

Styrelse/Nämnd: Samhällsbyggnadsnämnden
Dag, tid: Onsdag 2021-12-08, 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	291
2. Anmälan om eventuellt jäv vid sammanträdet	292
3. Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus med garage, Västhorja 12:72. Dnr BYGG.2021.3324.	293
4. Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus med carport/garage, samt tänkt avstyckning, Helmershus 5:9. Dnr BYGG.2021.3513.	294
5. Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt tilltänt avstyckning, Nöbbele 7:33. Dnr BYGG.2021.1372. Tid. beh. 2021-11-17 § 271.	295

Beredningsärenden:	
6. Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt tänkt avstyckning, Mossle 16:7. Dnr BYGG.2021.2793.	296
7. Byte av gatunamn. Dnr GEODATA.2021.3768.	297
8. Detaljplan för Forsheda 5:109. Dnr PLAN.2019.70.	298
9. Ansökan om bygglov och marklov för om- och tillbyggnad av af-färshus samt utökad parkeringsplats och uppdaterat ventilationssystem, Kornet 3, Ancore 85 AB Newsec Asset Management AB, FE7798, FAST93330, 838 74 Frösön. Dnr 2021.3710.	299
10. Ansökan om bygglov för om- och tillbyggnad av enbostadshus, påbyggnad av ytterligare våning, Nederled 2:276. Dnr BYGG.2021.3177.	300

Beredningsärenden:

11. Olovlig ombyggnad/ändrad användning, Värnamo 14:12, Ågårds Kraftstationen AB, Rocknevägen 4, 335 73 Hillerstorp. Dnr BYGG.2021.3398. **301**
12. Räddningstjänstens tillsynsplan för 2022. Dnr BRAND.2021.3681. **302**

Ärenden direkt till nämnd:

13. Redovisning av delegationsbeslut. **303**
14. Meddelanden **304**
15. Information och övriga ärenden anmälda av nämndens ledamöter. **305**
16. Information från förvaltningen. **306**
17. Digital hantering av diariets handlingar. Dnr ALL.2021.3879. **307**
18. Budgetuppföljning för oktober 2021. **308**
19. Beslutattester för 2022. ALL.2021.3873. **309**
20. Taxor och avgifter för räddningstjänstens verksamhet 2022. Dnr BRAND.2021.3872. **310**
21. Taxa för prövning och tillsyn enligt alkohollagen och lag om tobak och liknande produkter samt taxa för tillsyn avseende vissa läkemedel, 2022. Dnr SERV.2021.3871. **311**
22. Information om detaljplan för del av Helmershus 5:89 med flera. Dnr PLAN.2017.2679. **312**
23. Information om Mark- och miljödomstolens beslut gällande Stena. Dnr MIL.2018.2698. **313**
24. Yttrande över remiss om bildande av naturreservatet Rödjan i Värnamo kommun. Dnr PLAN.2021.3545. **314**
25. Fördjupad översiktsplan. Dnr PLAN.2019.0021. **315**
26. Begäran om utdömande av vite, Bossaryd 1:4. Dnr MIL.2018.3499. **316**

Stefan Widerberg
Ordförande

Christin Granberg
Sekreterare

Plats och tid: Fullmäktigesalen, Stadshuset Värnamo, 2021-12-08, kl. 08.00 – 12.00

Beslutande: Stefan Widerberg (C)
Göran Pettersson (C)
Dieter Wagner (M)
Emily Göhlin (M)
Ibrahim Candemir (KD)
Bo Svedberg (S)
Majo Besic (S) ersättare för Lennart Palm (S)
Zeljko Radetic (MP)
Sven-Evert Bråkenhielm (SD)

Övriga närvarande: Förvaltningssekreterare Christin Granberg
Förvaltningschef Conny Eskilson
Bygglövsingenjör Dusan Mijatovic §§ 293–294, 296
Bygglövsingenjör Amanda Sonestedt §§ 295, 299–301
Miljöinspektör Charlotte Gustafsson § 316
Miljöinspektör Marina Thelin § 313
Planeringsarkitekt Josefina Magnusson § 298, 312
Planeringsarkitekt Emma Nordstrand §§ 314–315
Brandmästare Niklas Andersson § 302
Plan- och byggchef Jonny Engström
Stadsarkitekt Henrik Storm

Utses att justera: Majo Besic (S)

Justeringens plats och tid: Samhällsbyggnadsförvaltningen 2021-12-14

Sekreterare: **Paragrafer:** §§ 291–316

Ordförande: Christin Granberg

Justerare: Stefan Widerberg

Majo Besic

ANSLAG/BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Nämnd: Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum: 2021-12-08 **Paragrafer:** §§ 291–316

Datum för anslags uppsättande: 2021-12-15 **Datum för anslags nedtagande:** 2022-01-05

Förvaringsplats för protokollet: Samhällsbyggnadsförvaltningen

Underskrift:

Christin Granberg

Protokollsutdrag:

Sbn § 291

Val av justeringsperson

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att utse Majo Besic (S) att justera protokollet.

Protokollsutdrag:

Sbn § 292

Anmälan om eventuellt jäv vid sammanträdet

Inget jäv anmäls vid sammanträdet.

Protokollsutdrag:

Sökande

Sbn § 293

Dnr BYGG.2021.3324

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus med garage

Fastighet:

Västhorja 12:72

Ärende:

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus med garage

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus med tillhörande garage/förråd/teknikutrymme, samt nybyggnad av stödmur,

att avgiften bestäms till 30 502 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.

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).

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 31 § PBL och 8 kapitlet 1–3 §§ PBL.

Besvärshänvisning enligt bilaga.

forts.

Sbn § 293 forts.

Ärendebeskrivning

Sökanden har hos samhällsbyggnadsnämnden ansökt om bygglov för nybyggnad av enbostadshus, samt nybyggnad av garage/förråd/teknikrum på rubricerad fastighet. Sökande har även ansökt om att få uppföra en stödmur mot den södra delen av fastigheten, för att lättare kunna anordna in- och utfart.

Föreslaget bostadshus kommer att uppföras till en och en halvplan samt vissa delar i två plan, med vit liggande träfasad och sadeltak med grå tegelpannor, och till en byggnadsarea om totalt cirka 218 kvadratmeter. Vidare innebär förslaget även nybyggnad av garage/förråd/teknikrum med samma vita liggandeträpanel samt sadeltak med grå tegelpannor, och till en byggnadsarea om cirka 87,5 kvadratmeter.

Förslaget innebär även en stödmur med en höjd om cirka 1,3 meter och med placering enligt till ärendet hörande karta på den södra sidan om tomten, detta för att kunna anordna en väg in till garaget.

Fastigheten är cirka 3256 kvadratmeter och den kommer att bebyggas med totalt cirka 306 kvadratmeter (byggnadsarea), vilket innebär att cirka 9,4% av fastigheten kommer att vara bebyggd.

Sökande har inom ett område på fastigheten utfört en del mindre grävning för att säkerställa markförhållandena på plats och på så vis kunna se över lämplig placering av det tänkta bostadshuset med tillhörande garage. Detta är något som förvaltningen inte bedömer vara anmälnings- eller bygglovspliktigt och därmed kommer det inte att omfattas av detta beslut.

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser, det finns inte heller några kulturmiljövärden utpekade i närheten. Fastigheten ligger i direkt anslutning till en detaljplan i öster och norr ut .

Enligt detaljplanen öster ut får de norra fastigheterna bebyggas med en byggnadsarea om max 25% av fastigheternas area, samt att där får byggnader ej uppföras till mer än två våningar.

forts.

Sbn § 293 forts.

Den i bygglovet föreslagna platsen är belägen i Värnamo stads västra del, i utkanten av bostadsområdet Ekenhaga. Den aktuella fastigheten 12:72 är placerad utmed Alandsrydsvägen, som i delar utgör lokalgata för närliggande bostadsområde och ansluter detta med Gröndalsleden. I vägens förlängning västerut leder den till landsbygdsområdet Alandsryd. Det förekommer ytterligare två avstyckade fastigheter utmed vägens norra sida varav en är bebyggd.

Området är beläget i ett småskaligt kulturlandskap med åkermark omgivet av skogsriddar med lövträdsinslag.

Det råder stora topografiska skillnader inom området där fastigheterna väster ut och norr ut är högre belägna än den nu aktuella fastigheten. Medan fastigheterna öster och söder ut är lägre.

Området utgörs av såväl enbostadshus uppförda till en våning, men även en och en halv och även två våningar förekommer.

Fastigheten Västhorja 12:72 bildades genom avstyckning från stamfastigheten Västhorja 12:24 år 2003 då fastigheten bedömdes lämplig för sitt ändamål (helårsbostad). Vid avstyckningen bildades även servitut för en gemensam väg, där utfarten sker på den samfälliga vägen Västhorja s:5.

Vatten och avlopp finns i närområdet för anslutning mot det kommunala nätet, vilket sökande har för avsikt att ansluta sig mot.

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

Fastigheten är delvis belägen på brukningsvärd jordbruksmark. Den aktuella marken rör sig om en mindre avgränsad, oregelbundet formad åker på cirka 0,5 hektar.

