

Styrelse/Nämnd: Samhällsbyggnadsnämnden
Dag, tid: Onsdag 2024-04-24, kl. 08.00
Plats: Fullmäktigesalen, Stadshuset

Ledamöter/ersättare: Göran Pettersson (C) Ing-Marie Karlsson (C)
Maria Harrysson (C) Stefan Källberg (C)
Dieter Wagner (M) Tomas Elmgren (M)
Peter Regnell (L) Nils Blomén (L)
Ibrahim Candemir (KD) Anders Björhag (KD)
Jörgen Ståhl (S) Emil Nedstedt Kauppinen (S)
Maria Sjölin Bergman (S) Aldijana Puskar Imsirovic (S)
Majo Besic (S) Johan Andersson (S)
Martti Steinmetz (SD) Ola Ahlgren (SD)

Beslutsärenden:	§
1. Val av justerare. Dnr ALL.2024.14.	66
2. Anmälan om eventuellt jäv vid sammanträdet. Dnr ALL.2024.15.	67
3. Detaljplan för Distributören 1 med flera i Värnamo stad (beslut om samråd) Dnr PLAN.2021.1345. Tid. beh. 2024-03-27 § 57.	68
4. Ansökan om förhandsbesked för tillbyggnad av industri/lager samt kontor, Helmershus 5:62, NVH Fastigheter AB, Helmershus Änglaback 1, 331 91 Värnamo. Dnr BYGG.2022.2358. Tid. beh. 2024-03-27 § 44.	69

Beredningsärenden:

5. Ansökan om bygglov för installation av solpaneler, byte av tak, samt rivning av takkupa, Bor 1:91, Borbygdens Missionsförsamling, Växjövägen 12, 331 73 Bor. Dnr BYGG.2024.1040.	UTGÅR
6. Ansökan om bygglov för nybyggnad av affärshus, Kalkstenen 3, Blankinvest Värnamo AB, Box 363, 532 24 Skara. Dnr BYGG.2024.787.	70
7. Ansökan om bygglov för nybyggnad av parhus med carport/förråd, rivning, samt marklov, Helmershus 5:9. Dnr BYGG.2024.534.	71
8. Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus med garage, Kärda 2:1. Dnr BYGG.2024.377.	72
9. Ansökan om bygglov för nybyggnad av radhus, Rolstorp 1:54, AB Klaesson & Lindmarks Byggregulat, Rankhusvägen 45, 196 31 Kungsängen. Dnr BYGG.2024.1155.	73
10. Tillsyn flerbostadshus, Hästen 9. Dnr HÄLS.2023.3297.	74

Ärenden direkt till nämnd:

11. Redovisning av delegationsbeslut. Dnr ALL.2024.16.	75
12. Meddelanden. Dnr ALL.2024.17.	76
13. Information från förvaltningen. Dnr All.2024.18.	77
14. Information och övriga ärenden anmälda av nämndens ledamöter. Dnr ALL.2024.19.	78
15. Information om detaljplan för del av Vällersten 5:10 med flera. Dnr PLAN.2023.2268.	79
16. Information om detaljplan för Ljusseveka 2:1 med flera (Arenan) i Värnamo stad. Dnr PLAN.2022.1568	80
17. Upplåtelse av offentlig plats – Arbetsyta för montering av spårväx- lar. Dnr TRAFIK.2024.791.	81
18. Översyn av förutsättningar för uteserveringar. Dnr ALL.2024.850.	82
19. Budgetuppföljning och prognos. Dnr ALL.2024.1157.	83

