ärende:

Ansökan om bygglov för nybyggnad av industri, logistikbyggnad med kontors- och personalutrymmen

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att överlämna till kommande sammanträde.**Ärendebeskrivning**

Fastigheten Västhorja 12:1 ligger inom ett område som omfattas av detaljplan (F323) antagen 25 november 2004. Området är avsett för handel, industri och lager. Vidare får fastigheten enligt gällande plan bebyggas med max 50 % av fastighetens area, föreslagna åtgärder ryms inom byggrätten. Vidare får inom byggnader inte uppföras till en större byggnadshöjd än 12 meter och verksamheter får inte anordnas så att besvärande ljus når bostäder. På den nordöstra sidan om fastigheten finns mark utpekad där byggnad inte får uppföras eller upplag och parkeringsplatser anordnas.

Förslaget innebär nybyggnad av industri, logistikbyggnad och kontors- och personalutrymme om cirka 1 430 kvadratmeter och till en byggnadshöjd om cirka 8,4 - 9 meter. Vidare innebär förslaget anordnande av 12 nya parkeringsplatser samt en parkeringsplats avsedd för funktionshindrade. En ny infart kommer även att anordnas mot den västra sidan om fastigheten.

Förslaget innebär att del av byggnad (cirka 270 kvadratmeter) kommer att placeras på mark som enligt gällande detaljplan är mark som inte får bebyggas. Vidare innebär förslaget även att de nya parkeringsplatserna mot väg 151 också de placeras på mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas och inte får användas för upplag eller parkering. Ny infart på den sydvästra sidan kommer att anordnas, och även den placeras inom mark som enligt gällande detaljplan är utpekad som mark som ska hållas planterad och där upplag och parkering inte får anordnas, samt att den marken även är utpekad som ett u-område där marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

forts.

Sbn § 252 forts.

Förslaget avviker därmed ifrån gällande detaljplan på flera punkter.

Sökande har i en bilaga daterad 1 oktober 2021 beskrivit varför avsteg önskas göras mot gällande detaljplan.

Enligt 9 kap. 30 § första stycket 2 plan- och bygglagen (PBL) ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot detaljplanen. Enligt 31 b får dock trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 PBL bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte.

Vad som var att betrakta som en mindre avvikelse finns 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.

I propositionen Om ingripanden mot olovlig kontorisering, med mera 1989/90:37 s 54 ff, ges ett förtydligande av begreppet mindre avvikelse och dess innebörd. Häri framkommer att en godtagbar avvikelse ska ha en så lokal påverkan att en planändring inte fordras på saklig grund. Vid prövningen bör särskilt övervägas i vilken mån en planavvikelse kan få en prejudicerande effekt. En åtgärd som i och för sig är mindre på en fastighet kan till exempel leda till en oacceptabel miljöförändring förutsatt att åtgärden upprepas på fler fastigheter. Huruvida en avvikelse ska betraktas som mindre bör inte bedömas i absolut bemärkelse. Avvikelsens art och storlek måste bland annat relateras till skalan och karaktären hos miljön.

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.

forts.

Sbn § 252 forts.

Mark- och exploateringsavdelningen har blivit hörda i frågan och de godkänner förslaget.

Trafikverket samt berörda grannar är hörda i frågan och ska inkomma med svar senast 25 oktober 2021.

Förslaget avviker ifrån gällande detaljplan på tre punkter, dels genom placering av del av byggnad på punktprickad mark, anordnande av parkeringsplatser och väg på mark som enligt gällande detaljplan inte får förses med upplag eller parkeringsplatser.

Förvaltningen gör den samlade bedömningen att utifrån de tre avvikelsernas omfattning och den gällande praxis som gäller göra bedömningen att förslaget inte innebär en liten avvikelse som menas enligt 9 kap 31 b § PBL.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 18 oktober 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att informera sökande om tänkt avslag för nybyggnad av industri, logistikbyggnad med kontors- och personalutrymmen.

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 30 och 31 b §§ PBL.

