

Styrelse/Nämnd: Samhällsbyggnadsnämnden
Dag, tid: Onsdag 2021-05-26, kl. 08.00
Plats: Kommunfullmäktigesalen, 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:	§
Extra ärende.	123
1. Val av justerare	124
2. Anmälan om eventuellt jäv vid sammanträdet	125
3. Plan för trafik. Dnr TRAFIK.2014.0140. Tid. beh. 2021-04-28 § 89.	126
4. Avslutande av planuppdrag, detaljplan över Apladalens entré, omfattande i huvudsak kvarteret Bäckén 5 samt Värnamo 14:73–14:75. Dnr PLAN.2015.1287. Tid. beh. 2021-03-24 § 51 och 2021-04-28 § 83.	127
5. Detaljplan för del av Nöbböle 7:2 (Nöbböle ängar). Dnr PLAN.2020.2320.	128
6. Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage, samt avstyckning, Värnamo-Torp 4:12. BYGG.2021.0027. Tid. beh. 2021-04-28 § 100.	129
7. Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, Eleven 4. Dnr BYGG.2021.153. Tid. beh. 2021-04-28 § 101.	130
8. Ansökan om tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av skolpaviljong, miljöhus, anläggande av parkeringsplatser samt uppförande av vall, Bredaryd 6:7, Tekniska förvaltningen, Flanaden 5B, 331 83 Värnamo. Dnr BYGG.2021.681. Tid. beh. 2021-04-28 § 102.	131
9. Ansökan om rivningslov för rivning av befintligt garage samt bygglov för nybyggnad av carport med förråd, Hämplingen 7. Dnr BYGG.2021.186. Tid. beh. 2021-04-28 § 107.	132

Beredningsärenden:

- | | |
|---|------------|
| 10. Ansökan om bygglov för nybyggnad av förskola, miljöhus, förråd, vindskydd, anläggande av parkering samt rivning, Bredaryd 1:208, Värnamo kommun, Tekniska förvaltningen, Flanaden 5B, 331 83 Värnamo. Dnr BYGG.2021.1119. | 133 |
| 11. Ansökan om bygglov för ändrad användning från kontor till daglig verksamhet inom LSS, Bagaren 4, Fredsgatan 25 AB, Fredsgatan 25, 331 52 Värnamo. Dnr BYGG.2021.1017. | 134 |
| 12. Ansökan om strandskyddsdispens, Ljusseveka 2:23, BSV arkitekter och ingenjörer AB, Järnvägsgatan 3, 331 37 Värnamo. Dnr BYGG.2021.384. | 135 |
| 13. Ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus med carport och två förråd, Fylkingen 3. Dnr BYGG.2021.0089. | 136 |
| 14. Ansökan om bygglov för nybyggnad av industriradhus, Graniten 6, Egen lokal i Sverige AB, Forsgränd 2, 611 34 Nyköping. Dnr BYGG.2021.532. | 137 |
| 15. Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med uterum, Bor 1:231. Dnr BYGG.2021.739. | 138 |
| 16. Olovligt utförd åtgärd, Blomman 14, Tekniska förvaltningen, Flanaden 5B, 331 83 Värnamo. Dnr BYGG.2021.1406. | 139 |
| 17. Tillsynsärende gällande ovårdad fastighet, Triangeln 4. Dnr BYGG.2019.1157. | 140 |
| 18. Tillsynsärende gällande ovårdad fastighet, Hjortsjö 2:34. Dnr BYGG.2019.0981. | 141 |
| 19. Detaljplan för fastigheten Kalkstenen 3. Dnr PLAN.2020.3465. | 142 |

Ärenden direkt till nämnd:

- | | |
|---|------------|
| 20. Redovisning av delegationsbeslut. | 143 |
| 21. Meddelanden | 144 |
| 22. Information och övriga ärenden anmälda av nämndens ledamöter. | 145 |
| 23. Information från förvaltningen. | 146 |
| 24. Samarbetsavtal FGKHYVV (Jönköping, Kronoberg, Blekinge län, samt Hultsfred, Ydre, Vimmerby och Västervik kommuner) avseende övergripande ledning av kommunal räddningstjänst. Dnr BRAND.2021.653. | 147 |
| 25. Information om Ule Miljö AB, Bor 3:127. | 148 |

Extra ärenden

1. Ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus med garage, samt rivning av befintligt fritidshus, Tånnö 4:8. Dnr BYGG.2021.975. **149**

Stefan Widerberg
Ordförande

Christin Granberg
Sekreterare

Plats och tid:	Fullmäktigesalen, Stadshuset Värnamo, 2021-05-26, kl. 08.00 – 12.20
Beslutande:	Stefan Widerberg (C) Maria Harrysson (C) ersättare för 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) ej § 136 - Jäv Sven-Evert Bråkenhielm (SD)
Övriga närvarande:	Förvaltningssekreterare Christin Granberg Förvaltningschef Conny Eskilson Bygglövsingenjör Dusan Mijatovic §§ 129–131, 133–135 Bygglövsingenjör Amanda Sonestedt §§ 132, 136–138, 149 Byggnadsinspektör Matilda Elm §§ 139–141 Stadsarkitekt Behnam Sharo § 127 Miljöchef Lasse Arnesson § 148 Miljöinspektör Gunnel Börjesson § 148 Trafikingenjör Peter Gustavsson § 126 Planeringsarkitekt Sofie Finnander § 128 Planeringsarkitekt Stefan Khoo § 142 Räddningschef Anders Björk § 147
Utses att justera:	Majo Besic (S)
Justeringens plats och tid:	Samhällsbyggnadsförvaltningen 2021-06-01
Sekreterare:	Paragrafer: §§ 123–149

Ordförande:	Christin Granberg
Justerare:	Stefan Widerberg
	Majo Besic

ANSLAG/BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Nämnd:	Samhällsbyggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum:	2021-05-26	Paragrafer:	§§ 123–149
Datum för anslags uppsättande:	2021-06-02	Datum för anslags nedtagande:	2021-06-23
Förvaringsplats för protokollet:	Samhällsbyggnadsförvaltningen		
Underskrift:			

Christin Granberg

Sbn § 123

Extra ärenden

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

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

Ärendebeskrivning

1. Ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus med garage, samt rivning av befintligt fritidshus, Tånnö 4:8. Dnr BYGG.2021.975.

Protokollsutdrag:

Sbn § 124

Val av justeringsperson

Beslut

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

Protokollsutdrag:

Sbn § 125

Anmälan om jäv vid sammanträdet

Ärendebeskrivning

Zeljko Radetic (MP) anmäler jäv och deltar inte i beslut eller handläggning i följande ärende:

§ 136 Ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus med carport och två förråd, Fylkingen 3. Dnr BYGG.2021.0089.

Protokollsutdrag:

Kommunfullmäktige

Sbn § 126

Dnr TRAFIK.2014.0140

Plan för trafik

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att ställa sig bakom förslaget till Plan för trafik i Värnamo kommun, samt

att Plan för trafik i Värnamo kommun skickas vidare för antagande i kommunfullmäktige via kommunstyrelsen efter det att följande redigeringar av dokumentet:

På sidan 15 under rubrik ett punkt tre ändra till: undvika planering och lov-givning för åtgärder som främjar ökad kapacitet för biltrafik.

På sidan 15 under rubrik ett punkt fyra ändra till: värna om en attraktiv le-vande stadskärna genom att prioritera centrala handelsetableringar med undantag för handel som inte lämpar sig för central placering.

På sidan 17 under rubriken Ställningstaganden biltrafik under punkt ett ändra till: undvika att bygga åtgärder som främjar högre kapacitet för biltrafik i det kommunala vägnätet. Fler som reser hållbart innebär mindre biltrafikmängder på kommunens vägar vilket ger bättre framkomlighet för dem som åker bil.

Ärendebeskrivning

Plan för trafik i Värnamo kommun är ett strategiskt dokument där kommunen slår fast inriktningen på transportsektorns omställning i kommunen. Planen har en bred syn på alla trafikslag men är tydlig med att de hållbara trafikslagen behöver prioriteras för att kommunen ska kunna växa till 40 000 invånare.

Planens inriktning utgår från uppdraget som förvaltningen fick 2014. Plan för trafik beaktar därför, i betydande omfattning, Fossilfriutredningen och klargör därmed Värnamo kommuns åtaganden för att uppnå minskningarna av växthusgaser från just transportsektorn.

Planen har i huvudsak arbetats fram av tjänstemän på samhällsbyggnadsförvaltningen, tekniska förvaltningen och kommunledningsförvaltningen. Planen har varit ute på remiss där 12 remissvar inkommit och beaktats i slutversionen. Därefter har flera möten genomförts parallellt med den fördjupade översiktsplanen som främst behandlat parkeringsfrågan i centrala Värnamo.

forts.

Sbn § 126 forts.

Dessa möten har även visat hur översiktsplanen, den fördjupade översiktsplanen för Värnamo stad påverkat innehållet i Plan för trafik i Värnamo kommun.

Med anledning av de inkomna synpunkterna och de efterföljande mötena har Plan för Trafik i Värnamo nu reviderats och omarbetats. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att frågan nu är tillräckligt utredd och anser att planen är klar att antas. Samhällsbyggnadsnämnden behöver ta ställning till förslaget och skicka vidare ärendet till kommunfullmäktige, via kommunstyrelsen, för antagande.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 16 april 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- att ställa sig bakom förslaget till Plan för trafik i Värnamo kommun, samt
- att Plan för trafik i Värnamo kommun skickas vidare för antagande i kommunfullmäktige via kommunstyrelsen.

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare behandlat ärendet 28 april 2021 § 89.

Protokollsutdrag:
Kommunstyrelsen

Sbn § 127

Dnr PLAN.2015.1287

Avslutande av planuppdrag, detaljplan över Apladalens entré, omfattande i huvudsak kvarteret Bäckén 5 samt Värnamo 14:73–14:75

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- att** be kommunstyrelsen avsluta uppdraget från 4 maj 2015, § 209 (dnr 2014.047), om att ge miljö- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en detaljplan över Apladalens entré, omfattande i huvudsak kvarteret Bäckén 5 samt Värnamo 14:73–75, samt
- att** i uppdrag för centrumutveckling Kf § 148, 21 juni 2017, ta fram skissunderlag för entrén till Apladalen vid kvarteret bäckén 5. Skissunderlaget ska ligga till grund i fortsatt arbete med utformning av entrén till Apladalen.