Göran Pettersson
Ordförande

Christin Granberg
Sekreterare

Plats och tid:	Kommunfullmäktigesalen Värnamo, 2024-04-24, kl. 08.00 - 12.10
Beslutande:	Göran Pettersson (C) Maria Harrysson (C) Dieter Wagner (M) Ibrahim Candemir (KD) Peter Regnell (L) Jörgen Ståhl (S) Aldijana Puskar Imsirovic (S) ersättare för Maria Sjölin Bergman (S) Majo Besic (S) ej § 72 Martti Steinmetz (SD) Ing-Marie Karlsson (C) Ej tjänstgörande ersättare
Övriga närvarande:	Förvaltningssekreterare Christin Granberg Förvaltningschef Carina Tenngart Ivarsson Administratör Anna Sofia Eek Plan- och byggchef Jonny Engström Stadsarkitekt Henrik Storm Bygglovsingenjör Dusan Mijatovic §§ 71-72 Bygglovsingenjör Mohammed Becirevic Khadi §§ 70, 73 Bygglovsingenjör Lovisa Petersson § 69 Planeringsarkitekt Sanna Petersson § 80 Planeringsarkitekt Helena Hansen §§ 68, 79 Miljöchef Lis Ryberg § 77 Miljöinspektör Charlotta Liljendahl § 74 Handläggare Lina Handell § 81 Trafikplanerare Elinor Johansson § 82 Förvaltningsekonom Maria Hägg § 83
Utses att justera:	Jörgen Ståhl (S)
Justeringens plats och tid:	Samhällsbyggnadsförvaltningen 2024-04-26
Sekreterare:	Paragrafer: §§ 66 - 83

Ordförande:

Christin Granberg**Justerare:**

Göran Pettersson

Jörgen Ståhl

ANSLAG/BEVIS**Nämnd:**

Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Sammanträdesdatum:

Samhällsbyggnadsnämnden

**Datum för anslags
uppsättande:**

2024-04-24

Paragrafer:

§§ 66 - 83

**Förvaringsplats för
protokollet:**

2024-04-27

**Datum för anslags
nedtagande:**

2024-05-18

Underskrift:

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Christin Granberg

Protokollsutdrag:

Sbn § 66

Dnr ALL.2024.14

Val av justeringsperson

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att utse Jörgen Ståhl (S) att justera protokollet.

Justerare

Protokollsutdrag:

Sbn § 67

Dnr ALL.2024.15

Anmälan om jäv vid nämndsammanträde

Inget jäv anmäls vid sammanträdet.

Justerare

Protokollsutdrag:

Sbn § 68

Dnr PLAN.2021.1345

Detaljplan för Distributören 1 med flera i Värnamo stad

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- att** skicka ut förslag till detaljplan för Distributören 1 med flera i Värnamo stad upprättad i april 2024, på samråd enligt PBL 5 kap, samt
- att** undersökning av betydande miljöpåverkan tillhörande förslag till detaljplan för Distributören 1 med flera i Värnamo stad upprättad i april 2024, skickas ut på samråd.

Syfte med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av befintlig industriverksamhet samt möjliggöra för en ny in- och utfart från Halmstadsvägen.

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande.

Ärendebeskrivning

Garantell AB har som avsikt att utveckla sin verksamhet som idag finns inom fastigheten Distributören 1. Det innebär investering i en utökad produktionskapacitet samt i ett automatiserat höglager. Dessa investeringsplaner är ytkrävande och medför att ytterligare mark behöver detaljplaneläggas för industri.

Planområdet omfattar cirka 23,5 hektar och ligger i den sydvästra delen av Värnamo stad, vid Sörsjö verksamhetsområde. Planområdet angränsar till Halmstadsvägen i väster, Speditörvägen och industribebyggelse i norr, i söder till naturmark samt i öster till naturmark och i viss omfattning till industrimark. Idag utgörs området av befintlig industri och naturmark.

Planen medger utökad byggrätt för industri och möjliggör för en ny in- och utfart från Halmstadsvägen. Befintligt dagvattendike i området säkerställs i planen som allmän platsmark natur.

Bakgrund

Garantell AB har 13 april 2021 lämnat in begäran om upprättande av detaljplan för del av fastigheterna Sörsjö 3:1 och Hornaryd 4:1 i Värnamo stad. Ansökan omfattade ett nytt planområde på cirka 16,8 hektar i anslutning till befintlig verksamhet på Distributören 1.

forts.

Sbn § 68 forts.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 28 april 2021 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan för del av fastigheterna Sörsjö 3:1 och Hornaryd 4:1.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med tjänsteskrivelse 15 april 2024.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- att skicka ut förslag till detaljplan för Distributören 1 med flera i Värnamo stad upprättad i april 2024, på samråd enligt PBL 5 kap, samt
- att undersökning av betydande miljöpåverkan tillhörande förslag till detaljplan för Distributören 1 med flera i Värnamo stad upprättad i april 2024, skickas ut på samråd.