Protokollsutdrag:

Fastighetsägare

Sbn § 253

Dnr BYGG.2021.672

Tillsyn gällande olovlig ändring av byggnad från industri/lager till bostad

Fastighet:

Lanna 1:22

Fastighetsägare:

J.N Strategic Investment Design AB, Matrosvägen 18, 907 42 Umeå

Ärende:

Tillsyn gällande olovlig ändring av byggnad från industri/lager till bostad

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att påföra J.N Strategic Investment Design AB, organisationsnummer 6399–556726 en sanktionsavgift om 144 287 (ett hundra fyrtiofyra tusen tvåhundra åttiosju) kronor, samt

att byggsanktionsavgiften ska betalas till Värnamo kommun, samhällsbyggnadsförvaltningen, inom två månader efter det att beslutet har delgivits den avgiftsskyldige (debiteras separat).

Beslutet fattas med stöd av 11 kapitlet 51, 53a, 57 och 61 §§ plan- och bygglagen (PBL).

Besvärshänvisning enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har genom ett besök på plats den 25 maj 2021, tillsammans med miljöavdelningen samt räddningstjänsten på Värnamo kommun kunnat konstatera att man på fastigheten Lanna 1:22 har genomfört åtgärder som kräver bygglov. Förvaltningen skickade den 28 juni 2021 ut ett brev med bilaga till fastighetsägaren där begäran om förklaring samt information kring sanktionsavgift fanns med.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har genom ett brev från fastighetsägaren inkommit 11 augusti 2021 blivit informerade om bland annat följande:

”Efter jag har mottagit informationen om att det flyttat in folk i lager och kontorsbyggnad, har jag åkt ditt och undersökt och det verkar som tre familjer har bosatt sig på fastigheten och fler individer stod skrivna på adressen. Jag bor i Stockholm och har haft för dålig koll på fastigheten som jag köpte för cirka 5 år sedan av kronofogden. När jag köpte fastigheten användes den som boklager och var fylld från golv till tak med böcker.”

forts.

Sbn § 253 forts.

”När jag köpte fastigheten så ringde jag samhällsbyggnadsnämnden och frågade om man kunde konvertera och fick information om tillgänglighet samt utrymningsvägar etcetera. Och jag frågade om jag fick dela upp lokalen i fyra delar en per toalett och sätta in två kök till och duschar och fick svar att jag fick göra det men att det var viktigt att jag hyrde ut lokal och inte bostad. Och på frågan vad händer om någon bosätter sig där fick jag svar att jag måste be dem flytta. Personerna som bosatt sig där har varit väl medvetna om det i alla fall de som har kontrakt med mig som jag bifogat så kan man läsa att det står lokal högst upp. För att man ska få bo i en lokal så måste lokalen vara godkänd och det är inte denna samt att det måste finnas förråd bland annat och det finns det inte här. Sedan måst det uttryckligen stå att lokalen ska användas till bostadsändamål och det gör det inte här.”

Vidare skriver fastighetsägaren att han har haft planer på att göra i ordning bostäder i byggnaden men skriver att det krävs ganska omfattande renovering/ombyggnad av byggnaden innan det kan bedömas utgöra ett boende.

Enligt uppgifter från hyresgästerna vid besöket 25 maj 2021 kom det till förvaltningens kännedom att vissa de renoverings- och ombyggnadsarbeten som hade utförts i lokalen hade gjorts av hyresgästerna själva och att det genom samtal mellan hyresgästerna och fastighetsägaren skulle innebära en sänkning av hyran då de själva hade gjort jobbet.

I nämndens arkiv finns inga uppgifter på att bygglov lämnats, åtgärden har således påbörjats utan erhållet bygglov och startbesked.

Byggsanktionsavgift

Om någon bryter mot en bestämmelse i 8 10-kapitlet plan- och bygglagen (PBL) eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift).

En byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap. 53 § PBL tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

forts.

Sbn § 253 forts.

En byggsanktionsavgift får enligt 11 kap 53 a § PBL i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel.

En byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap. 54 § PBL inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

En byggsanktionsavgift ska tas ut enligt 11 kap 57 § PBL av

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
2. den som begick överträdelsen, eller
3. den som har fått en fördel av överträdelsen.

Innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig.

Fastighetsägaren har getts möjlighet att yttra sig gällande sanktionsavgiften, svar inkommit till förvaltningen den 11 augusti 2021 och 14 september 2021. Yttrande redovisas vid nämndens sammanträde.

Bedömning

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 eller 8 § första stycket 2 a, 3 eller 4 plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kap. 5 första stycket 2, 9 eller 10 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:
2. 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,00625 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Beräkningen blir då $(0,25*47600) + (0,00625*47600*445)$

Avgiften som ska tas ut blir enligt förvaltningens bedömning 144 287 kronor.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 15 oktober 2021.

forts.