Ärendebeskrivning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar den 16 juni 2015 att ge miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan i enlighet med kommunstyrelsens beslut i maj. Efter medborgardialog kring Apladalen tog kommunstyrelsen beslut den 4 maj 2015 att ge miljö- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en detaljplan över Apladalens entré, omfattande i huvudsak kvarteret Bäckén 5 samt Värnamo 14:73–75 (befintlig allmän parkering).

Miljö- och stadsbyggnadskontoret fick i uppdrag av nämnden (14 december 2009, § 476) att utforma ett antal skisser för att i flera alternativ visa på möjlig förnyelse av ett antal områden längsmed Lagmansgatan. En skissutredning utfördes för fastigheten Bäckén 5 med flera där ett av förslagen till ny huvudentré för Apladalen godkändes som underlag för ny detaljplan.

Marken ägs av Värnamo kommun. I förslag till ny huvudentré bevaras del av handelsträdgårdens huvudbyggnad med utbyggnad av ett större skärmtak liksom ny byggnad i en våning, föreslås i samma läge som tidigare växthus. Tidigare huvudbyggnad för handelsträdgården och tidigare växthus avviker från gällande detaljplan på så sätt att byggdel ligger på mark som inte tillåts bebyggas eller inredas för något ändamål.

forts.

Sbn § 127 forts.

Planarbetet har inte påbörjats av flera anledningar; till exempel prioritering av andra planuppdrag och pågående uthyrning av byggnad på fastigheten. Åtgärder har gjorts i linje med förslag till ny huvudentré från 2013 (plantering av träd, tillfällig bro och rivning av del av huvudbyggnad) har skett löpande sedan 2015. I kommunens investeringsplan ligger ett större VA-projekt för genomförande om ett par år som innebär omläggning av Krycklebäcken mellan Vattengatan och kvarteret Bäckén 5.

Då planuppdraget är över 5 år gammalt och ändring i PBL har skett sedan dess, samt att det inte finns någon investering avsatt för planarbete eller genomförande, föreslås planärendet läggas ned.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 22 mars 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att be kommunstyrelsen avsluta uppdraget från 4 maj 2015, § 209 (dnr 2014.047), om att ge miljö- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en detaljplan över Apladalens entré, omfattande i huvudsak kvarteret Bäckén 5 samt Värnamo 14:73–75.

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare behandlat ärendet 24 mars 2021 § 51 och 28 april 2021 § 83.

Protokollsutdrag:

Plan- och byggavdel-
ningen

Sbn § 128

Dnr PLAN.2020.2320

Detaljplan för del av Nöbbele 7:2 (Nöbbele ängar)

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att skicka ut detaljplaneförslaget för del av fastigheten Nöbbele 7:2 (Nöbbele ängar) i Värnamo stad, upprättad i maj 2021, på samråd enligt PBL 5 kap, samt

att undersökning av betydande miljöpåverkan tillhörande detaljplaneförslag för del av fastigheten Nöbbele 7:2 (Nöbbele ängar) i Värnamo stad, upprättad i maj 2021, skickas ut på samråd.

Reservation

Zeljko Radetic (MP) och Sven-Evert Bråkenhielm (SD) reserverar sig mot beslutet.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden lämnade positivt planbesked 29 januari 2020, Sbn § 3, med avsikt att inleda en planläggning för att möjliggöra bostäder inom del av fastigheten Nöbbele 7:2.

Obos Mark AB har inlämnat begäran om upprättande av detaljplan för del av fastigheten Nöbbele 7:2 (Nöbbele ängar) i Värnamo stad. Ansökan inkom 15 juni 2020.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 24 juni 2020, Sbn § 211 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan för del av fastigheten Nöbbele 7:2 (Nöbbele ängar) i Värnamo stad.

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny samlad bostadsbebyggelse. Bebyggelsen ska ta hänsyn till omgivande landskapskaraktär.

forts.

Sbn § 128 forts.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 17 maj 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår besluta

- att skicka ut detaljplaneförslaget för del av fastigheten Nöbbele 7:2 (Nöbbele ängar) i Värnamo stad, upprättad i maj 2021, på samråd enligt PBL 5 kap, samt
- att undersökning av betydande miljöpåverkan tillhörande detaljplaneförslag för del av fastigheten Nöbbele 7:2 (Nöbbele ängar) i Värnamo stad, upprättad i maj 2021, skickas ut på samråd.

Protokollsutdrag:

Sökande

Sbn § 129

Dnr BYGG.2021.0027

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

Fastighet:

Värnamo-Torp 4:12

Ärende:

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

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att bygglov kan påräknas för nybyggnad av ett enbostadshus och garage, samt avstyckning enligt redovisad situationsplan, samt

att avgiften bestäms till 5 522 kronor (faktura skickas separat).

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.

Ärendebeskrivning

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

Fastigheten är tänkt att avstyckas med en tomtarea om cirka 4 000 kvadratmeter.

Området utgörs av en blandning av jordbruks- och betesmark, samt till viss del mark där befintlig bebyggelse finns. Den tänkta byggnationen avses placeras på del betesmark och till viss del norr ut även åkermark.

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Sökanden har för avsikt att avstycka fastigheten till en tomtarea om cirka 4000 kvadratmeter. Avlopp är tänkt att lösas genom enskild anläggning inom den egna tomten. Tomten ligger i anslutning till en befintlig väg, infart/utfart är tänkt att lösas genom anslutning till denna.

forts.

Sbn § 129 forts.

Väster ut från tänkt avstyckning finns det registrerat kulturhistoriska lämningar. Länsstyrelsen i Jönköpings län är hörda.

Vidare så finns det inom den tänkta fastigheten även tre utpekade skyddsvärda träd med placering norr och söder om tänkt byggnation

Området utgör inte något riksintresseområde.

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

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

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

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

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

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

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

forts.

Sbn § 129 forts.

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

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

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

Av de uppgifter som inkommit till nämnden och vid syn på platsen framgår att marken norr ut tillhör en större andel åkermark som bedöms vara bruksvärd.

Det finns även inom den aktuella fastigheten alternativa placeringar söder ut som bedöms vara bättre lämpade för tänkt avstyckning och byggnation av enbostadshus.

Fastighetsägare till Värnamo-Torp 4:9 är hörda och har inga erinringar mot förslaget.

Fastighetsägare till Värnamo-Torp 4:11 är hörda men har inte inkommit med svar.

Länsstyrelsen i Jönköpings län är hörda i fråga gällande fornlämningar i området, länsstyrelsen skriver följande:

’Enligt situationsplanen ska tilltänkt avstyckning av tomt för enbostadshus och garage ske öster om fornlämningarna L1972:7204, L1972:7205, L1972:7129, som är förhistoriska gravlämningar i form av stensättningar. Den närmaste av gravarna ligger cirka 45 meter väster om den västra tomtgränsen för den tilltänkta avstyckningen. Planerad byggnation är omkring 90 meter från samma grav.

forts.

Sbn § 129 forts.

Länsstyrelsen bedömer ur fornlämnings synpunkt att planerade åtgärder för avstyckning och byggnation kan utföras utan någon arkeologisk undersökning och något tillstånd enligt Kulturmiljölagen krävs inte. Byggnation får dock ske närmare än 60 meter från stensättningen L1972:7129, då krävs länsstyrelsens tillstånd för ingrepp i fornlämningsområdet. Länsstyrelsen kan som villkor för sådant tillstånd även ställa krav på arkeologisk utredning/förundersökning. Enligt bifogad karta syns det område där nybyggnation ej får ske.

Länsstyrelsen påminner dock om arbetsföretagarens skyldighet enligt 2 kap 10 § i KML att omedelbart avbryta arbetet och anmäla till länsstyrelsen om sedan tidigare okänd fornlämning eller fornfynd ändå skulle påträffas under arbetet”.

Med ovanstående som utgångspunkt gör samhällsbyggnadsförvaltningen den samlade bedömningen att den tänkta byggnationen samt avstyckningen inte är förenligt med vad som menas i 3 kap 4 § MB, samt att den tänkta byggnationen och avstyckningen kan tillgodoses inom fastigheten utan att intrång behöver göras på brukningsvärd jordbruks- och betesmark.

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 18 april 2021.

Förslag till beslut

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

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

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare behandlat ärendet 28 april 2021 § 100.

forts.

Sbn § 129 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.

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

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

Protokollsutdrag:

Sökande

Sbn § 130

Dnr BYGG.2021.153

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Fastighet:

Eleven 4

Ärende:

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att bevilja bygglov för tillbyggnad av enbostadshus,**att** avgiften bestäms till 4 475 kronor (faktura skickas separat),**att** det för genomförandet av åtgärden inte krävs någon kontrollansvarig, samt**att** tekniskt samråd inte krävs.

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 30 och 31 b §§ PBL, samt med av kommunfullmäktige antagen taxa den 25 oktober 2018 § 212.

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

Vid frågor gällande utfärdande av startbesked kontakta byggnadsinspektör 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).

Ärendebeskrivning

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det inkommit en ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Eleven 4.

forts.

Sbn § 130 forts.

Fastigheten Eleven 4 ligger inom ett område som omfattas av stadsplan (F46) från år 1943, vilken enligt övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska anses gälla som en detaljplan. Området är avsett för bostadsändamål. Den nu gällande stadsplanen medger en bygg rätt på 25 procent av den totala fastighetens area vilket motsvarar cirka 214 kvadratmeter.

Förslaget innebär att med den tänkta tillbyggnaden om ca 4,5 kvadratmeter så kommer fastigheten att vara bebyggd med ca 249 kvadratmeter, vilket är en över yta på ca 35 kvadratmeter, detta innebär då en avvikelse från gällande stadsplan.