Protokollsutdrag:

Sökande

Sbn § 69

Dnr BYGG.2022.2358

Ansökan om förhandsbesked för tillbyggnad av industri/lager, samt kontor

Fastighet:

Helmershus 5:62

Sökande:

NVH Fastigheter AB, Helmershus Änglaback 1, 331 91 Värnamo

Ärende:

Ansökan om förhandsbesked för tillbyggnad av industri/lager, samt kontor

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att avslå ansökan om förhandsbesked för tillbyggnad av industri/lager samt kontor för att det strider mot 9 kapitlet 17 § och 4 kapitlet 2 § Plan- och bygglagen (PBL), samt

att avgiften bestäms till 0 kronor, på grund av att tidsfristen för handläggning gått över tiden med mer än fem veckor.

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 17 §, 4 kapitlet 2 § och 2 kapitlet Plan- och bygglagen (PBL) samt med av kommunfullmäktige antagen taxa den 25 oktober 2018 § 212.

Besvärshänvisning enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det inkommit en ansökan om förhandsbesked för tillbyggnad av industri/lager samt kontor på fastigheten Helmershus 5:62 mellan Åminne och Värnamo stad.

Ansökan gäller en tillbyggnad om 10 100 kvadratmeter med en totalhöjd på cirka 15 meter. Angivna totalmått på situationsplanen är 160 meter respektive 72,9 meter. Därtill justeras fastighetens infart till en plats längre österut mot nuvarande infart.

Den större befintliga byggnaden har en befintlig ungefärlig area på 1250 kvadratmeter och en höjd på ungefär 7-8 meter. Åtgärden innebär även att den mindre befintliga byggnaden (cirka 143 kvadratmeter med fasad i tegel) rivs i sin helhet.

forts.

Sbn § 69 forts.

Den befintliga verksamheten består av lager, kontor och lättare produktion enligt sökande. Sökande uppskattade vid platsbesöket att befintlig verksamhet har cirka 15-25 lastbilar till och från verksamheten per dygn.

Fastigheten har en total area på 25 951 kvadratmeter. Efter den planerade åtgärden kommer fastigheten ha en total byggnadsarea på cirka 11 325 kvadratmeter (cirka 44 % av fastighetsarean) jämfört med dagens 1 369 kvadratmeter byggnadsarea (cirka 5,3 % av fastighetsarean).

Den 14 juni 2022 inkom ansökan till samhällsbyggnadsförvaltningen.

Den 30 november 2022 beslutade samhällsbyggnadsnämnden om avslag.

Den 23 december 2022 överklagades beslutet.

Den 1 mars 2023 fattade länsstyrelsen beslut att avslå överklagan.

Beslutet överklagades av sökande.

Den 4 december 2023 beslutade Mark- och miljödomstolen att upphäva länsstyrelsens beslut och återförvisa ärendet till samhällsbyggnadsnämnden för fortsatt handläggning.

Den 4 mars 2024 besökte förvaltningen platsen tillsammans med sökande. Bilder från platsbesök har redovisats nämnden.

Yttranden

Åtgärden är sådana att berörda grannar har underrättats om ansökan och getts tillfälle att inkomma med yttrande enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL).

Fastighetsägarna till Helmershus 5:13, Helmershus 5:40, Helmershus 5:44, Helmershus 5:46, Helmershus 5:50, Helmershus 5:51, Helmershus 5:89, Helmershus 5:95 har svarat vid hörande av grannar och har erinran mot förslaget.

Fastighetsägarna till Helmershus 5:47, Helmershus 5:58 (Staten SGU), Värnamo 15:1 (Staten Trafikverket) har svarat vid hörande av grannar och har ingen erinran.

Fastighetsägarna till Helmershus 5:39, Helmershus 5:43 och Helmershus 5:45 har inte inkommit med något svar vid hörande av grannar.

Stadsarkitekten har yttrat sig i ärendet. Även kommunens mark- och exploateringsenhet har yttrat sig i ärendet.

forts.

Sbn § 69 forts.

Motivering till beslutet

Övergripande beskrivning

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Fastigheten ligger i nära anslutning till en detaljplan västerut (Fl_168, laga kraft 21 oktober 2009). Den närliggande detaljplanen möjliggör för bostäder, förskola och teknisk anläggning. Närmsta och mest använda tillfart till Helmershus 5:62 från väg 558 (Åminnevägen/Hångervägen) sker genom planområdet.

Vid den tidigare prövningen av förhandsbesked på Helmershus 5:62 framkom att åtgärden inte bedömdes lämplig på den aktuella platsen (beslut 30 november 2022 § 239).