Sbn § 253 forts.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- att påföra J.N Strategic Investment Design AB, organisationsnummer 6399-556726 en sanktionsavgift om 144 287 (ettundra fyrtiofyra-
sen tvåhundra åttiosju) kronor, samt
- att byggsanktionsavgiften ska betalas till Värnamo kommun, samhälls-
byggnadsförvaltningen, inom två månader efter det att beslutet har
delgivits den avgiftsskyldige (debiteras separat).

Beslutet fattas med stöd av 11 kapitlet 51, 53a, 57 och 61 §§ plan- och bygglagen (PBL).

Protokollsutdrag:

Sökande

Sbn § 254

Dnr SERV.2021.3009

Anmälan om ändring av nuvarande serveringstillstånd, utsträckt serveringstid

Fastighet:

Vindruvan 4

Sök/tillståndshavare:

Bowlhouse Eventcenter i Värnamo AB, Storgatsbacken 16, 331 37 Värnamo organisationsnummer: 559204–6261

Ärende:

Beslut enligt alkohollagen rörande ändring av nuvarande serveringstillstånd, anmälan om utsträckt serveringstid

Restaurangnummer

0683–0270

Serveringsställe

Bowlhouse Eventcenter i Värnamo AB, Storgatsbacken 16C, Värnamo

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna Bowlhouse Eventcenter i Värnamos anmälan om utsträckt serveringstid mellan klockan 01.00-02.00, organisationsnummer: 559204–6261 med följande villkor:

1. Antalet ordningsvakter ska minst följa vad som står i ”Tillståndsbeviset enligt ordningslagen”
2. Under utsträckt serveringstid ska två (2) av polismyndigheten förordnade ordningsvakter och en (1) entrévärd tjänstgöra från klockan 21:00 tills den siste gästen lämnat serveringsstället.

Tillståndet blir belagt med en provotid för utsträckt serveringstid 01.00 – 02.00 om sex (6) månader från det datum då tillståndsbevis utfärdas.

Ärendebeskrivning

Bowlhouse Eventcenter i Värnamo AB, organisationsnummer 559204-6261, anmäler den 21 september om utsträckt serveringstid klockan 01.00 - 02.00 för starköl, vin, spritdryck och andra jästa alkoholdrycker, inomhus, måndag-söndag, året runt på serveringsställe, Bowlhouse Eventcenter i Värnamo, Storgatsbacken 16C, Värnamo.

forts.

Sbn § 254 forts.

Begäran om yttrande har inhämtats från samhällsbyggnadsförvaltningens miljöavdelning samt polismyndigheten. Miljöavdelningen tillstyrker anmälan om ändring i nuvarande serveringstillstånd. Inga klagomål har inkommit om störningar av närboende. Eventuella störningar för närboende i samhället kan dock inte uteslutas. Polismyndigheten framför i sitt yttrande att den sökta serveringstiden till klockan 02.00 inte sammanfaller med polismyndighetens policy. Polismyndigheten anser att serveringstid till klockan 01.00 vore att föredra med tanke på ordning och säkerhet i området. I det fall den önskade serveringstiden beviljas rekommenderar polismyndigheten att det förordnas två ordningsvakter och en entrévärd för att trygga ordning och säkerhet från klockan 21.00. Polismyndigheten tillstyrker ansökan med ovanstående påpekande.

Motivering till beslut

I alkohollagen stadgas att serveringen av alkoholdrycker inte ska påbörjas tidigare än klockan 11.00 och inte pågå längre än till klockan 01.00, om inte tillståndsmyndigheten beslutar annat. Detta är den så kallade normaltiden. Den svenska alkohollagstiftningen är en social skyddslagstiftning och social hänsyn ska därför ha företräde framför företagsekonomiska och näringspolitiska aspekter. Reglerna om serveringstider utgör en väsentlig del av alkohollagstiftningen.

Tillståndsmyndigheten måste i varje enskilt fall särskilt beakta sådana olägenheter och risker som utsträckt serveringstid kan medföra. Om alkoholserving på grund av serveringsställets placering, eller av andra skäl, kan befaras medföra olägenheter i fråga om ordning och nykterhet eller särskild risk för människors hälsa, får serveringstillstånd vägras även om övriga krav som uppställs i lagen är uppfyllda. Med detta menas också att serveringstiden kan begränsas om risk för störningar för närboende föreligger.