Brukningsvärdet på jordbruksmarken på den aktuella platsen bedöms i utredningen, Jordbruksmarkens värde omkring Värnamo stad (2019) att vara begränsad. Läget intill befintligt bostadsområde, att åkern är relativt liten och oregelbundet formad medför att den inte kan räknas som en rationell brukningsenhet med ett högt brukningsvärde.

forts.

Sbn § 293 forts.

I den kommunomfattande översiktsplanen för Värnamo kommun antagen av kommunfullmäktige 29 maj 2019 står att bebyggelseutveckling på landsbygden bör i första hand vara kompletterande av befintlig bebyggelse eller bebyggelsegrupper i syfte att uppnå god hushållning av mark.

Lokaliseringen bedöms även vara förenlig med kommunens ställningstaganden kring stadens utveckling. I den granskningshandling till ny fördjupad översiktsplan för Värnamo stad (8 november 2021) så föreslås Ekenhaga byggas ut norrut i linje med ett utpekad utvecklingsstråk. Dock pekar planförslaget även ut de södra delarna av området som lämpligt för förtätning/ bostadsbebyggelse vilket skulle kunna bedömas omfatta den aktuella byggnationen.

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

Enligt 9 kap 31§ PBL ska bygglov 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. Lag (2014:900).

Enligt 8 kap. 1 §§ PBL ska en byggnad

1. vara lämplig för sitt ändamål,
2. ha en god form-, färg- och materialverkan, och
3. vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Sökt åtgärd är enligt förvaltningens bedömning lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena och intresset av en god helhetsverkan.

Fastighetsägare till Sidenmossan 12 och Västhorja 12:23 är hörda i frågan och har inga erinringar mot förslaget.

forts.

Sbn § 293 forts.

Fastighetsägaren till Komposten 1, Västhorja 12:71 och Drivbänken 1 är hörda i frågan men har inte lämnat något svar.

Fastighetsägen till Västhorja 12:24 är hörda i frågan och har erinringar mot förslaget.

Värnamo kommuns mark- och exploateringsavdelning är hörda i frågan och har inga erinringar mot förslaget.

Kommunens planavdelning har hörts i ärendet och skriver följande:

”Den i bygglovets föreslagna platsen är belägen i Värnamo stads västra del, i utkanten av bostadsområdet Ekenhaga. Den aktuella fastigheten 12:72 är placerad utmed Alandsrydsvägen, som i delar utgör lokalgata för närliggande bostadsområde och ansluter detta med Gröndalsleden. I vägens förlängning västerut leder den till landsbygdsområdet Alandsryd. Det förekommer ytterligare två avstyckade fastigheter utmed vägen norra sida varav en är bebyggd. Fastigheten är cirka 3 360 kvadratmeter stor .

Området är beläget i ett småskaligt kulturlandskap med åkermark omgivet av slogsridåer med lövträdsinslag.

Den aktuella fastigheten är belägen relativt högre än den närliggande detaljplanens närmast belägna tomter. Höjdskillnaden ska hanteras med bland annat en brant slänt ned mot närliggande bostadsområde.

Fastigheten är delvis belägen på brukningsvärd jordbruksmark. Den aktuella marken rör sig om en mindre avgränsad, oregelbundet formad åker på cirka 0,5 hektar.

De två till den aktuella fastigheten, gränsande detaljplanerna reglerar bland annat största möjliga byggnadsarea till mellan 25–30%, av en tomt på omkring 1 500 kvadratmeter och antal våningar till en-två. Den aktuella fastigheten gränsar till en allmän grönyta med gång- och cykelväg. Grönytan är detaljplanelagd i syfte att möjliggöra en anslutning till bostadsområde beläget norr om detaljplanen. I dag är denna anslutning utbyggd.

forts.

Sbn § 293 forts.

Lokaliseringen bedöms vara förenligt med kommunens ställningstaganden kring stadens utveckling. I den granskningshandling till ny fördjupad översiktsplan för Värnamo stad (8 november 2021) så föreslås Ekenhaga byggas ut norrut i linje med ett utpekat utvecklingsstråk. Dock pekar planförslaget även ut södra delarna av området som lämpligt för förtätning/bostadsbebyggelse vilket skulle kunna bedömas omfatta den aktuella byggnationen.

Brukningvärdet på jordbruksmarken på den aktuella platsen bedöms i utredningen, Jordbruksmarkens värde omkring Värnamo stad (2019) att vara begränsad. Läget intill befintligt bostadsområde, att åkern är relativt liten och oregelbundet formad medför att den inte kan räknas som en rationell brukningsenhet med ett högt brukningsvärde.

Det är planenhetens bedömning att de förutsättningar som de närliggande detaljplanerna (2006 och 2011) grundades på även föreligger för den aktuella fastigheten varvid de regleringar som finns inom detaljplanelagt område även bör gälla för närliggande byggnation. Vidare är bedömningen att den bygglovsansökan som inkommit i huvudsak är förenlig med rådande bestämmelser i området.

Planenheten konstaterar dock att huset är placerat med kortsidan mot gatan och garage/förråd längst in på tomten vilket är ett mönster som avviker från övrig bebyggelse i närområdet. Flera snarlika hus som det föreslagna är placerade med långsidan mot gatan. Bebyggelsen i de intilliggande detaljplanerna är i huvudsak i en våning med möjlighet att därutöver uppföra en suterrängvåning. Det föreslagna huset på Västhorja 12:72 är delvis i två våningar vilket gör att huset även höjdmässigt avviker från intilliggande bebyggelse, även om flera undantag finns i närområdet.

Bygglovsansökan berör en fastighet i nära anslutning till Värnamo stad med ett bedömt högt bebyggelsetryck, motstridiga intressen och det finns behov av kommunala eller gemensamma insatser i form av anslutningsgata och VA. Avseende dagvattenhantering så kan de topografiska förhållandena på platsen orsaka vissa utmaningar då inget ytvatten får ledas till intilliggande fastigheter utan måste infiltreras inom den egna fastigheten.

forts.

Sbn § 293 forts.

Planenheten gör vidare bedömningen att det långsiktigt kan handla om en fortsatt etappvis utbyggnad inom området vilket påbjuder att den första steget prövas med detaljplan. Sammanfattningsvis är det enhetens bedömning att byggnationen medför att plankravet för sammanhållen bebyggelse enligt PBL 4kap. 2 § kan anses vara uppfyllt och att den aktuella byggnationen bör prövas med en detaljplan. Om bygglovet medges är det planenhetens bedömning att eventuell framtida byggnationer och avstyckningar inom området bör prövas med detaljplan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att förslaget uppfyller de förutsättningar som krävs för att bygglov ska kunna lämnas enligt 9 kapitlet 31 § 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.

Förvaltningen bedömer den tänkta byggnationen som väl anpassad till rådande landskapsbild och har god form- färg- och materialverkan samt att förslaget även följer detaljplanen för det östra området vad gäller exploatering, våningsantal samt placering inom fastigheten.

Vad som i övrigt har tillkommit i ärendet ändrar inte förvaltningens bedömning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 29 november 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta
att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus med tillhörande garage/förråd/teknikutrymme, samt nybyggnad av stödmur.

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 31 § PBL och 8 kapitlet 1–3 §§ PBL.

forts.

Sbn § 293 forts.

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:

Sökande

Sbn § 294

Dnr BYGG.2021.3513

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

Fastighet:

Helmershushus 5:9

Ärende:

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

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att avslå ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus med carport/förråd, samt avstyckning då vidare exploatering i området bör ske med detaljplaneläggning, samt**att** avgiften bestäms till 2 500 kronor.

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 17 § PBL och 4 kapitlet 2 § PBL.

Besvärshänvisning enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

Sökanden har hos samhällsbyggnadsnämnden ansökt om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på två plan med carport/förråd, samt avstyckning på rubricerad fastighet.

Fastigheten är tänkt att avstyckas med en tomtarea om cirka 1350 kvadratmeter.

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. Det finns inte heller några kulturmiljövärden eller riksintressen utpekade vid den tänkta platsen.

Den tänkta avstyckningen ligger i närheten av järnvägen och aktuellt järnvägsstråk, Nässjö-Halmstad-Torup-Hyltebruk.

Avstyckning som tänkts kommer att ske inom vad som idag är utpekad som brukningsvärd åkermark.

Vidare går en samfällad väg Helmershushus s:2 med cirka 53 deläggande fastigheter igenom den tänkta avstyckningen. Vilket innebär att vidare utredning kommer att krävas innan eventuell avstyckning kan godkännas.

forts.

Sbn § 294 forts.

Den föreslagna avstyckningen är placerad inom det sekundära stadsutvecklingsstråk som pekas ut i granskningsversionen av fördjupning av översiktsplanen av Värnamo stad. Den föreslagna avstyckningen är även belägen inom ett område som pekas ut som förtätningsområde. Av den fördjupade översiktsplanen framgår att mer omfattande, tillkommande byggnation föreslås inom stråket med en koncentration till Helmershus. Helmershus och utvecklingen här ska ses som en del av staden och tillkommande bebyggelse ska ges högre exploateringsgrad och omfatta viss service. Vidare framgår bland annat att en tillkommande bostadsbebyggelse ska i huvudsak ske i form av småhus men marklägenheter och hyresrätter bör även tillkomma i så stor utsträckning som möjligt. Strax söder om den föreslagna avstyckningen pågår detaljplanarbete för bostäder och skola.