I närheten av fastigheten i östlig riktning finns en övrig kulturhistorisk lämning enligt Jönköpings läns museums arkeologiska rapport 2004:3. Borg, J. 2004. Särskild arkeologisk utredning. Väster om Vidöstern. Utredningen gjordes inför utbyggnad av VA-nät mellan Helmershus och Östra Hult. Avståndet är cirka 50-70 meter till aktuell fastighets östliga gräns. Avståndet bedöms tillräckligt för att kulturvärden inte ska påverkas av åtgärden.

Översiktsplanering

Kommunfullmäktige i Värnamo kommun har den 22 juni 2022, § 86, antagit fördjupad översiktsplan för Värnamo stad. Fördjupningen är geografiskt mer avgränsad än den kommunövergripande översiktsplanen och preciserar de ställningstaganden som gjorts i översiktsplanen. I den fördjupade översiktsplanen anges att det är viktigt att staden byggs tätare, för att natur och jordbruksmark runt Värnamo i hög grad ska kunna bevaras. En koncentration av bostäder, handel, tjänster och service innebär ett ökat underlag och kortare avstånd, vilket ger förutsättningar för en mer attraktiv och hållbar stad.

I tillhörande illustrationsunderlag visas den önskade utvecklingen i 27 utvecklingsområden. Om Helmershus (område 18) skrivs "Ny bebyggelse ska även ta hänsyn till den för området särskilda öppna landskapsbilden och passas in i platsens förutsättningar." och "Restriktivitet ska iakttas vid förändring av bebyggelsen med ursprunglig karaktär, respektive tillkommande bebyggelse, för att inte störa landskapsbilden."

forts.

Sbn § 69 forts.

Helmershus 5:62 pekas inte ut som ett fortsatt verksamhetsområde i mark- och vattenanvändningskartan i den fördjupade översiktsplanen utan är i stället i ett sekundärt utvecklingsstråk. Ett av de ställningstaganden som berör bebyggelseutveckling i den fördjupade översiktsplanen nämner specifikt den tilltänkta framtida användningen av området: "Utmed Vidöstern västra strand pekas ett sekundärt utvecklingsstråk ut. Utvecklingen vid Helmershus ska ses som en del av Värnamo stad med en högre täthet och blandad bebyggelse.". Andra områden som är utpekade i den fördjupade översiktsplanen som "Fortsatt blandad bebyggelse" beskrivs som områden med "bostäder i olika former och verksamheter som inte är transportintensiva eller störande för omgivningen."

I den fördjupade översiktsplanen framgår även att "Syftet med det sekundära utvecklingsstråket är att särskilja utvecklingen här med annan utveckling i stadens omland. Detta för att bidra till att åstadkomma en så attraktiv och hållbar utveckling av Vidösterns västra strand som möjligt. Bland annat genom att i så stor grad som möjligt ta vara på cykelavståndet till staden och den cykelväg som planeras utmed den före detta banvallen, att redan gjorda investeringar i vatten och avlopp nyttjas och framför allt att marken används på ett så effektivt sätt som möjligt i syfte att på lång sikt uppnå en blandad bebyggelse och tillräckligt underlag för att möjliggöra för service och kollektivtrafik."

I den fördjupade översiktsplanen på sidan 30 skrivs även "Området utmed sjön Vidösterns västra strand är en attraktiv boendeplats. Både kommunala och privata planer pågår i området och har pågått under en längre tid. Det är kommunens mål att styra utvecklingen till att denna i framtiden ska utgöra en stadsdel till Värnamo. För att ge pågående utveckling ett tydligare sammanhang med staden och styra utvecklingen mot en hållbar utveckling i tätortens rand, betecknas området som ett sekundärt utvecklingsstråk. I framtiden kan stråket antingen kopplas samman med en västlig eller nordlig koppling till staden. Utvecklingen kring Helmershus ska redan idag ses som en del av staden och den byggnation som kommer att ske här ska vara blandad och möjliggöra olika boendeformer samt viss service."

Föreslagen byggnation bedöms inte uppfylla översiktsplanens intentioner utifrån de förutsättningar som beskrivs ovan.

forts.

Sbn § 69 forts.

Fråga om markens lämplighet

Vid prövning av förhandsbesked gäller PBL 9 kap 17 §: "Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen."