Remissinstansernas yttranden och inställning ska alltid tillmätas stor betydelse vid bestämmande av serveringstider. Polismyndigheten framför i sitt yttrande att ifall den önskade serveringstiden beviljas rekommenderar polismyndigheten att det förordnas två ordningsvakter och en entrévärd för att trygga ordning och säkerhet. Därför tillförs villkoret två ordningsvakter och en entrévärd under utsträckt serveringstid.

forts.

Sbn § 254 forts.

Bedömning

Tillståndsmyndighetens samlade bedömning av ärendet är att anmälan om utsträckt serveringstid kan beviljas. Beslutet föreskrivs med ett villkor om en prøvotid om sex (6) månader från det datum då tillståndsbevis utfärdas vad gäller den utsträcka serveringstiden mellan 01.00 – 02.00. Detta är standard enligt de riktlinjer som är antagna av Värnamo kommun. Efter prøvotiden har gått ut kommer en ny bedömning gällande serveringstiden att göras.

Lagrum

Beslutet är fattat med stöd av 8 kap. 2 § alkohollagen (2010:1622) samt: 8 kap 17 och 19 §§ samt 9 kap 11 §
Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 18 oktober 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att godkänna Bowlhouse Eventcenter i Värnamo anmälan om utsträckt serveringstid mellan klockan 01.00-02.00, organisationsnummer: 559204-6261 med följande villkor:

1. Antalet ordningsvakter ska minst följa vad som står i ”Tillståndsbeviset enligt ordningslagen”
2. Under utsträckt serveringstid ska två (2) av polismyndigheten förordnade ordningsvakter och en (1) entrévärd tjänstgöra från kl 21:00 tills den siste gästen lämnat serveringsstället.

Tillståndet blir belagt med en prøvotid för utsträckt serveringstid 01.00 – 02.00 om sex (6) månader från det datum då tillståndsbevis utfärdas.

Expedieras till:

Akten, sökanden, alkoholhandläggare, Polismyndigheten, räddningstjänsten, Länsstyrelsen i Jönköpings län, Folkhälsomyndigheten samt Skattekontoret i Värnamo.

Protokollsutdrag:

Sbn § 255

Dnr PLAN.2021.2607

Medborgarinitiativ, "Värnamos The high line"

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att ta samhällsbyggnadsförvaltningens svar på remissen *Medborgarinitiativ - Värnamos The High Line* som sitt eget yttrande, samt

att idén med Värnamo High Line tas med i det fortsatta arbetet med den centrala förbindelsen.

Ärendebeskrivning

Ett medborgarinitiativ har inkommit till kommunstyrelsen som har remitterats till samhällsbyggnadsnämnden i samråd med tekniska utskottet, dnr KS.2021.295. Förslaget går ut på att omvandla Viadukten till Värnamos High Line Park med inspiration från High Line Park i New York. High Line Park i New York är ett före detta spårområde som går på broar upphöjt över gatunivån som omvandlats till ett stort och välbesökt parkområde. Genom att omvandla viadukten till en bit park med bänkar, växter, spång och vatten skulle det kunna bli en grön oas på ett annorlunda sätt.

Arbetet med att ta fram förslag på en möjlig ersättning för viadukten pågår inom projektet Central förbindelse som drivs av samhällsbyggnadsförvaltningen i samråd med tekniska förvaltningen. Förslag på en möjlig lösning där viadukten ersätts med en ny bro har presenterats och fortsatt utredningsarbete pågår.

Området för den centrala förbindelsen är utpekats som en svag länk i stadens grönstruktur och även som ett framtida skyfallsstråk. Spårområdet och höjdskillnaden utgör tillsammans en barriär mellan stadens västra och östra delar, främst för gång- och cykeltrafiken. I analysarbetet med den centrala förbindelsen har den befintliga viaduktens funktion som länk mellan stadsdelarna identifierats. Detta har medfört att vikten av att en framtida förbindelse ska kunna sammanlänka stadsdelarna har värderats högt i analysarbetet. Att området har utpekats som en svag länk i grönstrukturen har också medfört att gröna värden och rekreativa funktioner är viktiga i utformningen av den framtida lösningen.

forts.

Sbn § 255 forts.

High Line Park är en inspirationskälla som på flera sätt hanterar de problemställningar som presenterats ovan. Den kan fungera som en länk mellan stadsdelarna ur social synpunkt samtidigt som den stärker grönstrukturen. Idén med grönstruktur som på ett oväntat sätt infogas på en plats dominerad av infrastruktur kan även vara utvecklingsbar vid nybyggnation.