Mot bakgrund av ovanstående anser planavdelningen på Värnamo kommun att en byggnation på den aktuella platsen är möjlig men att den bör föregås av en detaljplaneprocess för att kunna hantera bebyggelsen i ett större sammanhang som en del av utvecklingsstråket. Exploateringsgrad, tillgänglighet och gestaltning bör behandlas i en detaljplan så att lämplig helhetsverkan kan uppnås inom området men också med intilliggande exploateringar.

Vidare skriver även planavdelningen följande:

Det är just för att det redan har skett ett antal avstyckningar i närområdet samtidigt som vi ser att intresset av att bygga inom området är stort som gör att det finns ett behov av detaljplan. Genom att ta fram en detaljplan kan vi samordna olika intressen så att fler kan få möjlighet att bygga, samtidigt som det går att säkerställa att infrastruktur och andra allmänna intressen dimensioneras tillräckligt från början. Exempelvis säkerställer vi bredden för ”byvägen” i detaljplanen för Helmershus 5:89 strax söder om den aktuella fastigheten för att den ska ha tillräcklig kapacitet för alla nya hus som planeras där. När avstyckningar prövas en och en och det är därför inte möjligt att kunna göra någon samlad bedömning av hur många bostäder som kommer att tillkomma inom till exempel de närmaste tio åren och det finns då en risk för att det uppstår oönskade problem för de framtida boende. Genom att ta fram en detaljplan kan vi säkerställa att området fungerar för den tillkommande bebyggelse som är tänkt.

forts.

Sbn § 294 forts.

Av förarbetena till 4 kap. 2 § PBL framgår att flera faktorer kan ha betydelse vid avgörande av frågan om bebyggelsestryckets styrka. Större tätorters närområden så kallade randzoner är ett exempel där behov av detaljplaneläggning så gott som alltid föreligger oavsett byggnadsföretagets omfattning. Behovet att hushålla med mark, samordna fysiska förhållanden och prioritera mellan motstående markanvändningsintressen ställer krav på en sammanvägning som lämpligas sker genom detaljplaneläggning.

Någon lokaliseringsprövning är inte gjort i ärendet då förvaltningens uppfattning är att ansökan om förhandsbesked ska avslås och då i första hand med det så kallade plankravet som avslagsgrund.

Planavdelningen på Värnamo kommun är hörda i frågan och skrivelse inkom den 16 september och 29 november .

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att förslaget inte uppfyller de förutsättningar som krävs för att förhandsbesked ska kunna lämnas enligt 9 kapitlet 17 § plan- och bygglagen (PBL) och 2 kap 2–5 §§ PBL med hänvisning till det så kallade plankravet enligt 4 kap 2 § PBL.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 30 november 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att avslå ansökan om förhandsbesked gällande nybyggnation av enbostadshus samt carport/förråd, och tänkt avstyckning och att som avslagsgrund hänvisa till det så kallade enligt 4 kap 2 § PBL.

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 17 § PBL och 4 kapitlet 2 § PBL.

Protokollsutdrag:

Sökande

Sbn § 295

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 bygglov kan påräknas för nybyggnad av ett enbostadshus enligt redovisad situationsplan daterad den 8 september 2021, samt

att avgiften bestäms till 5 522 kronor.

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

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

Besvärshänvisning enligt bilaga.

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.

forts.

Sbn § 295 forts.

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.

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.

forts.

Sbn § 295 forts.

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.

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.

Länsstyrelsen har inkommit med ett yttrande avseende den gravhög som är placerad cirka 35 meter från tänkt tomtgräns. Åtgärden innebär att tillstånd från länsstyrelsen krävs och kan innebära att sökanden måste genomföra en arkeologisk undersökning. Länsstyrelsen påpekar också att det utifrån deras bedömning inte finns någon kulturhistorisk lämning i form av den väg som nämnts i andra yttranden från grannar.

Sökanden har efter länsstyrelsens yttrande varit i kontakt med länsstyrelsen och meddelat samhällsbyggnadsnämnden att de vill gå vidare med ansökan så som det var tänkt.

Planavdelningen har yttrat sig positivt kring den tänkta exploateringen.

forts.

Sbn § 295 forts.

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.

Förslaget möter inga hinder utifrån gällande översiktsplan. Inget annat har uppkommit som gör att förhandsbesked ska nekas.

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

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.

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare behandlat ärendet 27 oktober 2021 § 244 och 17 november 2021 § 271.

forts.

Sbn § 295 forts.

Upplysningar

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

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

Sökanden erinras om skyldigheten att söka tillstånd för anläggande av enskild avloppsanläggning. Tillstånd lämnas av samhällsbyggnadsförvaltningens miljöavdelning.

Protokollsutdrag:

Plan- och byggavdelningen

Sbn § 296

Dnr BYGG.2021.2793

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt tänkt avstyckning

Fastighet:

Mossle 16:7

Ärende:

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, samt tänkt avstyckning

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att delegera till samhällsbyggnadsförvaltningen att fatta beslut om positivt förhandsbesked gällande nybyggnad av enbostadshus, samt tänkt avstyckning efter det att Trafikverket har godkänt förslaget.

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 17 § PBL och 2 kapitlet 2–5 §§ PBL.

Ärendebeskrivning

Sökanden har hos samhällsbyggnadsnämnden ansökt om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på två plan, samt avstyckning på rubricerad fastighet.

Fastigheten är tänkt att avstyckas med en tomtarea om cirka 3 150 kvadratmeter .

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. Det finns inte heller några kulturmiljövärden utpekade i närheten.

Området utgörs av en blandning av jordbruks- och betesmark samt jungfrulig mark, och till viss del mark där befintlig bebyggelse finns. Det finns idag en äldre byggnad (lada) på den norra delen av den tänkta tomten. Denna byggnad är tänkt att rivras och nybyggnad av enbostadshus kommer att ske med samma placering.

Sökande har för avsikt att avstycka fastigheten till en tomtarea om cirka 3 150 kvadratmeter. Avlopp är tänkt att lösas genom anslutning mot kommunalt VA. Tomten ligger i anslutning till en befintlig väg, infart/utfart är tänkt att lösas genom anslutning till denna.

forts.

Sbn § 296 forts.

Genom den tänkta fastigheten går en samfällid väg Mossle s:2 uttagen vid lagaskiftet 1868-09-17 Vägen upphörde att användas år 1918 då den ersattes av en väg i annan sträckning. Den gamla vägen är på flera ställen upplöjd och är således att betrakta som varaktigt övergiven. På fastigheten Mossle 16:58 söder om tänkta avstyckningen skedde en avstyckning från stamfastigheten Mossle 16:7 år 2001, där den samfällida vägen Mossle s:2 plockades bort med bedömningen att det enligt dåvarande ägare till Mossle 16:7 var en väg som upphörde att användas 1918 och i stället ersattes med väg i annan sträckning, samt att den var upplöjd på flera ställen och var således att betrakta som varaktigt övergiven.

Vid bildande av den södra fastigheten Mossle 16:58 söder om föreslagna avstyckning i detta ärende bildades också servitut för avlopp, vattenledning samt vattentäkt till förmån för Mossle 16:58 och som belastar Mossle 16:7. Detta servitut bedömer förvaltningen inte kommer att påverkas då det fortsättningsvis kommer kunna finnas på den nya tänkta fastigheten som detta förslag innebär.

Vidare så finns det inom den tänkta fastigheten även tre utpekade skyddsvärda träd med placering öster om tänkt byggnation. Dessa träd bedöms inte påverkas av förslaget. Sökande informeras här om att ta kontakt med länsstyrelsen i Jönköpings län om arbeten sker i närheten av de skyddsvärda träden eller om fråga om avverkning blir aktuellt.

Den tänkta avstyckningen ligger utmed väg 558 och byggnaden placeras enligt ansökan cirka 45 meter från vägen. Fastigheten ligger dessutom utmed järnvägen och aktuellt järnvägsstråk, Kust -till kustbanan är utpekad som riksintresse för kommunikationer.

En bullerutredning är gjord och man har enligt utredningen godkända bullervärden vid fasad och uteplats både för befintligt fall och prognosfallet. Uteplatsen tangerar kraven och man kan utföra en mindre åtgärd för att vara på den säkra sidan gällande buller, detta är något som ska hanteras inför ansökan om bygglov.

forts.

Sbn § 296 forts.

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

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

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

Enligt 2 kap. 2 § PBL ska bestämmelserna om hushållning i 3 kap. MB tillämpas vid planläggning och i ärenden om lov och förhandsbesked förslaget bedöms inte möta några hinder utifrån gällande översiktsplan.

Samtliga delägare till den samfällda vägen Mossle 16:7 är hörda i frågan och följande fastighetsägare Mossle 16:6, 17:3, 16:5, 16:7, 16:63, 16:14 och 17:10 samt Helmershus 5:8, 5:98, 5:56, 6:58 och 6:73 har inga erinringar mot förslaget. Övriga delägare är hörda men har inte inkommit med svar.

Fastighetsägare till Mossle 16:4, 16:25, 16:5 och 16:7 är hörda i frågan och har inga erinringar mot förslaget.

Fastighetsägare till Mossle 16:58 och Mossle 16:62 är hörda i frågan och har erinringar mot förslaget.