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 8 kap. 34 i äldre plan- och bygglagen (ÄPBL). I förarbetena bakom ÄPBL angavs att byggnadsnämndens prövning ska avse frågan om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen, prop 1985/86:1 s 753. Vad som i första hand bör prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på platsen, med andra ord en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden. Även andra aspekter kan emellertid behöva tas med i bedömningen, exempelvis om den tilltänkta platsen är lämplig med hänsyn till de krav som rör anpassningen till omgivningen. Kulturhistoriska och miljömässiga aspekter kan till exempel medföra att en byggnad över huvud taget inte är lämplig på platsen, eller att den för att kunna tillåtas måste placeras på en viss plats på tomten.

Vid prövning av frågor enligt PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen (2 kap. 1 § PBL). I planläggning och ärenden om lov eller förhandsbesked enligt PBL ska prövningen syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas (2 kap. 2 § PBL).

Utifrån förvaltningens besök på platsen görs bedömningen att området idag präglas av ett öppet landskap med stora jordbruksytor, vilket leder till att sikten är god även mellan aktuell fastighet och det detaljplanelagda området i väst, likväl som de närliggande bostäderna sydöst om platsen. Området har en tydlig landsbygdskaraktär och en exploatering i den omfattning som ansökan innehåller bedöms göra stor inverkan på platsen och därmed inte vara ett varsamt tillägg som utförs med respekt för befintliga karaktärsdrag. 2 kapitlet 3 § PBL och 2 kapitlet 6 § PBL.

forts.

Sbn § 69 forts.

Enligt 2 kapitlet 9 § PBL får inte lokalisering, placering och utformning av bland annat byggnadsverk innebära en fara för människors hälsa och säkerhet eller orsaka en betydande olägenhet på annat sätt.

Bestämmelsen syftar till att tydligt ange att hänsyn till omgivningen ska tas såväl vid planläggning av mark- och vattenområden som vid lokalisering, placering och utformning av bebyggelse. Bedömningen av vad en olägenhet är och vid vilken omfattning olägenheten blir betydande bedöms i proportion till förutsättningarna och vilka förväntningar som kan antas finnas på platsen. Exempelvis kan bedömningen vägas mot förekomsten av aktuell möjlig olägenhet i närområdet, är det en vanlig förekomst kan toleransen antas vara något större. Vid tillämpning av bestämmelsen på fastigheten Helmershus 5:62 med omgivning, bör man ta hänsyn till att lager- och industribyggnader av den storleken inte förekommer i området, vilket leder till bedömningen att förslaget får en stor inverkan på platsen. Åtgärden bedöms således utgöra en betydande olägenhet för omgivande bostadsfastigheter samt motverka den bebyggelseutveckling som översiktsplanen med tydlighet pekar ut.

Den dominerande verkan som åtgärden skulle skapa skulle bli påtaglig från det öppna landskapet i närområdet och skulle innebära en stor påverkan på omgivningen genom sin omfattning. Åtgärden skulle bryta det aktuella närområdets karaktär och mönster och kan därför inte anses vara ett varsamt tillägg. En exploatering av den sökta omfattningen motverkar här en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse och hänsyn tas inte till landskapsbilden eller natur- och kulturvärdena på platsen. En långsiktigt god hushållning med marken anses inte möjlig i strid mot den fördjupade översiktsplanen. Åtgärden strider därmed mot 2 kapitlet 6 § punkt 1 och tredje stycket PBL samt 2 kapitlet 3 § punkt 3 PBL.

forts.

Sbn § 69 forts.

Frågan om detaljplanekravet

En del av prövningen av förhandsbesked faller under PBL 4 kap 2 §, det så kallade "detaljplanekravet": Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för [...] 2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattning eller till förhållandena i övrigt [...].

Om den sökta åtgärden bedöms behöva regleras i ett större sammanhang ska detaljplan därav alltid krävas. Enligt Boverket ska, vid denna bedömning, hänsyn alltid tas till bland annat åtgärdens omfattning och karaktären på den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i. Detta återfinns i propositionen 2017/18:167 sid. 14 "bedömningen ska hänsyn alltid tas till karaktären på den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i. I detta sammanhang är kulturmiljövärden och konstnärliga värden även fortsättningsvis viktiga att beakta. Den tillkommande åtgärdens karaktär och omfattning är även här naturliga utgångspunkter för bedömningen. I detta sammanhang är kulturmiljövärden och konstnärliga värden viktiga att beakta. Den tillkommande åtgärdens karaktär och omfattning är viktiga utgångspunkter för bedömningen.". I propositionen finns även följande "Om de frågor som aktualiseras till följd av en bygglovspliktig åtgärd är så komplexa att det inte är möjligt att utreda dem inom ramen för ett bygglovsärende, finns det ett behov av att pröva åtgärden genom detaljplan."