I dagsläget är det inte möjligt att avgöra om förslaget är lämpligt då utredningsarbetet med central förbindelse fortfarande pågår. Medborgarinitiativet med Värnamos "The High Line" tas därför med som en idé för det fortsatta arbetet med den centrala förbindelsen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 18 oktober 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att ta samhällsbyggnadsförvaltningens svar på remissen *Medborgarinitiativ - Värnamos The High Line* som sitt eget yttrande.

Protokollsutdrag:

Sbn § 256

Redovisning av delegationsbeslut

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna de för nämnden redovisade delegationsbesluten.

Sbn § 257

Meddelanden

Kf

Kf § 136 - Sammanträdesdagar 2022

*Växjö Tingsrätt, Mark-
och miljödomstolen*

Dom, 2021-06-24, bygglov för fritidshus och komplementbyggnader på fastigheten Hindsekind 1:77

Protokollsutdrag:

Sbn § 258

Information och övriga ärenden anmälda av nämndens ledamöter

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Ibrahim Candemir informerar om att han tillsammans med Bo Svedberg deltagit vid Miljösamverk F:s presidieträff 1 oktober 2021. Temat för träffen var vindkraft. Träffen hölls digitalt och projektet Kraftsamling Vindkraft i Jönköpings län stod för innehållet. Projektet leds av Energi-kontor Norra Småland tillsammans med länsstyrelsen i Jönköpings län.

Syftet med projektet är att främja en hållbar utbyggnad av vindkraft genom att stärka förutsättningarna för god fysisk planering av vindkraft samt verka för en tydlig, effektiv och transparent tillståndsprocess i länet. Projektets målsättning är att uppnå bättre samverkan kring vindkraft och öka kunskapen hos målgruppen. Detta ska i sin tur ge förutsättningar för bättre fysisk planering samt en effektiv och tydlig tillståndsprocess hos kommunerna och på länsstyrelsen.

Den fysiska planeringen på kommunnivå och hanteringen av tillståndsärenden är mycket viktiga för att främja en hållbar utbyggnad av vindkraft och säkerställa att den är väl lokaliserad samt att etableringarna är förankrade lokalt och regionalt. Väl fungerande planerings- och prövningsprocesser bedöms gynna utbyggnaden av vindkraft och säkerställa att den sker på ett hållbart sätt. Teknikutvecklingen inom vindkraft går snabbt. Högre tornhöjd gör att nya markområden blir lämpliga för etablering.

Vidare informerar Ibrahim Candemir att han tillsammans med Bo Svedberg, Stefan Widerberg och förvaltningschef Conny Eskilson 30 september 2021 deltagit vid Dialogmöte med revisionen.

Protokollsutdrag:

Sbn § 259

Information från förvaltningen

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Förvaltningen har ett antal rekryteringar på gång, en planeringsarkitekt, en översiktsplanerare och en byggnadsinspektör.

Rekrytering av stadsarkitekt kommer att ske internt på förvaltningen, och de som är intresserade kommer att få möjlighet att anmäla sitt intresse till tjänsten.

Rekrytering av vikarierande brandmän pågår på räddningstjänsten.

Protokollsutdrag:

Omsorgsförvaltningen
Samhällsbyggnadsför-
valtningen

Sbn § 260

Dnr BRAND.2021.3507

Ändrad organisatorisk tillhörighet för Trygghetsservice

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- att** uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att tillsammans med omsorgsförvaltningen överföra ansvaret för den tekniska supporten och installationen av trygghetslarm, *Trygghetsservice*, till omsorgsförvaltningen,
- att** uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att i samråd med omsorgsförvaltningen klarlägga de ekonomiska ramarna för en överflyttning av verksamheten. Överenskommen ram för verksamheten utgör underlag för justering av respektive förvaltnings budgetram, samt
- att** ansvaret för trygghetsservice överförs från och med den 1 januari 2022.

Ärendebeskrivning

Den tekniska supporten och installationen av trygghetslarm, med tillhörande digitala låsvreden ligger idag inom det förebyggande arbetet på räddningstjänsten. Inom räddningstjänsten benämns denna verksamhet för trygghetsservice.

Under våren 2021 påbörjade samhällsbyggnadsförvaltningen genom räddningstjänsten ett arbete för att tillsammans med omsorgsförvaltningen se över organisationen och utreda möjligheten att utveckla trygghetsservice.