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 högsta 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.

forts.

Sbn § 130 forts.

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 Eleven 5 och 14 är hörda i frågan, de har inga erinringar mot förslaget.

Ägarna till fastigheterna Eleven 3, 12 och 13 är hörda i frågan, något svar har inte inkommit.

Förvaltningen bedömer att med hänsyn till den rådande praxis som finns samt avvikelens storlek och de redan godkända avvikelserna på fastigheten att den nu aktuella avvikelsen inte kan bedömas som en mindre avvikelse enligt 9 kap 31 b § PBL.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 19 april 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att avslå ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus.

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

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare behandlat ärendet 28 april 2021 § 101.

Upplysningar

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

Protokollsutdrag:

Sökande

Sbn § 131

Dnr BYGG.2021.681

Ansökan om tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av skolpaviljong, miljöhus, anläggande av parkeringsplatser samt uppförande av vall

Fastighet:

Bredaryd 6:7

Sök:

Tekniska förvaltningen, Flanaden 5B, 331 83 Värnamo

Ärende:

Ansökan om tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av skolpaviljong, miljöhus, anläggande av parkeringsplatser samt uppförande av vall

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att bevilja tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av skolpaviljong, miljöhus, anläggande av parkeringsplatser samt uppförande av vall,**att** avgiften bestäms till 40 555 kronor (faktura skickas separat),**att** det för genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Emma Ekvall, Skolgatan 2D, 331 31 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 Lars Karlsson, telefon 0370-37 77 89.

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

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 33 § PBL samt med av kommunfullmäktige antagen taxa den 25 oktober 2018 § 212.

Besvärshänvisning enligt bilaga.

Reservation

Ibrahim Candemir (KD) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

forts.

Sbn § 131 forts.

Ärendebeskrivning

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det inkommit en ansökan om tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av skolpaviljong, miljöhus, anläggande av parkeringsplatser samt uppförande av vall på fastigheten Bredaryd 6:7

Fastigheten Bredaryd 6:7 ligger inom ett område som omfattas av byggnadsplan (FI65) från år 1974, vilken enligt övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska anses gälla som en detaljplan. Det nu aktuella området är avsett för park eller plantering.

Förslaget innebär tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av skolpaviljong, miljöhus, anläggande av parkeringsplatser samt uppförande av vall mot vägen. Skolpaviljongerna kommer rymma fyra avdelningar för förskoleverksamhet, och tillsammans med miljöhuset utgöra cirka 780 kvadratmeter byggnadsarea på den tänkta fastigheten. Förslaget innebär vidare anordnande av utemiljö/lekplats för barnen samt anläggande av parkeringsplatser. Inom området kommer ett upplag av matjord att anordnas.

Massorna är tänkt att användas för återställning av ytan vid avvecklingen, avetableringen. Upplaget kommer att formas som en jordvall. Omfatta cirka 700 kubikmeter jord på en yta av cirka 700 kvadratmeter. Höjden på mitten kommer att vara cirka 2 meter. Vallen kommer att placeras mellan paviljong och länsväg 153. Förslaget avser ett tidsbegränsat bygglov som kommer att vara giltigt till och med 19 april 2026, till ärendet finns en avvecklingsplan. Syftet med denna ansökan om tidsbegränsat bygglov är att täcka ett tillfälligt behov av förskoleplatser under tiden en befintlig förskola rivs och en ny byggs upp, sökande har i ett separat ärende ansökt om rivnings- och bygglov på fastigheten Bredaryd 1:208.

Det nu aktuella förslaget innebär en avvikelse från gällande byggnadsplan i fråga om markanvändningen, då denna är utpekad för park eller plantering.

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.

forts.

Sbn § 131 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 högsta 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.

Förvaltningen gör bedömningen här att avvikelsen till storlek och omfattning inte kan betraktas som en liten avvikelse i enlighet med 9 kap 31 b §PBL.

I 9 kap 33 § PBL anges att för en åtgärd som uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar enligt 30–32 a §§ får ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Ett sådant lov ska ges, om åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark. Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst tio år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får överstiga femton år endast om lovet ska användas för ett ändamål som avses i 9 §.

I propositionen Förslag till ny plan- och bygglag 1985/86:1 s 163, anges att vid planläggning kan aktualiteten variera för planens genomförande i olika delar och under mellantiden måste marken användas på något meningsfullt sätt. Avsikten med bestämmelsen i 8 kap 14 § PBL (1987:10) synes således ha varit att åtgärder som strider mot detaljplanen ska kunna tillåtas som en tillfällig åtgärd i avvaktan på att det mer långsiktiga ändamålet med planen verkligen ska genomföras.

forts.

Sbn § 131 forts.

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 Bredaryd 6:72, 6:97 och 6:98 är hörda i frågan, de har inga erinringar mot förslaget.

Ägarna till fastigheterna Bredaryd 6:33, 6:73 och 6:37 är hörda i frågan, de har erinringar mot förslaget.

Ägarna till fastigheterna Bredaryd 6:94 och 6:95 är hörda i frågan, något svar har inte kommit in.

Trafikverket är hörda i frågan och har inga synpunkter på förslaget, men förutsätter att bullernivåerna håller de av regeringen fastställda värden.

Mark- och exploatering är hörda i frågan och har inga erinringar mot förslaget, dock klargör de i en skrivelse att marken är upplåten till Bredaryd-Lanna Vägförening och att de borde bli hörda i frågan.

Värnamo Energi är hörda i frågan och har inga erinringar mot förslaget, dock påpekar de att söder ut går det en optoslang och att täckningen på slangarna förblir minst 0,5 meter.

Trafikplanerare på Värnamo kommun är hörd i frågan, svar har inkommit:

” De synpunkter som finns från boenden om att mer trafik kommer uppstå på exempelvis Knektavägen, Rosenvägen och Tulpanvägen är delvis befogat. Dock har tekniska förvaltningen inte kunnat finna en bättre placering vilket gör att Sabina och jag utgått från att bygglovets nu gäller den utpekade placeringen. Tidigare nämnda gator bedöms ändå kunna hantera tillkommande trafikmängder även om det blir en viss skillnad mot tidigare. Alla som bor i området, tillsammans med den tillkommande trafiken, får anpassa sig så att skolans verksamhet i Bredaryd kan fortgå under tiden den tillfälliga lösningen lokaliserats på ansökt plats. Det finns dessutom bra möjligheter att ta sig från norra sidan om väg 153 med gång- och cykel vilket vi kan uppmana skolan i tidiga informations-satser gentemot barn och föräldrar. Skulle det bli större problem än vi kunnat förutse får verksamheten upprätta därtill lämpliga åtgärder samt att i samråd med skolan förtydliga vikten av att de som hämtar och lämnar sina barn visar boenden i området respekt för denna tillfälliga lösning.”

forts.

Sbn § 131 forts.

Tekniska förvaltningen är hörda i frågan gällande alternativ placering av förskole paviljonger, följande svar har inkommit:

”Bredaryd 20:14

Fastigheten är placerad i direkt anslutning till industriområde och järnväg. Närheten till järnvägen hade även inneburit en trolig risk för sanering av mark med.

Bredaryd 10:11

Undersökning av geoteknik visade på en väldigt dålig bärighet i marken. Grundläggning genom platta på mark hade kanske kunnat fungera. För att kunna söka ett tidsbegränsat bygglov krävs dock en grundläggning som är av mindre permanent art. Vidare så hade idrottsföreningen en önskan om att kunna använda betongplattan till en egen byggnation efter att vi hade avvecklat paviljongerna och vi hade inte kunnat garantera en byggnation ovanpå den med de markförutsättningarna.

Bredaryd 8:9

Industrifastighet som skulle behöva förvärvas, byggnaden skulle behöva rivas och marken saneras. Fastigheten är dessutom för liten för att kunna anordna en utemiljö med en yta som motsvarar lagkraven.

Bredaryd 6:7 Häggegårdsområdet

På området finns det 13 bostadstomter som är tänkta att läggas ut till försäljning inom kort vilket innebär att vi inte har möjlighet att placera förskolan på den redan iordninggjorda marken. En placering i anslutning till det området hade inneburit en markant ökning av kostnader för markarbeten och trädfällning jämfört med den aktuella platsen.”

Förvaltningen bedömer att med hänsyn till den rådande praxis som finns samt avvikelens storlek att den inte kan bedömas som en mindre avvikelse enligt 9 kap 31 b § PBL.

forts.

Sbn § 131 forts.

Vidare gör förvaltningen bedömning utifrån handlingar i ärendet samt den praxis som finns idag gällande tidsbegränsade bygglov att de tänkta åtgärderna är av sådan karaktär att ett tidsbegränsat bygglov kan medges. Den stora allmänna nyttan av att tillgodose ett tidsbegränsat bygglov för förskoleplatser bedöms i detta fall väga tyngre än de enskilda intressen, inkomna synpunkter medger ingen annan bedömning.

Fortsättningsvis gör förvaltningen bedömningen att de tänkta åtgärderna inte innebära en sådan betydande olägenhet som inte kan tålas av de närboende enligt 2 kapitlet 9 § PBL.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 19 april 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta
att bevilja tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av skolpaviljong, miljöhus, anläggande av parkeringsplatser samt uppförande av vall.

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 33 § PBL.

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare behandlat ärendet 28 april 2021 § 102.

Upplysning

Tekniskt samråd krävs. Ni som byggherre 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.

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

forts.

Sbn § 131 forts.

Yrkanden

Stefan Widerberg (C)

att bevilja tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av skolpaviljong, miljöhus, anläggande av parkeringsplatser samt uppförande av vall.