Mark- och exploateringsavdelningen på Värnamo kommun är hörda i frågan och har inga erinringar mot förslaget men skriver att det ligger en samfällad väg inom skissad tomt med många delägare.

forts.

Sbn § 296 forts.

Trafikverket är hörda i frågan och har bedömt att föreslagen avstyckning samt nybyggnad av enbostadshus inte medför någon påtaglig skada på järnvägen (riksintresse), men att sökande ska inkomma med kompletterande uppgifter i bullerutredningen innan de kan godkänna förslaget. Förvaltningen inväntar således svar från Trafikverket då de nu mottagit en revidering av bullerutredningen.

Planavdelningen i Värnamo kommun är hörda i frågan och skriver följande:

”Den i förhandsbeskedet föreslagna platsen är belägen två kilometer söder om centrala Värnamo stad. Aktuell lokalisering är förlagd mellan väg 558 och en parallellt förkommande enskild väg

Landskapet är ett öppet storskaligt odlingslandskap. Landskapsrummet benämns för Mossleplatån och är beläget på en höjdrygg utmed sjön Vidösterns västra strand. I nord-sydlig riktning utmed befintlig infrastruktur som utöver ovan nämnda vägar också består av järnvägsspår (HNJ-banan) finns relativt mycket småhusbebyggelse varvat med äldre gårdsbebyggelse.

Lokaliseringen är förenlig med kommunens ställningstaganden kring hur bebyggelse på landsbygden ska lokaliseras, i samband med befintlig bebyggelse och med hänsyn till jordbruksintresset i området. Den föreslagna platsen är belägen på gång- och cykelavstånd från Värnamo stad och bidrar därmed till att möjliggöra kommunens målsättning om hållbar utveckling.

Den föreslagna platsen utmed vägen kan även anses förenligt med hur bebyggelse tidigare har lokaliserats i området vilket innebär en minimal påverkan på den betydelsefulla och känsliga landskapsbilden som utgör ”Mossleplatån”.

Lokaliseringen är även förenlig med de ställningstaganden för områdets utveckling som finns upptagna i granskningshandlingarna för fördjupning av översiktsplanen för Värnamo stad.

Kommunens ställningstagande är att inga nya bullerstörda bostäder ska tillkomma. Närheten till järnvägen kommer innebära att trafikbullersituationen kommer behöva utredas och eventuellt att åtgärder behöver vidtas för att uppnå en hälsosam ljudmiljö på platsen.

forts.

Sbn § 296 forts.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att förslaget uppfyller de förutsättningar som krävs för att förhandsbesked ska kunna lämnas enligt 9 kapitlet 17 § plan- och bygglagen (PBL) och 2 kap 2–5 §§ 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.

Vad som i övrigt har tillkommit i ärendet ändrar inte förvaltningens bedömning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 29 november 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta:

att delegera till förvaltningen att fatta beslut om positivt förhandsbesked gällande nybyggnad av enbostadshus, samt tänkt avstyckning efter det att Trafikverket har godkänt förslaget.

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 17 § PBL och 2 kapitlet 2–5 §§ PBL.

Protokollsutdrag:

Geodataavdelningen

Sbn § 297

Dnr GEODATA.2021.3768

Byte av gatunamn

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att byta ut Bokarevägen mot Gjutmästarevägen.

Ärendebeskrivning

I Åminne har alla namnsatta gator teman efter Åminne Bruk och bruksmiljön.

Bokarevägen antogs av samhällsbyggnadsnämnden 25 mars 2020, § 100. Boka är en äldre term för att krossa malmen till lämplig storlek.

Åminne vägförening har påtalat att bokning inte förekommit på Åminne bruk och anser att Bokarevägen inte tillhör brukets verksamhet. Man vill därför att namnet Bokarevägen byts ut mot något som har anknytning till bruksmiljön.

Området håller på att bebyggas men har inte kommit så långt än att det behöver göras adressändringar eller att någon behöver folkbokföra om sig.

Nytt förslag på gata i Åminne är Gjutmästarevägen. I anslutning till gatan ligger Åminne Bruks siste gjutmästares hem.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 18 november 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att byta ut Bokarevägen mot Gjutmästarevägen.

Protokollsutdrag:

Plan- och byggavdelningen

Sbn § 298

Dnr PLAN.2019.70

Detaljplan för del av Forsheda 5:109 (vid infart väg 27/Storgatan) i Forsheda tätort

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

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

att godkänna samhällsbyggnadsförvaltningens samrådsredogörelse, samt

att ställa ut detaljplaneförslaget för del av Forsheda 5:109 (Vid infart väg 27/Storgatan) i Forsheda tätort, upprättad i november 2021, för granskning enligt PBL 5 kap.

Ärendebeskrivning

Forsfast AB har inlämnat en begäran om upprättande av detaljplan för fastigheten Forsheda 5:109. Ansökan inkom 11 januari 2019. Forsfast AB önskar i detaljplan pröva möjligheten för handel.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 27 februari 2019, Sbn § 44 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för del av fastigheten Forsheda 5:109 i Värnamo kommun.

Samrådshandlingar tillhörande detaljplanen har varit utsända på samråd under tiden 15 juni – 28 augusti 2020. Under samrådet har fem yttrande med kommentarer/erinringar och fem yttrande utan kommentarer/erinringar kommit in.

Efter samrådsskedet har flera utredningar tagits fram.

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande.

Syfte med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att möjliggöra handel och verksamheter inom del av fastigheten Forsheda 5:109. Planområdet är beläget i de östra delarna av Forsheda tätort.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 29 november 2021.

forts.

Sbn § 298 forts.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- att planens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan såsom avses i PBL 4 kap eller MB 6 kap,
- att godkänna samhällsbyggnadsförvaltningens samrådsredogörelse, samt
- att ställa ut detaljplaneförslaget för del av Forsheda 5:109 (Vid infart väg 27/Storgatan) i Forsheda tätort, upprättad i november 2021, för granskning enligt PBL 5 kap.

Protokollsutdrag:

Sökande

Sbn § 299

Dnr BYGG.2021.3710

Ansökan om bygglov och marklov för om- och tillbyggnad av affärshus samt utökad parkeringsplats och uppdaterat ventilationssystem

Fastighet:

Kornet 3

Sök:

Ancore 85 AB Newsec Asset Management AB, FE7798, FAST93330, 838 74 Frösön

Ärende:

Ansökan om bygglov och marklov för om- och tillbyggnad av affärshus samt utökad parkeringsplats och uppdaterat ventilationssystem

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att bevilja bygglov och marklov för om- och tillbyggnad av affärshus samt utökad parkeringsplats och uppdaterat ventilationssystem,**att** avgiften bestäms till 19 017 kronor (faktura skickas separat),**att** det för genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Stig Wendel, Vintervägen 29, 342 35 Alvesta, 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 överträdelse sker.**

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

Vid frågor kontakta byggnadsinspektör Matilda Elm, 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).

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 31 § PBL och 8 kapitlet 1–3 §§ PBL.

forts.

Sbn § 299 forts.

Ärendebeskrivning

Till samhällsbyggnadsnämnden har det inkommit en ansökan om tillbyggnad av affärshus med två skärmtak om 30 kvadratmeter respektive 10 kvadratmeter, kylrum om 75,5 kvadratmeter och pantstation om 66 kvadratmeter samt flytt av befintliga flaggstänger.

Fastigheten omfattas av detaljplan F 352. Området är avsett för handelsändamål. Detaljplanen är antagen och har vunnit laga kraft under 2010.

Inom fastigheten får som högst 40% av fastighetens yta bebyggas, vilket i detta fall motsvarar 5854 kvadratmeter. Fastigheten är idag bebyggd med 4145 kvadratmeter och kommer efter genomförande av åtgärden att vara bebyggd med 4327 kvadratmeter vilket ligger inom den enligt detaljplanen angivna exploateringsgraden.

Förslaget innebär att cirka 52 kvadratmeter av den tillkommande byggnadsarean placeras på prickad mark. Detta är mark som enligt detaljplan ej får bebyggas.

I övrigt överensstämmer förslaget med gällande detaljplan.

Sökanden har tidigare fått avslag på en ansökan (Dnr BYGG.2021.1352) där cirka 133 kvadratmeter av tillbyggnad samt nybyggnader var placerat på prickad mark.

Trafiksituationen löses inom den egna fastigheten.

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.

Värnamo kommuns avdelning för mark- och exploatering har godkänt förslaget.

Övriga berörda fastighetsägare har getts möjlighet att yttra sig senast 6 december 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 § 299 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.

I förhållande till exploateringsgraden är det 0,8 % av exploateringsgraden och 1 % av byggnadsarean som faller in på den prickade marken. Tillbyggnaderna som går över den prickade marken är placerad 10 meter respektive 16 meter från fastighetsgräns och innebär inga begränsningar i användandet av mark för tredje man eller någon försämrad sikt eller övrig negativ påverkan på området.

Med hänsyn till avvikelens omfattning och då inga yttranden inkommit bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att förslaget bör vara genomförbart och kan accepteras som en liten avvikelse enligt 9 kap 31b § plan- och bygglagen (PBL, 2010).

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 29 november 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att bevilja sökt åtgärd.