I detta arbete och i de följande diskussionerna kom förvaltningarna fram till att en överföring av trygghetsservice till omsorgsförvaltningen är det bästa för att kunna utveckla verksamheten både på kort och på lång sikt. Detta beror framför allt på att omsorgsförvaltningen idag har flera arbetsområden som har nära anknytning till trygghetsservice. En överflyttning skulle därför kunna ge synergieffekter och öka möjligheten att utveckla verksamheten.

Trygghetsservice när den är placerad inom räddningstjänsten är bara en utförare av de uppdrag som kommer via/från omsorgsförvaltningen. En placering inom omsorgsförvaltningen skulle även kunna ge möjligheter till den redundans som har varit svår att få med nuvarande placering.

forts.

Sbn § 260 forts.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 25 oktober 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att tillsammans med omsorgsförvaltningen överföra ansvaret för den tekniska supporten och installationen av trygghetslarm, *Trygghetsservice*, till omsorgsförvaltningen,
- att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att i samråd med omsorgsförvaltningen klarlägga de ekonomiska ramarna för en överflyttning av verksamheten. Överenskommen ram för verksamheten utgör underlag för justering av respektive förvaltnings budgetram, samt
- att ansvaret för trygghetsservice överförs från och med den 1 januari 2022.

Protokollsutdrag:

Sbn § 261

Information om jävsregler

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Nämnden informeras om reglerna kring jäv.

En förtroendevald jävig, om

1. saken angår ledamoten eller närstående till ledamoten. Med närstående avses make, sambo, förälder, barn eller syskon eller någon annan närstående,
2. ärendets utgång kan väntas medföra synnerlig nytta eller skada för ledamoten eller någon närstående till ledamoten,
3. ärendet rör tillsyn över sådan kommunal verksamhet som ledamoten själv är knuten till,
4. ledamoten har fört talan som ombud eller mott ersättning biträdd någon i saken, eller
5. det i övrigt finns någon särskild omständighet som kan rubba förtroendet för ledamotens opartiskhet i ärendet.

En förtroendevald som är jävig i ett ärende hos en nämnd får inte delta eller närvara vid handläggningen av ärendet. Den som känner till en omständighet som kan antas utgöra jäv mot honom/henne ska självmant uppge det.

Reglerna om jäv i nämnderna är strängare än vad som gäller i fullmäktige. Det så kallade delikatessjävet gäller i nämnderna men inte i fullmäktige. Regeln om delikatessjäv är en så kallad generalklausul med syfte att fånga upp sådana jävsituationer som inte täcks av övriga jävsgrunder, till exempel att den förtroendevalde står i beroendeförhållande till den som direkt berörs av ärendet genom exempelvis anställningskontrakt

Nämnden ledamöter uppmanas att ta upp jävsfrågan för diskussion på sammanträdena om man känner minsta osäkerhet kring om man är jävig eller inte.

Protokollsutdrag:

Kommunrevisionen

Sbn § 262

Dnr ALL.2020.2762

Redovisning till kommunstyrelsen avseende uppföljning av revisionsrapport – Granskning av hantering och nyttjande av fordon

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att lämna följande redovisning till kommunstyrelsen:

Räddningstjänsten har efter granskningen ändrat sina rutiner för kontroll/uppföljning av bränsleåtgången och tankningar så att dessa även dokumenteras och signeras. Av dokumentationen framgår det vem som har gjort den och när kontrollen och uppföljningen är gjord.

Ärendebeskrivning

Kommunens revisorer har den 17 juni 2020 överlämnat revisionsrapport ”Granskning av hantering och nyttjande av fordon” till kommunstyrelsen för yttrande. Kommunstyrelsen beslutade 11 augusti 2020, § 292, att remittera rapporten till servicenämnden, tekniska utskottet och samhällsbyggnadsnämnden.

Samhällsbyggnadsnämndens ordförande lämnade 8 september 2020 ett yttrande till kommunstyrelsen.

Av yttrandet framgår det att räddningstjänsten har ett antal fordon i sin verksamhet med mycket specialutrustning och som är utformade för att användas i räddningstjänst.

Fordonen är en viktig del i räddningstjänstens verksamhet och därför ansvarar och sköter räddningstjänsten själva sina fordon och den specialutrustning som finns på fordonen.