Ibrahim Candemir (KD)

att med anledning av nedanstående punkter föreslås den tillfälliga förskolan byggas intill Bredäng i Bredaryd:

- Miljön för barn och personal är mycket bättre.
- Ingen stor väg i närheten. Alltså lägre bullernivåer och mycket mindre trafik intill förskolan.
- Lägre kostnader för bulleråtgärder.
- Ett spännande koncept med närheten till det särskilda boendet. Efter tv-serien med 4-åringarna så har många fått upp ögonen för vad barn kan betyda för äldres negativa utveckling gällande exempelvis demens. Tänk om vi skulle ligga i framkant i vår kommun och bygga en tillfällig förskola med närhet till ett av kommunens särskilda boenden. Kan det öppna för fler liknande byggen?
- Nära till skolan.
- Nära till elljusspår, skog och sjö.
- Alla markarbeten som utförs kan senare användas då det i plan är avsett för bostäder och kontor. Det betyder att det i framtiden går att använda ledningarna som användes för den tillfälliga förskolan. Med andra ord en ekonomisk fördel.
- Ytor för utelek kan vara kvar i fortsättningen och användas av allmänheten, när tiden för den tillfälliga förskolan är slut. Då får de som bor på det särskilda boendet vidare chansen till lite extra guldkant på tillvaron när de ser och hör barn leka. (förslagsvis tas då någon av kommunens andra lekplatser bort).
- Lämning och hämtning av barn skulle ske mycket enklare och inte behöva köra rakt igenom ett bostadsområde. Skulle det kanske till och med vara möjligt att använda samma parkering som till Bredäng?
- Kommunen äger tomten och mestadels av närliggande tomter. Alltså väldigt liten risk för överklagande.

Ordförande ställer proposition på de båda yrkandena och finner att samhällsbyggnadsnämnden beslutar enligt Stefan Widerbergs förslag.

Protokollsutdrag:

Sökande

Sbn § 132

Dnr BYGG.2021.186

Ansökan om rivningslov för rivning av befintligt garage samt bygglov för nybyggnad av carport med förråd

Fastighet:

Hämplingen 7

Ärende:

Ansökan om rivningslov för rivning av befintligt garage samt bygglov för nybyggnad av carport med förråd

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att bevilja rivningslov för rivning av befintligt garage samt bygglov för nybyggnad av carport med förråd,**att** avgiften bestäms till 7 540 kronor (faktura skickas separat),**att** det för genomförandet av åtgärden inte krävs någon kontrollansvarig, samt**att** tekniskt samråd inte krävs.

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 31 b samt 34 §§ PBL, samt med av kommunfullmäktige antagen taxa den 25 oktober 2018 § 212.

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

Startbesked meddelas separat. Inför startbesked samt vid övriga 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).

Ärendebeskrivning

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det inkommit en ansökan om rivningslov för befintlig carport samt bygglov för nybyggnad av carport/förråd om cirka 63 kvadratmeter.

forts.

Sbn § 132 forts.

Fastigheten omfattas av detaljplan F 178. Området är avsett för bostadsändamål.

Enligt gällande detaljplan får fastigheten bebyggas med en byggnadsarea på max 200 kvadratmeter, efter förslaget kommer fastigheten att vara bebyggd med en byggnadsarea på cirka 232 kvadratmeter. Det innebär en övertrassering av byggrätten med cirka 32 kvadratmeter.

Förslaget avviker därmed från detaljplanen.

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

Fastighetsägarna till Hämplingen 4, Hämplingen 5 och Hämplingen 8 har godkänt förslaget.

Fastighetsägaren till Hämplingen 6 har yttrat sig kring byggnadshöjden vilket senare har justerats och numera följer detaljplanens bestämmelse.

Avdelningen för mark- och exploatering har för Värnamo kommun, som fastighetsägare till Nylund 1:1 med flera, godkänt förslaget.

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.

I samband med beslut om bygglov medges undantag från gällande detaljplan enligt bestämmelserna i PBL:s övergångsbestämmelser i 16 kapitlet punkt 5 (närmare tomtgräns än 4,5 meter).

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

forts.

Sbn § 132 forts.

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 tjänsteskrivelse 19 april 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att meddela sökanden om tänkt avslag.

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare behandlat ärendet 28 april 2021 § 107.

Upplysning

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 § 133

Dnr BYGG.2021.1119

Ansökan om bygglov för nybyggnad av förskola, miljöhus, förråd, vindskydd, anläggande av parkering samt rivning

Fastighet:

Bredaryd 1:208

Sök:

Värnamo kommun, Tekniska förvaltningen, 331 83 Värnamo

Ärende:

Ansökan om bygglov för nybyggnad av förskola, miljöhus, förråd, vindskydd, anläggande av parkering samt rivning

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att bevilja bygglov för nybyggnad av förskola, miljöhus, förråd, vindskydd anläggande av parkering samt rivning.**att** avgiften bestäms till 94 050 kronor (faktura skickas separat),**att** det för genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Marcus Axelsson, Skolgatan 2D, 331 31 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 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 b §§ PBL samt med av kommunfullmäktige antagen taxa den 25 oktober 2018 § 212.

Ärendebeskrivning

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det inkommit en ansökan om bygglov för nybyggnad av förskola, miljöhus, förråd, vindskydd anläggande av parkering samt rivning på fastigheten Bredaryd 1:208

forts.

Sbn § 133 forts.

Fastigheten Bredaryd 1:208 ligger inom ett område som omfattas av en detaljplan. Området är avsett för skoländamål där högsta byggnadshöjd är 6 meter och där fastigheten max får bebyggas med en area av 1 600 kvadratmeter byggnadsarea. Vidare får byggnad inte placeras närmre än 4,5 meter från fastighetsgräns.

Förslaget innebär att befintlig förskola på fastighet med tillhörande komplementbyggnader (om totalt cirka 976 kvadratmeter) rivs. Vidare innebär förslaget även nybyggnad av förskola med tillhörande komplementbyggnader/förråd, miljöhus, vindskydd om totalt cirka 1 688 kvadratmeter byggnadsarea. Förslaget innebär även iordningställande av utemiljöer/lekplatser och mötespunkter för barnen samt anläggande av nya parkeringsplatser enligt till ärendet hörande situationsplan/nybyggnadskarta.

Då detaljplanen medger en byggrätt om max 1 600 kvadratmeter innebär förslaget en avvikelse i frågan gällande exploatering om cirka 88 kvadratmeter. Denna avvikelse utgör cirka 5,5 % av den tillåtna exploateringen. Förslaget överensstämmer i övrigt 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. 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 § 133 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 exploatering på Värnamo kommun är hörda i frågan och har inga erinringar mot förslaget.

Ägarna till fastigheterna Bredaryd 1:83 är hörda i frågan, de har inga erinringar mot förslaget.

Ägarna till fastigheterna Bredaryd 1:81, 1:217, 1:202, 8:2, 8:9, 1:57, 8:24 och 1:146 är hörda i frågan men har inte lämnat något yttrande.

Sökande har i en skrivelse daterat 26e april 2021 förtydligat vilken hänsyn har tagits vid formgivning och planering av det nu gällande förslaget.

Stadsarkitekten i Värnamo kommun har även lämnat yttrande där bedömningen är att förslaget är ett bra förslag och att sökande har tagit hänsyn till omgivningen vid utformningen av den nu gällande förslaget.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att förslaget i sin helhet följer gällande detaljplan och dess syfte. Vidare bedöms förslaget även vara ett bra komplement och har en väl anpassad arkitektur som knyter an i området. Förvaltningen bedömer vidare att den nu aktuella avvikelsen gällande exploateringen om cirka 88 kvadratmeter är att bedöma som en mindre avvikelse, detta då denna överyta inte innebär något hinder för tredje part att kunna nyttja sin fastighet och att det sett till storleken på fastigheten (cirka 9 245 kvadratmeter) bedöms innebära ett mindre procentuellt avsteg, förslaget följer syftet med detaljplanen.

forts.

Sbn § 133 forts.

Förvaltningen bedömer således att bygglov därför beviljas då avvikelsen gällande exploateringen utgör en mindre avvikelse som menas enligt 9 kap 31 b § PBL.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 17 maj 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att bevilja bygglov för nybyggnad av förskola, miljöhus, förråd, vindskydd anläggande av parkering samt rivning.

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

Upplysning

Tekniskt samråd krävs. Ni som byggherre 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:

Plan- och byggavdel-
ningen

Sbn § 134

Dnr BYGG.2021.1017

**Ansökan om bygglov för ändrad användning från kontor
till daglig verksamhet inom LSS**

Fastighet:

Bagaren 4

Sök:

Fredsgatan 25 AB, Fredsgatan 25, 331 52 Värnamo

Ärende:

Ansökan om bygglov för ändrad användning från kontor till daglig verksamhet inom LSS

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att under förutsättning att sökande ändrar sin ansökan till en ansökan om tillfälligt bygglov delegera till förvaltningen att besluta i ärendet i annat fall tas ärendet upp vid kommande sammanträde.

Ärendebeskrivning

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det inkommit en ansökan om bygglov för ändrad användning från kontor till dagligverksamhet inom LSS på fastigheten Bagaren 4.

Fastigheten Bagaren 4 ligger inom ett område som omfattas av stadsplan (F102) från år 1959, vilken enligt övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska anses gälla som en detaljplan. Området är avsett för småindustriändamål. Området präglas idag av olika former av användning, däribland kontor, gym, restaurang, handel och till viss del industri.

Verksamheten som är tänkt att bedrivas är en daglig verksamhet för personkrets 1 och 2 enligt lagen om särskilt stöd och service till vissa funktionshindrade. I lokalen finns idag två toaletter varav en är avsedd för personal, och ytterligare en RWC kommer att byggas. Vidare kommer kontor/gymnastik och ytor för rehabilitering att anordnas. Då dessa ytor enbart är tänkta som en form av rekreation kommer inte omklädningsrum att anordnas.

Då den nu aktuella detaljplanen medger småindustriändamål innebär förslaget således en avvikelse gällande markanvändningen.

forts.

Sbn § 134 forts.

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

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

forts.

Sbn § 134 forts.