Upplýsningar

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

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 § 300

Dnr BYGG.2021.3177

Ansökan om bygglov för om- och tillbyggnad av enbostadshus, påbyggnad av ytterligare våning

Fastighet:

Nederled 2:276

Ärende:

Ansökan om bygglov för om- och tillbyggnad av enbostadshus, påbyggnad av ytterligare våning

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att överlämna ärendet till kommande sammanträde.

Ärendebeskrivning

Sökande inkom den 3 oktober 2021 med en bygglovsansökan som avser, om- och tillbyggnad av enbostadshus, påbyggnad av ytterligare en våning.

Sökande har för avsikt att öka antalet våningar till två våningar, tillkommen bruttoarea (BTA) om 118 kvadratmeter varav 97 kvadratmeter utgör boarean (BOA).

Vidare kommer taklutningen på den befintliga inglasade altanen att ändras och med föreslagen åtgärd kommer byggnadshöjden att överskridas samt innebära att befintligt enbostadshus utökas med en våning.

För fastigheten Nederled 2:276 i Rydaholm gäller byggnadsplanen FI 46 fastställd den 23 maj 1969. Fastigheten med beteckningen BFI innebär att området avser bostadsändamål, fristående bostadshus i ett plan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att åtgärden avviker från gällande detaljplan avseende tillåten byggnadshöjd samt tillåtet antal våningar.

Enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 1 kap. 3 § ska byggnadshöjden beräknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnadens tak. Byggnadshöjden har beräknats utifrån den största fasadarean, in mot tomten, på den sida av taket där takkupan kommer att uppta större delen av takets längd.

Byggnadshöjden har uppmätts enligt ritningar till en byggnadshöjd om cirka 6,2 meter, vilket avviker från byggnadsplanebestämmelser 8 § byggnadens höjd.

forts.

Sbn § 300 forts.

Enligt beteckning I i detaljplanen får inte byggnad uppföras till större höjd än 4,4 meter vilket innebär att byggnadshöjden avviker med cirka 1,8 meter.

Enligt plan- och byggförordningens (2011:338) 1 kap. 4 §. Med våning i plan- och byggförordning är definitionen av en våning som avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av tak eller bjälklag och nedåt golv. En vind ska anses enligt plan- och byggförordningens (2011:338) 1 kap. 4 p.1,2 § vara en våning endast om ett bostadsrum eller arbetslokal kan inrymmas i utrymmet och att byggnadshöjden är mer än 700 millimeter över vindbjälklagets översida.

Byggnadshöjden är cirka 1 700 millimeter och beräknas i takkupan från vindbjälklaget till invändigt yttertak. Vilket avviker från byggnadsplanebestämmelser 7 § Antal våningar.

Med område betecknat I eller II i detaljplanen får byggnad uppföras med respektive högst en eller två våningar. Utöver angivet våningsantal får vind inte inredas.

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan senast den 23 december 2021. Begäran om yttrande har skickats till berörda sakägare, Nederled 2:269–2:275 samt Nederled 2:277–2:282.

Förslaget har kommunicerats med sökande per telefon den 1 december 2021, samt mejlat ett utdrag från tjänsteskrivelsen enligt telefonsamtal.

Inom samma planområde, FI 46 fastställd den 23 maj 1969 har det tidigare beviljats åtskilliga bygglov enligt äldre bygglagstiftning där bostadshusen har uppförts i två våningar. I besluten står det att läsa att vindsvåning inte får inredas, dock framgår det inte något om avvikelser om våningsantal eller byggnadshöjden i beslut som har beviljats enligt äldre lagstiftning, byggnadsstadgan (1959:612).

Ett flertal enbostadshus har redan tidigare uppförts i två plan och med en bygghöjd som överstiger byggnadens höjd men det framgår inte i tidigare beviljade bygglov.

forts.

Sbn § 300 forts.

Enligt 9 kap. 30 §, plan- och bygglagen (2010:900) ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om den fastigheten och det byggnadsverk som åtgärden avser avviker från detaljplanen men avvikelserna har godtagits vid tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller ÄPBL, plan- och bygglagen (1987:10).

Plan- och bygglag (2010:900) Övergångsbestämmelser
pkt.5. Stadsplaner, byggnadsplaner, avstyckningsplaner och andra planer och bestämmelser som den 1 maj 2011 enligt 17 kap. 4 § i den upphävda plan- och bygglagen (1987:10) ska anses ha antagits med stöd av den upphävda lagen ska även i fortsättningen anses ha antagits med stöd av den upphävda lagen. Bestämmelserna i 17 kap. 4 § sista stycket i den upphävda plan- och bygglagen (1987:10) gäller fortfarande för sådana planer.

4 § Stadsplaner och byggnadsplaner enligt byggnadslagen (1947:385) eller stadsplanelagen (1931:142), sådana äldre planer och bestämmelser som anges i 79 och 83 §§ sistnämnda lag samt avstyckningsplaner, till den del de inte omfattas av förordnande enligt 168 § byggnadslagen, ska gälla som detaljplaner som antagits med stöd av denna lag

I tidigare beviljade bygglovsbeslut har inte bostadshusens volym prövats, antal våningar, eller byggnadshöjd av då gällande lagstiftning och kan då inte anses vara prövad mot gällande bygglagstiftning. Det innebär att avvikelserna från äldre byggnadsplanen enligt övergångsbestämmelsernas 13 § plan- och bygglagen (2010:900) måste förklaras som en liten avvikelse som avses i 9 kap 30 § 1.st b. Att öka våningsantalet ytterligare med en våning samt att tillåten byggnadshöjd avviker 1,8 meter anses inte vara av en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900)

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 29 november 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att avslå bygglovsansökan med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 30 §, till- och påbyggnad av våningsplan. Åtgärden avviker från gällande detaljplan enligt följande, tillåten byggnadshöjd och antal tillåtna våningar. Utifrån gällande plan och gällande rättstillämpning kan åtgärderna inte tolkas som en mindre avvikelse och är därmed inte förenliga med planens syfte.

Protokollsutdrag:

Fastighetsägare

Sbn § 301

Dnr BYGG.2021.3398

Olovlig ombyggnad/ändrad användning

Fastighet:

Värnamo 14:12

Fastighetsägare:

Ågårds Kraftstationen AB, Rocknevägen 4, 335 73 Hillerstorp

Ärende:

Olovlig ombyggnad/ändrad användning

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att sanktionsavgift om 135 362 kronor ska delges den avgiftsskyldige Ågårds Kraftstationen AB, Rocknevägen 4, 335 73 Hillerstorp, organisationsnummer 559151–2081.

Besvärshänvisning enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

Den 13 oktober 2021 kom det till samhällsbyggnadsförvaltningens kännedom att åtgärder påbörjats på fastigheten Värnamo 14:12 innan bygglov eller startbesked meddelats för åtgärden. Kommunikation sker genom e-post med byggherren som meddelar att inga åtgärder påbörjats invändigt, ett möte bokas in på plats den 18 oktober.

Den 18 oktober 2021 besöker samhällsbyggnadsförvaltningen fastigheten tillsammans med byggherren. På plats noterar samhällsbyggnadsförvaltningen att åtgärder som ingår i det sökta bygglovet har påbörjats innan bygglov eller startbesked meddelats för ärende med dnr.

BYGG.2021.2281. Invändigt har byggherren gjort större förändringar som dokumenteras genom bilder.

Ärendet har registrerats som ett tillsynsärende enligt 11 kapitlet plan- och bygglagen (PBL) med diarienummer 2021.3398.

En åtgärd som kräver bygglov, marklov eller rivningslov får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har utfärdat ett startbesked. Enligt 11 kapitlet 51–53 §§ plan- och bygglagen ska en särskild avgift (byggsanktionsavgift) tas ut om överträdelse sker, beräkning av sanktionsavgift har bifogats till nämndens handlingar.

Sökanden har skickat in ett yttrande 16 november 2021 som svar på förvaltningens begäran om förklaring.

Fastighetsägaren har informerats om att samhällsbyggnadsnämnden kommer att ta ut en särskild avgift, byggsanktionsavgift, för överträdelser såvida en rättelse inte utförs, vilket i detta fall innebär att alla åtgärder angivna i bygglovet som har påbörjats innan startbesked ska återställas i sin helhet.

forts.

Sbn § 301 forts.

Fastighetsägaren har genom brev meddelats att de har möjligheter till rättelse samt tagit del av den beräknade sanktionsavgiften. Fastighetsägaren har getts tillfälle att yttra sig senast 6 december 2021, inget svar har inkommit.

Enligt PBL 10 kap 3§ får 3 en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver

1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller
2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8

Om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kap. ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12§ (11 kap. 51§ PBL)

11 kap. 57 § PBL En byggsanktionsavgift ska tas ut 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.

Byggsanktionsavgiftens storlek ska framgå av de föreskrifter som Regeringen har meddelat med stöd av 16 kap. 12 §. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. När regeringen meddelar föreskrifter om avgiftens storlek, ska hänsyn tas till överträdelsens allvar och betydelsen av den bestämmelse som överträdelsen avser. Prisbasbeloppet för 2021 är 47 600 kronor.

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa (11 kap. 53 § PBL).

Innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig (11 kap. 58§ PBL).

forts.

Sbn § 301 forts.