Räddningstjänsten har en egen bränsletank som används för de fordon som utgår från räddningsstationen. Uppföljning av bränsleåtgången sker, men enligt rapporten så dokumenteras inte detta på ett tillfredställande sätt. Nämnden kommer därför att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en rutin för att säkerställa att genomförda kontroller dokumenteras så att det i efterhand går att verifiera vad kontrollen innefattar, när den är utförd, vem som utfört kontrollen och resultatet av kontrollen.

forts.

Sbn § 262 forts.

Kommunstyrelsen beslutade vid sitt sammanträde den 29 september 2020 § 344 bland annat att berörda förvaltningar uppmanas att säkerställa att dokumenterade kontroller sker.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 25 oktober 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att lämna följande redovisning till kommunstyrelsen:

Räddningstjänsten har efter granskningen ändrat sina rutiner för kontroll/uppföljning av bränsleåtgången och tankningar så att dessa även dokumenteras och signeras. Av dokumentationen framgår det vem som har gjort den och när kontrollen och uppföljningen är gjord.

Protokollsutdrag:

Sbn § 263

Dnr PLAN.2021.2897

Information om detaljplan för del av fastigheten Rörstorp 6:3 med flera, del av Skogsfällen i Värnamo stad

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen beslutade den 5 november 2019, § 376, att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en ny detaljplan inom del av fastigheten Värnamo Rörstorp 6:3.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 20 november 2019, § 403, att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta en detaljplan för fastigheten Rörstorp 6:3 med flera i Värnamo stad.

Planområdet är beläget i den östra delen av Värnamo tätort, i stadsdelen Rörstorp. Marken inom planområdet ägs idag till övervägande del av Värnamo kommun. En mindre del av kvartersmarken inom planområdet ägs av enskilda fastighetsägare.

Planen syftar till att tillskapa ytterligare tomter för enfamiljshus i Värnamo tätort. Det sker genom en förtätning av befintlig villabebyggelse. Planområdet har tidigare utgjorts av allmän platsmark – Park, som en del av området Skogsfällen.

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande.

Detaljplanen har varit utställd för samråd 16 november till- och med 11 december 2020. Efter samrådsskedet har utredningar tillkommit eller kompletterats, bland annat geoteknisk undersökning och dagvatten- och skyfallsutredning.

Detaljplanen har varit utställd för granskning 13 september till- och med 8 oktober 2021. Under granskningstiden har yttranden inkommit. Inkomna yttranden har sammanställts i ett granskningsutlåtande (utan kommentarer), bifogas och redovisas under sammanträdet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 14 oktober 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta
att godkänna informationen.

Protokollsutdrag:

Sbn § 264

Dnr PLAN.2021.2235

Information om utredning inför planbesked, del av Hörle 3:1 (Fryele kvarn)

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Begäran om planbesked för del av fastigheten Hörle 3:1 kom in från Hörle Herrgårdar och Skogar AB till kommunen 26 juni 2021.

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).

En begäran om planbesked ska innehålla en beskrivning av det huvudsakliga ändamålet med den avsedda åtgärden och en karta som visar det område som berörs. Om ett planbesked innebär åtgärder som avser byggnadsverk, ska begäran även innehålla en beskrivning av byggnadsverkets karaktär och ungefärliga omfattning (5 kap. 3§ PBL).

Av planbeskedet ska det framgå om kommunen avser att inleda en planläggning. Avser kommunen att inleda en planläggning, ska kommunen i planskedet ange den tidpunkt då planläggningen enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller ändra eller upphäva områdesbestämmelser. Om kommunen inte avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planskedet ange skälen för detta. (5 kap. 5§ PBL).

Planbesked enligt 5 kap. 2§ i PBL får inte överklagas (13 kap. 2 § PBL).

Byggnadsnämnden får ta ut avgifter för beslut om planbesked (12 kap. 8§ PBL) enligt gällande taxa.

Hörle Herrgårdar och Skogar AB begär planbesked angående uppförande av ett livsstilsförankrat bostadsområde där till exempel hästägande och "hästliv" får stå i centrum. Det tänkta planområdet ligger i anslutning till väg 800 mellan Hörle och Fryele strax söder om Härån och Fryele kvarn. Planområdet gränsar i öster till ett par bostäder som är placerade längs väg 800.

forts.

Sbn § 264 forts.