Förvaltningen inväntar svar från de övriga verksamheterna i området, svar ska vara förvaltningen tillhanda senast 25 maj 2021.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att förslaget i sin helhet inte följer gällande detaljplan och dess syfte. I området finns idag en blandning av olika typer av verksamheter så som kontor, gym, grossisthandel, handel samt industriändamål och bostadsändamål, det nu tänkta förslaget kommer således inte att vara placerad inom ett renodlat område för industri. Förvaltningen bedömer dock att med hänsyn till den rådande praxis och detaljplanens syfte att förslaget innebär en avvikelse som inte utgör en mindre avvikelse som menas enligt 9 kap 31 b § PBL. Bygglov bör därför inte beviljas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 17 maj 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att avslå ansökan om bygglov för ändrad användning från kontor till daglig verksamhet inom LSS.

Protokollsutdrag:

Sökande

Sbn § 135

Dnr BYGG.2021.384

Ansökan om strandskyddsdispens

Fastighet:

Ljusseveka 2:23

Sök:

BSV arkitekter och ingenjörer AB, Järnvägsgatan 3, 331 37 Värnamo

Ärende:

Ansökan om strandskyddsdispens

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att avslå ansökan om strandskyddsdispens, samt**att** avgiften bestäms till 7 616 kronor (faktura skickas separat).

Beslutet fattas med stöd av 7 kap 18 b och 18 c §§ miljöbalken.

Besvärshänvisning enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det inkommit en ansökan om strandskyddsdispens för tillbyggnad av tennishall med padelbana samt anläggande av parkering på fastigheten Ljusseveka 2:23

Platsen för åtgärden ligger inom ett strandskyddsområde som sträcker sig 100 meter in mot land. Fastigheten omfattas inte av detaljplan men delar av fastigheten omfattas av riksintresse för naturvård/naturvårdsprogram. Vidare ligger fastigheten inom vattenskyddsområde.

Åtgärder inom det strandskyddade området får inte vidtas som hindrar eller avhåller allmänheten från att vistas i ett område som tidigare var tillgängligt (7 kap 15 § miljöbalken). Om det finns särskilda skäl får kommunen ge dispens från bestämmelserna (7 kap 18 b och 18 c §§ miljöbalken). Dispens får ges endast om det är förenligt med strandskyddets syfte (7 kap 26 § miljöbalken). Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

forts.

Sbn § 135 forts.

Förslaget innebär tillbyggnad/utökning av redan befintlig tennis och padelverksamhet som bedrivs på fastigheten om totalt cirka 1 000 kvadratmeter med 3 nya padelbanor. Den tänkta placeringen av de nya padelbanorna kommer att ske i nordväst och en del (cirka 160 kvadratmeter) kommer att placeras på mark som idag ligger utanför fastigheten och som omfattas av sly och skog. Vidare innebär förslaget även anläggande av nya parkeringsplatser söder om tänkt tillbyggnad.

Det finns sex särskilda skäl som är giltiga för dispens från strandskyddsbestämmelserna:

18 c § Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vatten och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

De skäl som sökande har angett är:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det särskilda skäl som åberopas inte kan användas här för dispens.

Syftet med strandskyddet påverkas, det vill säga djur- och växtlivet kommer att påverkas på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområdet kommer försämrats om dispens medges.

forts.

Sbn § 135 forts.

Initialt kan sägas att större delen av den tänkta tillbyggnaden kommer att placeras inom den egna fastigheten och inom vad förvaltningen bedömer är i anspråkstagen mark. Dock kommer den tänkta tillbyggnaden samt tillhörande parkeringsplatser att till viss del uppta mark som idag ligger utanför den egna fastigheten och som inte kan bedömas vara i anspråkstagen mark, utan utgörs av grönområde/sly och till viss del skog, där allmänheten har tillträde.

Förvaltningen gör vidare även bedömningen att den tänkta tillbyggnaden kan placeras inom den egna fastigheten på ett sätt som inte gör intrång inom det strandskyddade området.

Förvaltningen gör således bedömningen att de två särskilda skäl som sökande har åberopat inte kan medge en strandskyddsdispens.

Syftet med strandskyddet påverkas, det vill säga djur- och växtlivet kommer att påverkas på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområdet nordväst kommer försämrats om dispens medges.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 17 maj 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att avslå ansökan om strandskyddsdispens.

Beslutet fattas med stöd av 7 kap 18 b och 18 c §§ miljöbalken.

Protokollsutdrag:

Sbn § 136

Dnr BYGG.2021.0089

Ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus med carport och två förråd

Fastighet:

Fylkingen 3

Ärende:

Ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus med carport och två förråd

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att överlämna ärendet till kommande sammanträde.*Jäv*

Zeljko Radetic (MP) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen eller beslutet.

Ärendebeskrivning

Till samhällsbyggnadsnämnden har det inkommit en ansökan om bygglov för ett tvåbostadshus med tillhörande förråd och carport om cirka 200 kvadratmeter. Fastigheten är tänkt att styckas av med en tomtarea om cirka 767 kvadratmeter.

Fastigheten ligger inom detaljplan F 164, området är avsett för bostadsändamål samt småindustriändamål.

Enligt gällande detaljplan får fastigheten bebyggas med högst en fjärdedel. Om fastigheten kommer att styckas av enligt förslaget innebär det att fastigheten får bebyggas med 192 kvadratmeter. Förslaget innebär att byggnaden kommer att uppgå till cirka 200 kvadratmeter vilket innebär en avvikelse från gällande detaljplan.

Enligt gällande detaljplan får den ena östra delen av fastigheten endast bebyggas med en våning med en högsta byggnadshöjd om 4 meter och den västra delen får bebyggas med två våningar med en högsta byggnadshöjd om 7,2 meter. Enligt förslaget kommer cirka 27 kvadratmeter av byggnadens två plan att placeras på den del av fastigheten som endast en våning är tillåten. Byggnadshöjden uppgår i detta fall till cirka 7 meter för denna del av byggnaden (cirka 6 meter i motsatt fasad).

forts.

Sbn § 136 forts.

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

Fastighetsägarna till Fylkingen 1, Fylkingen 2, Fylkingen 4, Mossle 16:21, Ribban 1, Ribban 4, Ribban 5, Svalan 15, Svalan 16 och Värnamo 15:1 har fått tillfälle att lämna synpunkter senast 31/5.

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.

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 14 maj 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att meddela sökanden om tänkt avslag.

Protokollsutdrag:

Sökande

Sbn § 137

Dnr BYGG.2021.532

Ansökan om bygglov för nybyggnad av industriradhus

Fastighet:

Graniten 6

Sök:

Egen lokal i Sverige AB, Forsgränd 2, 611 34 Nyköping

Ärende:

Ansökan om bygglov för nybyggnad av industriradhus

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att bevilja bygglov för nybyggnad av industriradhus,**att** avgiften bestäms till 100 036 kronor (faktura skickas separat),**att** det för genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Mikael Larsson Projektstyrning Mikael Larsson AB, Bondeby 2, 611 97 Stigtomta. Certifierad av RISE, behörighetsnivå komplicerad art, samt**att** tekniskt samråd krävs.

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

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

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).

Ärendebeskrivning

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det inkommit en ansökan om bygglov för nybyggnad av industriradhus om 2 352 kvadratmeter. Åtgärden innebär att 32 lokaler ryms inom en och samma byggnad vilka i ett senare skede kommer att styckas av till egna fastigheter.

forts.

Sbn § 137 forts.

Fastigheten ligger inom detaljplan F339. Området är avsett för bland annat Industri, partihandel, vägrestaurang och bilservice, motell, lager och partihandel. Åtgärden överensstämmer med gällande detaljplan.

Enligt ansökan har användningen inte specificerats för varje lokal utan sökanden kommer i ett senare skede behöva ansöka om bygglov för ändrad användning och eller göra en anmälan om ändrad planlösning för lokalerna.

Bedömningen görs att förutsättningar finns i övrigt för att meddela beslut om bygglov enligt 9 kapitlet 30 § PBL.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med tjänsteskrivelse 11 mars 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår besluta

- att bevilja bygglov för nybyggnad av industriradhus.
- att avgiften bestäms till 100 036 kronor (faktura skickas separat).
- att det för genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Mikael Larsson Projektstyrning Mikael Larsson AB, Bondeby 2, 611 97 Stigtomta. Certifierad av RISE, behörighetsnivå komplicerad art
- att tekniskt samråd krävs.

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

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).

forts.

Sbn § 137 forts.

Upplysningar

Inför inredande av lokaler bör sökanden kontakta Värnamo kommuns bygglovsavdelning för en korrekt bedömning av om åtgärderna kan kräva en lov eller anmälan. Detta gäller vid såväl ändrad planlösning som ändrad användning (om användningsområdet avviker från det enligt bygglov beviljade ändamålet industri).

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:

Plan- och byggavdel-
ningen

Sbn § 138

Dnr BYGG.2021.739

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med uterum

Fastighet:

Bor 1:231

Ärende:

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med uterum

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att delegera till förvaltningen att bevilja bygglov under förutsättning att inga erinringar mot förslaget inkommer.**Ärendebeskrivning**

Till samhällsbyggnadsnämnden har det inkommit en ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med uterum om cirka 20 kvadratmeter.

Fastigheten ligger inom detaljplan FI 71, området är avsett för bostadsändamål.

Enligt gällande detaljplan får fastigheten som högst bebyggas med 200 kvadratmeter, då tomtstorleken är under 1000 kvadratmeter. Hade tomten varit 59 kvadratmeter större hade man fått bebygga den med upp till 275 kvadratmeter.

Fastigheten kommer efter genomförd åtgärd vara bebyggd med cirka 235 kvadratmeter. Detta innebär avvikelse från gällande detaljplan.

Det finns idag ett befintligt uterum på platsen som saknar bygglov. Uterummet är uppfört innan 2011 varför svartbygget är preskriberat. I samband med den sökta åtgärden kommer befintligt uterum att rivas, vilket då ersätts med uterummet enligt ansökan.

forts.

Sbn § 138 forts.

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

Fastighetsägarna till Bor 1:221, Bor 1:215, Bor 1:195 har godkänt förslaget.

Fastighetsägarna till Bor 1:222 och Bor 1:232 har fått tillfälle att lämna synpunkter senast 31 maj 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.