Enligt PBL 11 kap. 53§ ska en byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Byggsanktionsavgiften får i enskilda 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. (11kap. 53-53a §)

Åtgärden som utförts utan erforderliga lov är: Ändrad användning av lagerbyggnad om cirka 430 kvadratmeter.

Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 8 § 4 p

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 a eller 8 § första stycket 4 plan- och bygglagen eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 11 och som innebär ändrad användning innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

4. för en annan byggnad än de som avses i 1–3, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,00625 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som ändringen avser.

Ett beslut om att ta ut en byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap. 59 § PBL delges den avgiftsskyldige.

Fastighetsägaren har påbörjat åtgärder utan startbesked. Byggsanktionsavgiften ska därför inte sättas ned och ska således delges den avgiftsskyldige Ågårds Kraftstationen AB, 559151–2081, Rocknevägen 4, 335 73 Hillerstorp, i sin helhet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 29 november 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att sanktionsavgift om 135 362 kronor ska delges den avgiftsskyldige Ågårds Kraftstationen AB, Rocknevägen 4, 335 73 Hillerstorp, organisationsnummer 559151–2081.

Protokollsutdrag:
Räddningstjänsten

Sbn § 302

Dnr BRAND.2021.3681

Räddningstjänstens tillsynsplan för 2022

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att anta räddningstjänstens tillsynsplan för 2022.

Ärendebeskrivning

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

I Tillsynsplan brandförebyggande under rubriken Mål och ambitionsnivå, finns ett antal nya nationella mål sammanfattade under rubrikerna Liv och hälsa, Egendom och Skyddsåtgärder. Nämnden lyfter frågan om hur räddningstjänsten i Värnamo kommun kommer att mäta de angivna målen, då det i samtliga mål skrivits ska och inte bör.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 30 november 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta
att anta räddningstjänstens tillsynsplan för 2022.

Protokollsutdrag:

Sbn § 303

Redovisning av delegationsbeslut

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna de för nämnden redovisade delegationsbesluten.

Protokollsutdrag:

Sbn § 304

Meddelanden*Kommunstyrelsen*

§ 386 Revisionsrapport – Granskning av hantering och nyttjande av fordon

Kulturnämnden

Kulturnämndens skrivelse till Trafikverket och samhällsbyggnadsnämnden, Värnamo kommun om beslutet att riva vattentornet

Länsstyrelsen

Överklagande av länsstyrelsen i Jönköpings läns beslut om bygglov för nybyggnad av mobilmast och teknikbod på fastigheten Västhorja 12:2 i Värnamo kommun; nu fråga om avvisning

Överklagande av kommuns beslut om bygglov, 2021-10-27, Sbn § 240, om- och tillbyggnad av flerbostadshus, utvändig ändring, samt inredande av ytterligare bostad

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med mera på fastigheten Gladan 1 i Värnamo kommun

Överklagande av kommuns beslut om bygglov, 2021-10-27, Sbn § 240, om- och tillbyggnad av flerbostadshus, utvändig ändring, samt inredande av ytterligare bostad, Värnamo kommun

Överklagande av kommuns beslut om föreläggande, 2021-10-27, Sbn § 253 om tillsyn gällande olovlig ändring av byggnad, Värnamo kommun

Trafikverket

E-post från Trafikverket gällande vattentorn, Värnamo 15:1

Protokollsutdrag:

Sbn § 305

Information och övriga ärenden anmälda av nämndens ledamöter

Ärendebeskrivning

Bo Svedberg (S) har blivit kontaktad gällande hur det går med detaljplanearbetet för fastigheten Göken 5. Förvaltningen svarar att på grund av vakanser ligger man efter med den men att planen nu fått en handläggare och arbetet är i gång.

Protokollsutdrag:

Sbn § 306

Information från förvaltningen

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Förvaltningschef informerar

Den 24 mars 2021 beslutade nämnden att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av mobilmast samt teknikbod på fastigheten Västhorja 12:5. Sökanden, Hi3G Access AB, överklagade beslutet om avslag. Länsstyrelsen beslutade 1 november 2021 att upphäva samhällsbyggnadsnämndens beslut och återförvisa ärendet till nämnden för förnyad handläggning. 4 november kungjordes beslutet i Värnamo Nyheter. I kungörelsedelgivningen framgick det att ett eventuellt överklagande ska komma in till länsstyrelsen senast 6 december. Förvaltningen fick den 9 november efter begäran beslutet från länsstyrelsen. Nämnden beslutade vid sitt sammanträde 17 november att överklaga länsstyrelsens beslut. Då protokollet var justerat expedierades överklagandet till länsstyrelsen 25 november. Den 29 november meddelar länsstyrelsen att de avvisar nämndens beslut om överklagande då det inkommit för sent. Eftersom nämnden är en part som företräder det allmänna ska överklagandet ha inkommit inom tre veckor, vilket i detta fall innebär senast 22 november. Detta framgick inte tydligt i länsstyrelsens beslut.

Jonny Engström har 1 december 2021 börjat sin tjänst som plan- och bygghuvud på förvaltningen. Henrik Storm har börjat sin tjänst som stadsarkitekt.

Rekrytering av en planeringsarkitekt och en byggnadsinspektör pågår.

Protokollsutdrag:

Samhällsbyggnadsför-
valtningen

Sbn § 307

Dnr ALL.2021.3879

Digital hantering av diariets handlingar

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att från och med den 1 januari 2022 och framåt gallra inkomna pappersoriginal från diariet, samt

att beslut om gallring av pappersoriginal skrivs in i dokumenthanteringsplanen.

Ärendebeskrivning

Inkomna och upprättade handlingar hanteras dagligen i dokument och ärendehanteringssystemet Castor. Sedan flera år har handlingar sparats både i pappersformat och digitalt.

För att minska hanteringen av papper och fortsätta arbetet med digitalisering vill samhällsbyggnadsförvaltningen från och med den 1 januari 2022 sluta med hanteringen av pappersoriginal.

Pappersoriginal som har en juridisk bindande betydelse kommer även fortsättningsvis att sparas både i pappersformat och i digitalt format.

Man behöver även se över dokumenthanteringsplanen och få den reviderad.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 29 november 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att från och med den 1 januari 2022 och framåt gallra inkomna pappersoriginal från diariet, samt

att beslut om gallring av pappersoriginal skrivs in i dokumenthanteringsplanen.

Protokollsutdrag:

Sbn § 308

Budgetuppföljning för oktober 2021

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Prognosen för helåret efter oktober redovisas för nämnden och visar på ett överskott på 1 050 tkr. Driftbudgeten är 64,5 mnkr, av budgeten har 51,1 mnkr (79%) förbrukats. Intäkterna beräknas till 18,6 mnkr mot budgeterat 18,4 mnkr och kostnaderna beräknas till 82,1 mnkr mot budgeterat 82,9 mnkr.

Administrationens prognos är -183 tkr vilket beror på det beslut som kommunfullmäktige tog om att inte ta ut årliga avgifter för serveringstillstånd under 2021, på grund av Covid 19.

Geodataavdelningens överskott beror på en vakant tjänst under hösten samt högre intäkter.

Miljöavdelningen beräknade överskottet på 500 tkr beror på sjukskrivningar och vakanta tjänster under året. Avdelningen har fått ett statsbidrag på 271 tkr för trängselkontroll/tillsyn av serveringsställen, på grund av Covid 19.

Räddningstjänstens verksamhet pekar på ett underskott på 2 120 tkr vilket beror på lägre intäkter för inställda utbildningar, på grund av Covid-19, 325 tkr. Ökade kostnader för deltidsanställdas GRIB-utbildningar 600 tkr och deltidsanställdas utryckningar 500 tkr.

Plan- och byggavdelningens överskott på 2 170 tkr beror på ej färdigställda utredningar, Ny Arenastad och Utredning av placering av simhall, 900 tkr. Prognosen för detaljplaneintäkter visar på ett underskott på 400 tkr, bygglovsintäkterna däremot visar på överskott på 1 000 tkr, dessutom har man haft lägre kostnader för bostadsanpassningsbidrag 270 tkr. Under hösten är två tjänster vakanta.

forts.

Sbn § 308 forts.

Investeringsprognosen för året är 2 321 tkr, ett överskott mot budget med 4 549 tkr. Av budgeten har 1 188 tkr förbrukats till och med oktober. Större genomförda investeringar är datorer 179 tkr, översyn av Hävaren, räddningstjänstens fordon, 444 tkr och pågående utredning av Viadukten 243 tkr.

Överskottet på 4 549 tkr beror bland annat på att investeringarna på räddningstjänstens övningsfält inte blir färdigställt och räddningstjänstens fordon - Skärsläckaren levereras först 2022 mot planerat 2021.

Protokollsutdrag:

Sbn § 309

Dnr ALL.2021.3873

Förslag på beslutsattestanter för 2022 för samhällsbyggnadsförvaltningen

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna förslagna beslutsattestanter för 2022.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till beslutsattestanter för 2022.

Protokollsutdrag:

Sbn § 310

Dnr BRAND.2021.3872

Taxor och avgifter för räddningstjänstens verksamhet 2022

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att räddningstjänstens taxor och avgifter för 2022 höjs enligt oktober 2021 månads KPI och för personalkostnadsgrundande taxor motsvarande kommunens löneökning under året. Taxan gäller från och med den 1 januari 2022.