Inlämnad skiss visar 12 stora tomter på mellan 2000 – 5000 kvadratmeter för friliggande villor, en gemensam yta i mitten med plats för till exempel stall och betesmark samt plats för gemensam infiltration eller annan avloppsanläggning. Avsikten är att anpassa bebyggelsen till landskapet och samtidigt undvika onödiga intrång i natur- och kulturvärden. Av förslaget framgår att bebyggelsen ska utformas på ett hållbart sätt och i samspel med naturen. Exempelvis föreslås bebyggelsen orienteras så att möjligheten till solcellspaneler på taken tas till vara.

Området saknar detaljplan idag. Eftersom förslaget omfattar ny samlad bebyggelse på landsbygden bör förslaget prövas genom detaljplaneläggning. En detaljplan bör genomföras med utökat planförfarande.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 18 oktober 2021.

Protokollsutdrag:

Sbn § 265

Information om arbetet med inventering av enskilda avlopp i kommunen

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Nämnden informeras om miljöavdelningens arbete med inventering av enskilda avlopp i kommunen. I Värnamo kommun finns det cirka 3000 enskilda avlopp.

Anledningen till att man genomför avloppsinventeringen i kommunen är bland annat man behöver få en komplett bild av statusen på alla enskilda avlopp. Vidare behöver man få vetskap om hur många avlopp som saknar tillstånd eller som är gamla och gjorda på ett sätt som inte motsvarar dagens krav. Att skydda dricksvatten, sjöar, vattendrag, samt badvatten är oerhört viktigt.

VISS-bedömningen, (Vatteninformationssystem Sverige) av sjöarnas och vattendragens ekologiska status får inte försämrats och målet är att alla ska nå god ekologisk status till 2021 och i vissa fall till 2027

Prioriteringsordningen för inventering

- Recipientens ekologiska status
- Antal hushåll inom avrinningsområdet
- Vattenskyddsområde
- Värdefullt vattendrag
- Större, sammanhållen bebyggelse >25 hushåll
- Mindre sammanhållen bebyggelse <25 hushåll med strandnära fastigheter där hög skyddsnivå gäller
- Närhet till verksamhetsområde för allmänt avlopp
- Avloppsanläggning saknar tillstånd eller inrättades före 1999 då MB trädde i kraft

I dagsläget har miljöavdelningen drygt 1500 avlopp spridda över hela kommunen kvar att inventera. Planen för 2021 är att hinna med att inventera 300 avlopp. Målet är att vara klara till 2030.

Protokollsutdrag:

Sbn § 266

Information om verksamheten på fastigheten Bor 3:127, Ule Miljö AB

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Företaget Ule Näbbe Bygg AB, numera Ule Miljö AB, anmälde i augusti 2019 miljöfarlig verksamhet på fastigheten Bor 3:127. Den anmälda verksamheten omfattade lagring, sortering, sönderdelning och pressning av plast. Den plast som skulle sorteras och bearbetas mekaniskt vid den planerade anläggningen utgjordes av plastförpackningar som samlats in och grovsorterats av annan avfallsaktör.

I november samma år fick företaget tillstånd att bedriva verksamhet på fastigheten. I en miljöprovning ingår inte att bedöma sökandens vandellämplighet och ekonomiska historik. Vid ett förbud för en verksamhet med det som motivering, skulle ett överklagande knappast hålla hos besvärsmyndigheten.

Företaget Ule Miljö AB har nu gått i konkurs. Konkursförvaltaren har fått uppgifter om att det finns cirka 4 200 ton plastavfall lagrat på fastigheten.

Länets miljöchefer kommer genom Miljösamverkan Jönköpings län att skriva till riksdagen och föreslå en bestämmelse i miljöbalken som medger en provning också av vandellämplighet och ekonomisk historik.

Miljödepartementet har i en promemoria föreslagit att en tillsynsmyndighet som handlägger en anmälan enligt miljöbalken ska få förelägga en verksamhetsutövare att ställa ekonomisk säkerhet för kostnaderna för det avhjälpande av en miljöskada och de andra återställningsåtgärder som en verksamhet kan leda till.

Protokollsutdrag:

Sbn § 267

Diskussion kring nämndmål

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Nämnden diskuterar nämndmålen.

Verksamhetsplan för 2022–2024 godkändes av nämnden 24 mars 2021, Sbn § 74. I verksamhetsplanen redovisas målen för nämndens verksamhet.

Nämndens mål matchas mot de övergripande mål som fullmäktige har satt upp.