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

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör dock bedömningen att 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 14 maj 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att meddela sökanden om tänkt avslag

Protokollsutdrag:

Fastighetsägare

Sbn § 139

Dnr BYGG.2021.1406

Olovligt utförd åtgärd

Fastighet:

Blomman 14

Fastighetsägare:

Tekniska förvaltningen, Värnamo kommun, 331 83 Värnamo

Ärende:

Olovligt utförd åtgärd

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att sanktionsavgift om 69 971 kronor ska delges den avgiftsskyldige, tekniska utskottet, organisationsnummer 212000-0555.

Besvärshänvisning enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

Den 20 november 2020 inkom ett besiktningsprotokoll till samhällsbyggnadsförvaltningen gällande obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem, för del av ventilationssystemet LA09:1 som betjänar del av byggnaden på fastighet Blomman 14. I Besiktningsprotokollet framgår det att det är utfört en förstagångsbesiktning och i luftflödesprotokollet finns nya rum som inte funnits vid tidigare besiktningar.

Byggnadsinspektör fick den 7 april 2021 information om förändringarna och kontaktade fastighetsägaren med en fråga om ombyggnation skett då protokollet inte överensstämde med föregående protokoll. I mejlkonversation med fastighetsägare framgår att det skett en ombyggnad för hälsocenter genom förändringar inom lokalerna och byggnadsägaren ansåg att dessa inte var anmälningspliktiga. Fastighetsägaren inkom även med underlag som redovisade vilka åtgärder som är gjorda.

Vid jämförelse med de ritningar som finns i bygglovsarkivet för den senaste ansökan om ombyggnation 2009 och de bifogade handlingar framgår det att planlösningen är förändrad på två olika ställen i berörd del, på plan 1. Rum B107 Hälsa/friskvård har halverats genom att nytt grupprum, sluss och konferensrum byggts i västra delen av rummet. I andra änden av hälsocenter vid entrén som byggdes till 2009 har ett samlingsrum delats upp till fyra kontor och ett pentry/passage/väntrum.

forts.

Sbn § 139 forts.

Genom skrivelse den 25 maj 2021 har samhällsbyggnadsförvaltningen per post informerat fastighetsägaren om den överträdelse som skett samt informerat om deras möjlighet att yttra sig. Fastighetsägaren informerades även om att samhällsbyggnadsnämnden kommer att ta ut en särskild avgift, byggsanktionsavgift, för överträdelsen.

Fastighetsägaren inkom den 12 maj 2021 med en skrivelse där de yttrar sig om överträdelsen. I deras yttrande framgår det att deras tolkning var att anmälan inte var nödvändig då de anser att åtgärderna är av mindre art.

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.

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

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 §).

forts.

Sbn § 139 forts.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan åtgärd i fråga om ett byggnadsverk som kräver lov enligt 9 kap. 8 § första stycket 2 b plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 4, 5, 6 eller 7 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är

1. 0,05 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0025 prisbasbelopp per kvadratmeter av berörd byggnadsarea för installation eller väsentlig ändring av en anordning för ventilation.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 8 § första stycket 4 plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 3 och som berörde bärande delarna eller påverkar planlösningen innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är

1. För ett flerbostadshus, en kontorsbyggnad, en handelsbyggnad eller en byggnad för kultur- eller idrottsevenemang, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0125 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som berörs av ändringen.

Aktuellt prisbasbelopp (pbb) 47 600 kr (2021)

Åtgärderna som utförts är:

Ändrad planlösning 90,5 kvadratmeter (sanktionsarea 70,5) = 56 822 kr

Installation/ändring av ventilation 90,5 kvadratmeter = 13 149 kr

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer de utförda åtgärderna som anmälningspliktiga. Bedömningen görs med stöd av författningen BFS 2017:4 VÄS 3, Boverkets ändring av verkets allmänna råd (2012:12) om anmälan för åtgärder som inte är bygglovspliktiga som innehåller allmänna råd om tillämpningen av 6 kap. 5 § plan-förordningen (2011:338) på så vis att den preciserar när en åtgärd som inte kräver bygglov i stället fordrar att en anmälan görs till byggnadsnämnden. Författningen innehåller allmänna råd om väsentlig ändring av eldstad och rökkanal, väsentlig ändring av anordning för ventilation samt ändring av en byggnad som väsentligt påverkar brandskyddet i en byggnad.

I VÄS 3 under delen *Till 6 kap. 5 § första stycket 4 plan- och byggförordningen (2011:388), Väsentlig ändring av anordning för ventilation*, går det att läsa följande förklaring till anmälningsplikten. Med väsentlig ändring av anordning för ventilation avses sådana åtgärder som påverkar luftkvaliteten inomhus och som, om de utförs felaktigt, kan leda till risk för försämrad luftkvalitet, fukt- och mögelskador, ökad radonhalt eller föroreningar i en koncentration som medför negativa hälsoeffekter eller besvärande lukt.

forts.

Sbn § 139 forts.

I VÄS 3 finns även exempel på anmälningspliktiga åtgärder vid väsentlig ändring av anordning för ventilation. I exemplet kan följande läsas:

– Ändring av anordning för ventilation för att anpassa ventilationsflöden till ändrad användning av en byggnad, exempelvis till följd av byte av verksamhet, förändrad planlösning eller avsevärt ökat personantal.

Väsentlig ändrad planlösning hanteras inte i författningen VÄS 3, dock går det att utifrån tolkningarna av när anmälningsplikten infaller se ett mönster i när en väsentlig ändring sker. Exempelvis ses det som en väsentlig ändring av brandskydd att göra ny dörr i en brandcellsgräns.

Med stöd av VÄS 3 och det faktum att en förstagångsbesiktning utförts för den ändrade delen av ventilationssystemet bedöms åtgärderna vara anmälningspliktiga.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 17 maj 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att sanktionsavgift om 69 971 kronor ska delges den avgiftsskyldige, tekniska utskottet, organisationsnummer 212000–0555.

Upplysningar

Fastighetsägaren underrättas om beslutet med mottagningsbevis och hur man överklagar.

Protokollsutdrag:

Fastighetsägare

Sbn § 140

Dnr BYGG.2019.1157

Tillsynsärende gällande ovårdad fastighet

Fastighet:

Triangeln 4

Ärende:

Tillsynsärende gällande ovårdad fastighet

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att förelägga XX, personnummer X, vid vite på 60 000 kronor (sextiotusen kronor) att senast 5 månader, efter att delgivits beslutet ha åtgärdat följande punkter:

1. Fristående uteplats/skärm tak ska rivas och befintligt material/skräp samt det rivningsmaterial som uppkommer ska bortforslas.
2. De högar/upplag av diverse material, däck, metall samt övriga beståndsdelar enligt tillsynsrapport och bilder som bifogas beslutet ska bortforslas.

Beslutet fattas med stöd av 8 kapitlet 14–15, samt 11 kap. 19, 21, 37 §§ plan- och bygglagen.

Fastighetsägaren underrättas om beslutet med mottagningsbevis och hur man överklagar.

Inskrivningsmyndigheten underrättas om beslutet för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Byggnadens interiör, såsom exempelvis takstolar, underlagstak och stomme omfattas inte av detta beslut. Fastighetsägaren svarar själv över att erforderliga åtgärder sker för att säkerställa gällande samhällskrav.

Besvärshänvisning enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det inkommit en anmälan om att fastigheten Triangeln 4 är ovårdad.

forts.

Sbn § 140 forts.

Fastigheten besöktes den 29 maj 2019 av företrädare för samhällsbyggnadsnämnden. Vid besöket bedömdes fastigheten vara ovårdad och ett brev skickades till fastighetsägaren med en uppmaning om att inkomma med besked om vilka åtgärder som ämnas vidtas på fastigheten. Uppgifterna skulle inlämnas senast den 30 september 2019. Några uppgifter inlämnades inte.

Den 29 september 2020 skickades ett nytt brev ut till fastighetsägaren med information om ett uppföljande tillsynsbesök och att fastighetsägaren då uppmanas att närvara 9 oktober 2020 gjordes ett nytt tillsynsbesök på fastigheten, fastighetsägaren närvarade inte. Vid besöket framgick det att bristerna kvarstod. I protokollet från besöket skrevs det dock att tomten inte bedömdes ovårdad, varpå ett brev skickades till fastighetsägaren den 3 november 2020. I brevet förtydligades att tomten bedöms som ovårdad och bristerna angavs på nytt. Fastighetsägaren ombads inkomma senast 3 december 2020 med besked om vilka åtgärder som ämna vidtas med tomten. Några uppgifter inkom inte.

Den 5 maj 2021 skickades ett brev med information om att ett uppföljande tillsynsbesök den 17 maj 2021 samt att om fastigheten fortsatt är ovårdad vid besöket kommer ärendet hanteras vid samhällsbyggnadsnämndens nästa sammanträde. I brevet framgår även att ärendet kommer tas upp för föreläggande med vite. Fastighetsägaren gavs även möjlighet att yttra sig, samt informerades att ärendet kan komma att avgöras även utan yttrande.

Något yttrande har inte inkommit.

Vid tillsynsbesök 17 maj 2021 var fastigheten fortsatt ovårdad. Fastighetsägaren medverkade inte vid tillsynsbesöket.

En tillsynsmyndighet ska enligt 11 kapitlet 5 § plan- och bygglagen (PBL) pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL.

Enligt 8 kap. 4 § PBL ska ett byggnadsverk ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om bärförmåga, stadga och beständighet/säkerhet i händelse av brand/skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö/säkerhet vid användning.

forts.

Sbn § 140 forts.

Vård och underhåll ska enligt kommentarerna till PBL göras utan särskild uppmaning från byggnadsnämnden.

Om en fastighetsägare låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av PBL, får byggnadsnämnden enligt 11 kapitlet 19 § PBL förelägga denne att inom en viss tid vidta åtgärden (åtgärdsföreläggande).