Ärendebeskrivning

Räddningstjänstens taxor och avgifter för 2022 föreslås höjas enligt oktober 2021 månads KPI och för personalkostnadsgrundande taxor motsvarande kommunens löneökning under 2021. Taxan gäller från och med den 1 januari 2022.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 30 november 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att räddningstjänstens taxor och avgifter för 2022 höjs enligt oktober 2021 månads KPI och för personalkostnadsgrundande taxor motsvarande kommunens löneökning under året. Taxan gäller från och med den 1 januari 2022.

Protokollsutdrag:

Sbn § 311

Dnr SERV.2021.3871

Taxa för prövning och tillsyn enligt alkohollagen och lag om tobak och liknande produkter samt taxa för tillsyn avseende vissa läkemedel, 2022

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att delegera till förvaltningen att besluta i ärendet då uppgifterna inkommit, samt

att taxan ska gälla från och med 1 januari 2022.

Ärendebeskrivning

Taxa för prövning och tillsyn enligt alkohollagen och lag om tobak och liknande produkter samt taxa för tillsyn avseende vissa läkemedel för 2022 föreslås höjas enligt oktober 2021 månads KPI. Eftersom kommunalt prisindex, PKV, redovisas först den 16 december 2021 föreslås nämnden delegera beslutet till förvaltningen.

Protokollsutdrag:

Sbn § 312

Dnr PLAN.2017.2679

Information om detaljplan för del av Helmershus 5:89 med flera

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Nämnden informeras om arbetet med detaljplan för del av Helmershus 5:89 med flera. Planen är att ställa ut detaljplanen för granskning under andra kvartalet nästa år och att den därefter kan antas under kvartal tre.

Protokollsutdrag:
Miljöavdelningen

Sbn § 313

Dnr MIL.2018.2698

Information om Mark- och miljödomstolens beslut gällande Stena

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen, samt
att överklaga Mark- och miljödomstolens beslut.

Ärendebeskrivning

Nämnden informeras om det beslut som fattats av Mark- och miljödomstolen gällande Stenas ansökan om etablering av sina tre verksamheter på fastigheten Bumerangen 1 i Värnamo.

Samhällsbyggnadsnämnden har i sitt yttrande till Mark- och miljödomstolen ställt sig positiva till att samla Stenas tre verksamheter på samma plats men man avstyrker att etableringen sker på fastigheten Bumerangen 1. Mark- och miljödomstolen lämnar Stena Recycling AB tillstånd enligt miljöbalken för befintlig och tillkommande verksamhet på fastigheten Bumerangen 1 i Värnamo att hantera maximalt 170 000 ton icke-farligt och farligt avfall per år.

Då det gäller lokaliseringen på Bumerangen 1 är platsen enligt detaljplanen avsedd för industri där verksamheten inte får vara störande eller farlig för omgivningen. Eftersom verksamheten är en A-verksamhet ifrågasätter samhällsbyggnadsnämnden att sökt verksamhet är förenlig med gällande detaljplan.

Mark- och miljödomstolen skriver i sitt beslut att Bolaget behöver vidta betydande skyddsåtgärder för att verksamheten inte ska utgöra fara eller verka störande på omgivningen. Med de villkor som anges i beslutet och de skyddsåtgärderna om bolaget åtagit sig att vidta anser domstolen att kraven i 2:6 är uppfyllda, och att platsen är lämplig för ändamålet.

Nämnden ifrågasätter att bullerstörningen vid bostäder kan bli densamma för Stomsjö 1 som för Bumerangen 1 när avståndet till bostäder är cirka 650 meter för Stomsjö 1 och cirka 300 meter för Bumerangen 1.

Nämnden anser att skillnaden i avstånd till Bumerangen 1 och till Stomsjö 1 och 2 är för liten för att Bumerangen 1 ska utgöra ett bättre logistiskt läge än Stomsjö 1 och 2. Nämnden ifrågasätter även om Bumerangen 1 är ett bättre alternativ än Stomsjö 1 och 2 ur perspektivet närheten till lokala kunder och transporterens miljöpåverkan. Skillnaden borde vara marginell.

forts.

Sbn § 313 forts.

Domstolen anser att bolaget genomfört en lokaliseringsutredning i inlämnad miljökonsekvensbeskrivning som ger möjlighet att värdera olika tänkbara platser. Med de förutsättningar som framgår av den utredningen anser även domstolen att valt alternativ (Bumerangen 1) utgör det mest lämpliga.

Samhällsbyggnadsnämnden skriver i sitt yrkande att i det tillstånd enligt miljöbalken som gäller för verksamheten på fastigheterna Slätvaren 2 och 5 framgår följande bedömning gällande villkor om buller: ”Anläggningen är lokaliserad till ett industriområde, med annan verksamhet som närmsta granne. Bostäder finns på 500–600 meters avstånd. Enligt detaljplanen får området användas för industriändamål för verksamhet som inte är störande eller farlig för omgivningen. Den verksamhet som föreligger ansökan ger upphov till bland annat buller som inkluderar impulsjud. På grund av den relativa närheten till bostäder och det faktum att området är planlagt för verksamhet som inte får vara störande eller farlig för omgivningen finner Miljöprövningsdelegationen att det finns skäl att i enlighet med Naturvårdsverkets vägledning föreskriva bullervillkor som innebär att hänsyn tas till förekomst av impulsjud.” Med anledning av att verksamheten på Bumerangen 1 även kommer omfatta verksamheten som idag bedrivs på fastigheterna Slätvaren 2 och 5, att avståndet till bostäder är kortare samt att även Bumerangen 1 ligger inom område som enligt detaljplanen inte får vara störande eller farlig för omgivningen anser nämnden att ovan nämnda motivering från miljöprövningsdelegationen även bör gälla för verksamheten på Bumerangen 1. För verksamheten ska de villkor för buller som framgår av Naturvårdsverkets rapport 6538 ”Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller” gälla och värdena i tabell 1 i rapporten ska sänkas med 5 dBA.

I Naturvårdsverkets vägledning om industribuller står det följande: Vissa ljudkaraktärer är särskilt störningsframkallande. I de fall verksamhetens buller karakteriseras av ofta återkommande impulser som vid nitningsarbete, lossning av metallskrot och liknande eller innehåller ljud med tydligt hörbara tonkomponenter bör värdena i sänkas med 5 dBA.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 3 december 2021.

Protokollsutdrag:

Plan- och byggavdel-
ningen
Länsstyrelsen

Sbn § 314

Dnr PLAN.2021.3545

Yttrande över remiss om bildande av naturreservatet Rödjan i Värnamo kommun

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att ställa sig bakom samhällsbyggnadsförvaltningen förslaget till svar
och ge i uppdrag att översända detta till länsstyrelsen i Jönköping.

Ärendebeskrivning

Länsstyrelsen i Jönköping län har översänt ett förslag till bildande av naturreservat i Rödjan, Värnamo kommun för yttrande. Skälen, enligt Miljöbalken 7 kap. 5§, för att bilda naturreservat uppges vara områdets äldre bokskog med inslag av ek och arter kopplade till denna biotop, främst fladdermöss, kärlväxter och mossor. Bland annat förekommer de rödlistade arterna nordfladdermus och fransfladdermus inom området.

Till kommunen har översänts för yttrande: förslag till beslut om bildande av naturreservatet Rödjan (med tillhörande förslag på föreskrifter och ordningsföreskrifter), beslutskarta, skötselplan, artlista och skötselplanskarta.

Det utpekade området är beläget fågelvägen cirka 2,5 kilometer väster om Bor tätort. Det finns dock begränsade möjligheter att ta sig från Bor till det föreslagna naturreservatet. Tillfartsvägen är en 3,5 kilometer lång väg från Voxtorp. Det föreslagna området är 20,9 ha stort varav 4,7 ha är vattenområde. Det föreligger ingen bebyggelse inom området. I områdets närhet finns generellt lite bostads-/fritidshusbebyggelse.

Det föreslagna området är idag i delar biostopsskyddad och det föreligger ett mindre avgränsat nyckelbiotopsområde utpekat av Skogsstyrelsen. Stora delar av området finns inom strandskyddat område för sjön Flåren.

Kommunens översiktsplan, Mitt Värnamo 2035, påtalar betydelsen av att utveckla mark- och vattenområden. Särskild fokus ges till betydelsen av att säkra och utveckla områden för friluftslivet. Naturmiljön ska ses som en resurs för att uppnå en hållbar utveckling.

forts.

Sbn § 314 forts.

Det föreslagna området finns i översiktsplanens tätortsband. En korridor, tre kilometer i vardera riktningen från väg 27. Kommunens bebyggelseutveckling ska framför allt styras till tätortbandet och framför allt tätorterna utefter väg 27. Tre kilometer anses rimligt att gå och cykla för att ta sig till allmänna kommunikationer utmed vägen och därmed möjliggöra för en hållbar bebyggelseutveckling. Ny bebyggelse ska i första hand styras till befintliga bebyggelsegrupper.

Förslaget bedöms vara förenligt med kommunens översiktsplan.

Med anledning av närheten till Bor tätort och endast 3,5 kilometer till Bors grundskola och högstadieskola vill kommunen påtala möjligheten att tillgängliggöra reservatet för rekreation-, friluftslivsintresse men även för utbildningssyfte.

Med anledning av ovanstående ser kommunen särskilt positivt till den del av syftet för bildandet som är att ge besökare möjlighet till naturupplevelser och ett rikt friluftsliv. Av samma anledning ser kommunen ett behov av att komplettera de punkter som anges för att syftet ska uppnås med att tillgängliggöra området för besökare med exempelvis en uppmärkt stig.

Kommunen noterar i skötselplanen att Rödjan inte avses prioriteras för att tillgängliggöras för besökare. Kommunen skulle av ovanstående vilja ha en utökad förklaring till motivet bakom detta alternativt att prioriteringen ses över inför ett beslutsfattande.

Kommunen ser med anledning av bildandet av Rödjan naturreservat, skäl för kommunen att framöver verkar för att öka tillgängligheten med gångcykel från Bors tätort till området.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 29 november 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att ställa sig bakom samhällsbyggnadsförvaltningen förslaget till svar och ge i uppdrag att översända detta till länsstyrelsen i Jönköping.

Protokollsutdrag:

Plan- och byggavdelningen

Sbn § 315

Dnr PLAN.2019.0021

Fördjupning av översiktsplan för Värnamo stad, beslut om att godkänna särskilt utlåtande

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att ställa sig bakom det särskilda utlåtandet och ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att genomföra de förslag på revideringar som denna beskriver.

Ärendebeskrivning

Den gällande fördjupningen av översiktsplanen för Värnamo stad från 2006, har i delar beslutats vara inaktuell. I beslut 23 januari 2019, § 6 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att initiera arbetet med fördjupningen av översiktsplanen för Värnamo stad.

Under sammanträdet 28 april 2021 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att ställa ut granskningshandlingen. Planförslaget var utställt för granskning under perioden 24 maj till den 23 augusti, 2021.

Efter avslutad granskning har inkomna synpunkter sammanställts i ett till planen hörande särskilt utlåtande. I dokumentet redogörs för kommunens kommentarer och förslag på revideringar utifrån de inkomna synpunkterna.

Under granskningen har 28 synpunkter inkommit från myndigheter, intresseorganisationer, internt från kommunens verksamheter och från allmänheten. Dessa fördelar sig enligt följande,

Synpunktslämnande grupp	Antal synpunkter	Övrigt
Externa myndigheter och kommuner	7	
Intresseorganisationer, föreningar och politiska partier	11	
Interna myndigheter och bolag	3	
Övriga inkomna synpunkter	6	
Totalt	28	

forts.

Sbn § 315 forts.

Efter avslutad granskning har den politiska arbetsgruppen för arbetet med planförslaget uppmärksammat att några av de ställningstaganden som förekommer i planförslaget behöver bearbetas för att majoriteten i kommunfullmäktige ska ställa sig bakom dem. Det rör sig framför allt om ställningstagande kring planförslagets fokus på omställning mot mer hållbara transporter vilket har inneburit ett politiskt förankringsbehov och att vissa ställningstaganden har omformulerats och något enstaka avlägsnats.

De förslag på revideringar som det särskilda utlåtandet föreslår bedöms inte ändra planförslaget väsentligt enligt PBL 3 kap 18§ vilket skulle kräva en ny granskning. Inte heller bedöms revideringarna bryta mot planförslagets huvudsakliga syfte som är en hållbar utveckling för Värnamo stad.

Nedan beskrivs de mer betydande revideringarna;

- Följande ställningstagande avlägsnas, Kommunen ska minimera kapacitetshöjande åtgärder för bilinfrastruktur.
- Den till planförslaget hörande Lokaliseringsutredning för grundskolor i Värnamo stad kompletteras med ytterligare ett lokaliseringsalternativ. Den lokalisering som avses prövas och om lämplig ska tas med i planförslaget är den nuvarande lokaliseringen av Värnamo simhall och ishall invid dagens Apladalskolan. Förslaget har uppstått eftersom planförslaget föreslår att dessa funktioner flyttas under planperioden -2035 varvid det uppstår en möjlighet att komplettera och bygga om nuvarande byggnader för grundskoleverksamhet.
- Planförslaget kompletteras med ett ställningstagande om att ta fram ett planeringsunderlag och inventering av friluftslivs- och naturvärden i och ring Apladalen. Den nuvarande naturvärdesinventeringen är från 70-talet och bedöms inte vara aktuell. Inventeringens syfte är delvis att bidra till ett ökat skydd för området genom aktuellt underlag.
- Planförslaget kompletteras med ett ökat fokus på stadsnära odling. Kriterier för lämpliga lokaliseringar för stadsnära odling förs in i planförslaget i syfte att verka för ökad möjlighet för odling för stadens invånare.
- Det raster i mark- och vattenanvändningskartan som tar ställning för omvandling av Sörsjö kolonistugeområde avlägsnas.

forts.

Sbn § 315 forts.

Utöver ovan nämnda revideringar föreslås vissa omformuleringar, sammanslagning av ställningstaganden och mindre korrigeringar av text och kartmaterial. Dock bedöms dessa inte vara av principiell betydelse.

Planförslaget med tillhörande bilagor kommer revideras enligt det särskilda utlåtandet. Nästa steg i processen blir att Samhällsbyggnadsnämnden ställer sig bakom den reviderade planförslaget, antagandehandlingen och översänder denna till kommunstyrelsen för beredning inför ett antagande i kommunfullmäktige.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 23 november 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att ställa sig bakom det särskilda utlåtandet och ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att genomföra de förslag på revideringar som denna beskriver.

Protokollsutdrag:

Mark- och miljödom-
stolen
Verksamhetsutövare

Sbn § 316

Dnr MIL.2018.3499

Begäran om utdömande av vite

Fastighet:

Bossaryd 1:4

Ärende:

Begäran om utdömande av vite

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att hos mark- och miljödomstolen i Växjö ansöka om att få ett vite på 20 000 kronor utdömt för, XX, med personnummer X, för att inte ha efterbehandlat täkten i enlighet med samhällsbyggnadsnämndens beslut daterat 30 juni 2021, punkt 2, § 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 upplag 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.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade vid sammanträdet den 27 oktober att begära utdömande av vite avseende punkt ett i föreläggande daterat 30 juni 2021, § 169.

forts.

Sbn § 316 forts.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade vid sammanträdet den 30 juni 2021, § 169 punkt två, att fastighetsägaren/verksamhetsutövaren senast den 30 november 2021 skulle ha utfört kompletterande efterbehandlingsåtgärder, som kvarstod efter avsyning den 30 september 2021. Punkt två i beslutet förenades med ett vite på 40 000 kronor. Verksamhetsutövaren lämnade den 29 juli 2021 in ett undertecknat delgivningskvitto till samhällsbyggnadsnämnden, en kvittens på att han tagit emot beslutet från den 30 juni 2021. Den 22 augusti överklagade verksamhetsutövaren beslutet. Överklagan avvisades eftersom den kom in för sent. Beslutet om rättidsprövning togs emot av verksamhetsutövaren den 30 september 2021 och har inte överklagats.

Samhällsbyggnadsförvaltningen genomförde den 29 november 2021 en slutbesiktning av verksamheten. Efterbehandlingen har i flera delar inte utförts i enlighet med den inlämnade efterbehandlingsplanen eller med samhällsbyggnadsnämndens föreläggande med vite. Fastighetsägaren/verksamhetsutövaren har inte heller utfört flera av de kompletterande åtgärder som samhällsbyggnadsförvaltningen angav i inspektionsrapporten efter avsyningen den 30 september 2021. Här följer några exempel på åtgärder som inte var utförda vid avsyningen.

- Högar med avbaningsmassor finns kvar, dessa skulle ha släntats ut och enligt villkor 5 i tillståndet för täkten ska alla avbaningsmassor användas i efterbehandlingen.
- Nordöst om den stora utsorterade materialhögen som i efterbehandlingsplanen betecknas med L1 finns avbaningsmassor kvar och dessa har bara delvis släntats ut. Stenar och död ved har inte placerats ut på den öppna sandytan i område fyra. Det finns flertal slänter som inte har släntats ut så det blir en naturlig utformning i naturen.
- Över lag så har utsläntning av material gjorts på ett sätt som inte överensstämmer med efterbehandlingsplanen. Någon flack yta mot diket som går till dammen i öster har inte utförts. Material har tryckts ut i kanterna av brytområdet utan att jämnas till eller ges en naturlig anslutning mot brytfronterna. Material har även tryckts ut i en slänt utan att jämnas till eller ges en naturlig anslutning mot över omgivning.

forts.

Sbn § 316 forts.

Bedömning

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning är att efterbehandling av täktområdet inte är gjord i enlighet med samhällsbyggnadsnämndens beslut 30 juni 2021, § 169, punkt 2. Därmed finns förutsättningar att ansöka om vitets utdömande.

Samhällsbyggnadsnämnden anser att det finns skäl att sätta ned vitet till 20 000 kronor eftersom delar av efterbehandlingsåtgärderna har utförts.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 2 december 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att hos mark- och miljödomstolen i Växjö ansöka om att få ett vite på 20 000 kronor utdömt för, XX, med personnummer X, för att inte ha efterbehandlat täkten i enlighet med samhällsbyggnadsnämndens beslut daterat 30 juni 2021, punkt 2, § 169 på fastigheten Bossyard 1:4, Värnamo.