Om ett byggnadsverk är förfallet eller skadat i väsentlig omfattning och inte sätts i stånd inom skälig tid, får byggnadsnämnden enligt 11 kapitlet 21 § PBL förelägga ägaren att inom en viss tid riva byggnadsverket (rivningsföreläggande).

Om föreläggandet inte följs kan samhällsbyggnadsförvaltningen enligt 11 kap. 27 § PBL besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Ett sådant föreläggande får förenas med vite enligt 11 kap. 37 § PBL.

På fastigheten är gräsmatta och växter något vildvuxna. Enligt Boverket, Boverket (2020). *Ovårdad tomt*. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/tillsyn/exempel-pa-tillsynsarenden/ovardad-tomt/> Hämtad 17 maj 2021 har domstolarna i rättspraxis gett uttryck för en restriktiv tolkning av när betydande olägenhet på grund av störande växtlighet föreligger. Växtligheten på tomten bedöms utifrån de tolkningar inte som en olägenhet varpå föreläggandet inte omfattar växtligheten.

Fastigheten bedöms ovårdad och den fristående uteplatsen/skärmaket bedöms utgöra en risk för människors säkerhet, samt utgöra en olägenhet. Då stora delar av uteplatsen/skärmaket rasat bedöms att den inte går att åtgärda utan i stället behöver rivas samt att rivningsmaterial ska bortforslas. Även de utpekade områdena i tillsynsrapporten med den bifogade översiktliga kartan samt bilder bedöms ge ett ovårdat intryck och ska åtgärdas.

Därmed finns skäl att ingripa.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 17 maj 2021.

forts.

Sbn § 140 forts.

Enligt 8 kapitlet 14 § PBL ska ett byggnadsverk hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras.

En tomt ska enligt 8 kap. 15 § PBL hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att förelägga XX, personnummer X, vid vite på 60 000 kronor (sextiotusen kronor) att senast 5 månader, efter att delgivits beslutet ha åtgärdat följande punkter:

1. Fristående uteplats/skärmtak ska rivas och befintligt material/skräp samt det rivningsmaterial som uppkommer ska bortforslas.
2. De högar/upplag av diverse material, däck, metall samt övriga beståndsdelar enligt tillsynsrapport och bifogade bilder ska bortforslas.

Beslutet fattas med stöd av 8 kapitlet 14–15, samt 11 kap. 19, 21, 37 §§ plan- och bygglagen.

Upplysningar

Fastighetsägaren underrättas om beslutet med mottagningsbevis och hur man överklagar.

Inskrivningsmyndigheten underrättas om beslutet för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Byggnadens interiör, såsom exempelvis takstolar, underlagstak och stomme omfattas inte av detta beslut. Fastighetsägaren svarar själv över att erforderliga åtgärder sker för att säkerställa gällande samhällskrav.

Protokollsutdrag:

Fastighetsägare

Sbn § 141

Dnr BYGG.2019.0981

Tillsynsärende gällande ovårdad fastighet

Fastighet:

Hjortsjö 2:34

Ärende:

Tillsynsärende gällande ovårdad fastighet

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att förelägga XX, personnummer X, vid vite på 50 000 kronor (femtio-tusen kronor) att senast 5 månader efter att ha delgivits beslutet ha åtgärdat följande punkter:

1. Bortforslat högar av diverse skräp, material, vitvaror med mera enligt bifogad tillsynsrapport med bilder och översiktlig karta.

Besvärshänvisning enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det inkommit en anmälan om att tomten på fastigheten Hjortsjö 2:34 är ovårdad.

Vid besök på platsen den 29 maj 2019 konstaterades att tomten var ovårdad och att det finns risk för olycksfall om tomten beträds. Tomten dokumenterades genom ett protokoll med tillhörande foton. Vid besöket medverkade gode man för fastighetsägaren och det diskuterades att åtgärder behöver vidtas omgående.

Då åtgärder inte genomförts enligt muntlig överenskommelse besöktes platsen på nytt 30 september 2020 och nya bilder togs. I samband med besöket uppmärksammades att fastighetsägaren har en ny god man varpå brev med upplysning om tidigare besök samt att ärendet kommer hantearas i nämnden för föreläggande med vite skickades till den nye gode mannen den 13 november 2020. I brevet gavs möjlighet att inkomma med ett yttrande senast 1 november 2020.

Gode man kontaktade oss per telefon den 20 oktober 2020 och berättade om fastighetsägarens ekonomiska svårighet med att åtgärda tomten.

forts.

Sbn § 141 forts.

Telefonkontakt med Gode man, nu förvaltare, har hållits löpande under hösten/vintern 2020 där det meddelats att åtgärder ska göras så snart ekonomisk möjlighet finns.

Den 20 april 2021 skickade samhällsbyggnadsförvaltningen ett mejl till förvaltaren då vi uppmärksammats på att några åtgärder inte gjorts. I mejlet ombads förvaltaren ta kontakt med samhällsbyggnadsförvaltningen. Vid telefonkontakt den 5 maj 2021 bokades ett gemensamt tillsynsbesök den 11 maj 2021.

Den 11 maj 2021 gjordes ett uppföljande tillsynsbesök tillsammans med förvaltaren på fastigheten. Tomten bedöms fortsatt vara ovårdad och innebära risk för olycksfall och en betydande olägenhet för omgivningen.

En tillsynsmyndighet ska enligt 11 kapitlet 5 § plan- och bygglagen (PBL) pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL.

En tomt ska enligt 8 kap. 15 § PBL hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer.

Vård och underhåll ska enligt kommentarerna till PBL göras utan särskild uppmaning från byggnadsnämnden.

Om en fastighetsägare låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av PBL, får byggnadsnämnden enligt 11 kapitlet 19 § PBL förelägga denne att inom en viss tid vidta åtgärden (åtgärdsföreläggande).

Om föreläggandet inte följs kan samhällsbyggnadsförvaltningen enligt 11 kap. 27 § PBL besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Ett sådant föreläggande får förenas med vite enligt 11 kap. 37 § PBL.

forts.

Sbn § 141 forts.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att tomten är i ovårdat skick och att fastighetsägaren därmed underlåtit sig att uppfylla underhållskravet enligt 8 kap. 15 § PBL.

Därmed finns skäl att ingripa.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 17 maj 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att förelägga XX, personnummer X, vid vite på 50 000 kronor (femtio-tusen kronor) att senast 5 månader efter att ha delgivits beslutet ha åtgärdat följande punkter:

1. Bortforslat högar av diverse skräp, material, vitvaror med mera enligt bifogad tillsynsrapport med bilder och översiktlig karta.

Upplysningar

Fastighetsägaren underrättas om beslutet med mottagningsbevis och hur man överklagar.

Inskrivningsmyndigheten underrättas om beslutet för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Byggnadens interiör, såsom exempelvis takstolar, underlagstak och stomme omfattas inte av detta beslut. Fastighetsägaren svarar själv över att erforderliga åtgärder sker för att säkerställa gällande samhällskrav.

Protokollsutdrag:

Plan- och byggavdel-
ningen

Sbn § 142

Dnr PLAN.2020.3465

Detaljplan för fastigheten Kalkstenen 3**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 Kalkstenen 3 i Värnamo stad, upprättad i maj 2021, för granskning enligt PBL 5 kap.

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen beslutade den 20 oktober 2020 att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att skyndsamt komplettera befintlig detaljplan alternativt upprätta en ny detaljplan så att handel (sällanköp) möjliggörs inom fastigheten Kalkstenen 3 i Värnamo stad.

Planområdet täcker hela fastigheten Kalkstenen 3 som består av cirka ett hektar stort landområde beläget inom verksamhetsområde Bredasten i sydöstra utkanten av Värnamo stad. Fastigheten omges på två sidor av allmän väg/gata (väg 27 samt lokalgata inom industriområdet). De övriga två sidorna gränsar till bebyggda fastigheter med kontorsverksamhet på ena sidan och handelsverksamhet på andra. Fastigheten är idag kommunägd och obebyggd.

Planförslaget innebär att det på området tillåts detaljhandel (H), kontor (K) och verksamheter (Z). Tillsammans skapar dessa användningar möjligheter för en bred användning av planområdet. Exploateringen av planområdet begränsas av framför allt byggnadshöjd (12 meter) och största byggnadsarea (40%). Detaljplanen reglerar också avstånd till grannfastigheter, placering av luftintag och entréer samt användningen av ytor vid sida mot väg 27. Samrådshandlingar tillhörande detaljplanen har varit utsända på samråd under tiden 19 mars – 16 april år. Under samrådet har 2 yttranden med erinringar och 6 yttrande utan erinringar kommit in.

forts.

Sbn § 142 forts.

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande.

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 Kalkstenen 3 i Värnamo stad, upprättad i maj 2021, för granskning enligt PBL 5 kap.

Protokollsutdrag:

Sbn § 143

Redovisning av delegationsbeslut**Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna de för nämnden redovisade delegationsbesluten.

Sbn § 144

Meddelanden

Kf

Kf § 66 – Beviljande av ansvarsfrihet för år 2020

Kf § 67 – Värnamo kommuns årsredovisning 2020

Kf § 77 – Nämndernas resultatbalansering från budgetåret 2020

Kf § 79 – Avgiftsbefrielse för tillsyn av serveringstillstånd mm

Protokollsutdrag:

Sbn § 145

Information och övriga ärenden anmälda av nämndens ledamöter

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Ibrahim Candemir (KD) informerar om att han tillsammans med Stefan Widerberg (C) och förvaltningschef Conny Eskilson den 25 maj 2021, klockan 13.00-17.00, deltagit vid KS-strategi, temat för mötet var målstyrningsmodellen.

Protokollsutdrag:

Sbn § 146

Information från förvaltningen

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Det är fortfarande väldigt mycket att göra på hela förvaltningen och trycket på byggsidan är fortfarande mycket högt.

Förvaltningens plan- och byggchef tillika stadsarkitekt har sagt upp sig. Rekrytering av ersättare kommer att inledas inom kort.

Representanter både från miljö-, och plan- och byggavdelningen, samt räddningstjänsten har varit på tillsyn på en fastighet i Lanna. Byggnaden på fastigheten används idag som bostad vilket den inte är avsedd för.

Protokollsutdrag:
Räddningstjänsten

Sbn § 147

Dnr BRAND.2021.653

Samarbetsavtal FGKHYVV (Jönköping, Kronoberg, Blekinge län, samt Hultsfred, Ydre, Vimmerby och Västervik kommuner) avseende övergripande ledning av kommunal räddningstjänst

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- att** godkänna upprättat förslag till avtal avseende övergripande ledning vid räddningsinsatser med tillhörande ekonomisk kalkyl,
- att** uppdra åt förvaltningschefen att teckna avtal när slutgiltigt avtal föreligger, samt
- att** inför budgetarbetet för år 2024 och framåt verka för att samhällsbyggnadsnämnden får ett budgettillskott på 140 000 kronor.

Ärendebeskrivning

Samarbetsavtalet syftar till att åstadkomma ett gemensamt ledningssystem för övergripande ledning av större och omfattande räddningsinsatser. Men också ett ledningssystem som kan verka proaktivt över hela ledningsområdet och som på ett övergripande plan kan se tecken och hot som kan påverka räddningstjänstens förmåga till att leverera ett gott skydd till medborgarna samt vidta förändringar i beredskap och organisation för att möta detta.

Efter skogsbränderna i Västmanland 2014 gjordes utredningar för att se hur samhällets krisberedskap kunde bli bättre. En slutsats var att det behövde undersökas hur kommunal räddningstjänst kunde bli effektivare, framför allt inom ledning.

En statlig utredning tillsattes 2017 med uppgift att se över vissa delar av lagstiftningen. Efter skogsbränderna 2018 gavs ett kompletterande uppdrag till samma utredare att utvärdera de operativa insatserna och ge kompletterande förslag.

Regeringen har berett förslagen och överlämnade i juni 2020 en proposition till justerad lag om skydd mot olyckor (LSO) till riksdagen, som den 21 oktober beslutade om ändringarna.

Lagförslagen trädde i kraft första januari 2021, med undantag för kraven om handlingsprogram och ledningssystem, som träder i kraft första januari 2022.

forts.

Sbn § 147 forts.

Inom Jönköpings län har räddningstjänsten inom ramen för Räddsam F samverkat kring förebyggande arbete, planering, utbildning, ledning och genomförande av räddningsinsatser i mera än 20 års tid.

Förmågan till ledning och samverkan inom Räddsam F är mycket god vilket också har visat sig vid flera större händelser som till exempel kvartersbränderna i Jönköping 2001, och Eksjö 2015 men också i samband med flera större skogsbränder, både inom och utom länet, som till exempel branden på Flymossen utanför Bredaryd 2017.

De nya lagkraven medför att Räddsam F ytterligare måste utveckla sin förmåga till övergripande ledning då LSO nu ställer krav på ständig tillgång till vakthavande räddningschef (VRC) och vakthavande befäl (VB) i organisationens ledningscentral.

Räddsam F har fått en förfrågan från samtliga räddningstjänster i Kronobergs- och Blekinge län samt räddningstjänsterna i Hultsfred, Vimmerby och Västerviks kommuner om att få ansluta sig till den systemledning av räddningstjänst som Räddsam F har och håller på att vidareutveckla tillsammans med SOS Alarm AB i Jönköping.

Räddsam F kommer att tillhandahålla övergripande ledning inklusive ledningscentral för att säkerställa att de principer för samverkan som vuxit fram i Jönköpings län inte förvanskas medan respektive kommun kommer att ansvara för den skadeplatsnära ledningen på samma sätt som det sker idag.

Genom detta samverkansavtal skapas en effektiv operativ samordning och ledning som i dagsläget kommer att serva drygt 800 000 innevånare i Småland och Blekinge. Samarbetet ger också utökade möjligheter till resursallokering vid större eller utdragna händelser då regionens samtliga resurser kommer att vara disponibla för vakthavande räddningschef.

Just nu pågår ett intensivt arbete med att skriva fram avtalsunderlag, ledningsdoktrin och andra operativa styrdokument. Nästa steg är att påbörja rekrytering till de olika befattningarna i ledningscentralen så att dessa kan vara på plats och ledningssystemet kan börja fungera till första januari 2022. För att kunna starta rekryteringsprocessen är det viktigt att ett samarbetsavtal är undertecknat av tillräckligt många kommuner innan sommaren 2021 så att rekrytering och tidsplanen kan fullföljas.

forts.

Sbn § 147 forts.

Med hänsyn till den korta leddiden kan vissa justeringar komma att ske i det slutliga samarbetsavtalet jämfört med bilagt utkast till avtal. Det är därför viktigt att det inryms i uppdraget till förvaltningschefen att teckna avtal även om smärre justeringar gjorts i samarbetsavtalet förutsatt att de övergripande principerna i avtalet eller kostnadsbilden inte förändrats mera än marginellt.

Kostnaden för ledningssystemet är beräknad till 14,50 kronor per kommuninvånare för år 2022.

För Värnamo kommuns del ryms kostnaden inom den befintliga budgetramen inklusive det bidrag på 4 kronor per kommuninvånare för övergripande ledning som staten årligen tilldelar från 2021 till och med 2023. Från budgetår 2024 bör samhällsbyggnadsnämndens budgetram utökas med cirka 140 000 kronor för att kunna bibehålla en fortsatt kvalitetssäkrad övergripande ledning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 17 maj 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- att godkänna upprättat förslag till avtal avseende övergripande ledning vid räddningsinsatser med tillhörande ekonomisk kalkyl,
- att uppdra åt förvaltningschefen att teckna avtal när slutgiltigt avtal föreligger, samt
- att inför budgetarbetet för år 2024 och framåt verka för att samhällsbyggnadsnämnden får ett budgettillskott på 140 000 kronor.

Protokollsutdrag:

Sbn § 148

Dnr MIL.2020.372

Information om, Bor 3:127, Ule Miljö AB

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Nämnden informeras om att det inkommit klagomål på den verksamhet som Ule Miljö AB bedriver på fastigheten Bor 3:127. Företaget har tagit emot stora mängder plast som enligt beslut ska omvandlas till pellets vilket inte har skett. Den stora mängden plast finns nu lagrad på fastigheten.

Samhällsbyggnadsnämnden har tillsynsansvar enligt miljöbalken för den verksamhet Ule Miljö AB bedriver. Utifrån miljöbalken finns det i dagsläget inte grund för att förbjuda verksamheten. Den lagrade plasten innebär i nuläget ingen omedelbar miljöfara eller olägenhet. Plasten kan dock inte lagras under längre tid än tre år, utan att tillstånd har erhållits av länsstyrelsen. En sådan tillståndsprövning av länsstyrelsen tar relativt lång tid och måste i så fall påbörjas i god tid.

På fastigheten bor det en person vilket inte är tillåtet med hänvisning till gällande bygglov.

Den stora faran är risken för brand och det kommer att vara utifrån brandrisk som handläggning fortsättningsvis kommer att fokuseras. Räddningstjänsten har möjlighet att ställa krav inte bara på fastighetsägaren utan också på verksamheten, detta regleras i lagen om skydd mot olyckor.

Protokollsutdrag:

Sökande

Sbn § 149

Dnr BYGG.2021.975

Länsstyrelsen

Ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus med garage, samt rivning av befintligt fritidshus

Fastighet:

Tännö 4:8,

Ärende:

Ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus med garage, samt rivning av befintligt fritidshus

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att strandskyddsdispens ges för nybyggnad av enbostadshus och rivning av befintligt fritidshus,**att** hela fastigheten får tas i anspråk såsom tomt, enligt bifogad karta, bilaga 1 daterad den 1 juni 2021, samt**att** avgiften för denna ansökan är 7 806 kronor.

Beslutet fattas med stöd av 7 kapitlet 18 c och 18 f §§ samt 16 kapitlet 2 § miljöbalken.

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 § 149 forts.

Ärendebeskrivning

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det inkommit en ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus samt rivning av befintligt fritidshus. Som skäl till dispensen har sökanden angett att platsen redan är ianspråktagen på ett sådant sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften.

Aktuell plats ligger vid sjön Vidösterns östra strand och omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. Fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse. Strandskyddet för sjön Vidöstern är 200 meter inåt land. Hela fastigheten ligger inom strandskyddat område.

Översiktsplanen redovisar i dagsläget inga områden för landsbygdsutveckling i strandnära läge, så kallat LIS-områden.

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 (MB). Det ska finnas så kallade särskilda skäl och att syftet med strandskyddet inte påverkas, det vill säga djur- och växtlivet påverkas inte på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområdet försämras inte.

Som skäl till dispensen har sökanden angett att området är ianspråktaget på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Översiktsplanen redovisar i dagsläget inga områden för landsbygdsutveckling i strandnära läge, så kallat LIS-områden.

Som särskilt skäl för strandskyddsdispens kan man enligt 7 kap. 18 c § 1 p miljöbalken istället beakta om en plats redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Förvaltningen bedömer att den yta som redovisas på karta (bilaga 1) är tagen i anspråk i den mening som åsyftas i miljöbalken. Dels genom bebyggelsen, dels genom markens beskaffenhet.

Förutsättningarna på platsen möjliggör inte fri passage på land utmed sjösidan.

forts.

Sbn § 149 forts.

Förvaltningen bedömer att den nya byggnaden inte kommer innebära att allmänheten avhålls från att vistas i området i större utsträckning än tidigare.

Det skäl som angetts bedöms tillämbart. Ansökan om strandskyddsdispens kan därför medges.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- att strandskyddsdispens ges för nybyggnad av enbostadshus och rivning av befintligt fritidshus,
- att hela fastigheten får tas i anspråk såsom tomt, enligt bifogad karta, bilaga 1 daterad den 1 juni 2021, samt
- att avgiften för denna ansökan är 7 806 kronor.

Beslutet fattas med stöd av 7 kapitlet 18 c och 18 f §§ samt 16 kapitlet 2 § miljöbalken.