Ansökan gäller fortsatt och utökad lagerverksamhet i ett område som är utpekad för sekundärt utvecklingsstråk med inriktning mot blandad bebyggelse, ansökan innebär även en markant högre exploateringsgrad än i dagsläget (~ 44 % jämfört med ~ 5,3 %) med ungefär dubbla höjden). Förvaltningen ser ett behov av att samordna långsiktig markanvändning, exploateringsgrad, tillgänglighet och gestaltning med mera i ett större sammanhang så att lämplig helhetsverkan kan uppnås inom området men också med intilliggande exploateringar.

Betydande olägenhet enligt 2 kapitlet 9 § bedöms uppstå av den föreslagna åtgärden, se resonemang under föregående rubrik.

forts.

Sbn § 69 forts.

Mot bakgrund av ovanstående anser samhällsbyggnadsförvaltningen att en byggnation med den beskrivna skalan ska föregås av en detaljplaneprocess för att kunna hantera bebyggelsen i ett större sammanhang som en del av det sekundära utvecklingsstråket.

Slutsats

Marken kan i och med ovanstående inte anses vara ur allmän synpunkt lämplig för ändamålet och de krav som ställs enligt PBL anses inte vara uppfyllda.

Sökt åtgärd placeras inte på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, naturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan och tillägget i bebyggelsen kan inte anses vara varsamt. Enligt PBL ska detaljplanekrav därmed ställas för den sökta åtgärden. Oavsett detaljplanekravet föreligger även övriga ovan nämnda hinder mot att bevilja förhandsbesked för den sökta åtgärden. Detaljplanekravet och övriga hinder gäller oberoende av varandra. Åtgärden strider mot PBL och gällande fördjupad översiktsplan. Marken kan i och med ovanstående inte anses vara ur allmän synpunkt lämplig för ändamålet, enligt 2 kap. 4 § PBL. Inget i övrigt har framkommit i ärendet och inte heller vad sökande anfört i övrigt föranleder någon annan bedömning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör därav bedömningen att förslaget inte uppfyller de förutsättningar som krävs för att förhandsbesked ska kunna beviljas enligt 9 kapitlet 17 § PBL och att åtgärden är av den omfattningen att en detaljplan krävs enligt 4 kapitlet 2 § PBL.

forts.

Sbn § 69 forts.

Bestämmelser och beslut grundas på

Plan- och bygglagen (2010:900, PBL)

Kapitel 2

1 § Allmänna och enskilda intressen

Vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

2 § Syfte

Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas.

3 § Planläggningens främjande

Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,
2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,
3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,
4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och
5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Även i andra ärenden enligt denna lag ska hänsyn tas till de intressen som anges i första stycket 1-5.

Infosoc lagkommentar: "Med ”andra ärenden” avses i denna paragraf alla andra ärenden enligt lagen än planlägningsärenden. Detta innebär att bestämmelserna i första stycket inte bara gäller i ärenden om bygglov och förhandsbesked utan också t.ex. i ärenden om startbesked, jfr prop 2009/10:170 s 414."

4 § Ianspråktagande av mark

Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

forts.

Sbn § 69 forts.

5 § Lokalisering av bebyggelse med mera

Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord-, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen.

6 § Utformning och placering av bebyggelse med mera

Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

forts.

Sbn § 69 forts.

9 § Påverkan på grundvattnet eller omgivningen
Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Kapitel 4

2 § Krav på detaljplan

Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för [...] 2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattning eller till förhållandena i övrigt, [...]

Kapitel 9

17 § Förhandsbesked

Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med tjänsteskrivelse 15 april 2024.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att avslå ansökan om förhandsbesked för tillbyggnad av industri/lager samt kontor för att det strider mot 9 kapitlet 17 § och 4 kapitlet 2 § Plan- och bygglagen (PBL)

att avgiften bestäms till 0 kronor, på grund av att tidsfristen för handläggning gått över tiden med mer än fem veckor.

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 17 §, 4 kapitlet 2 § och 2 kapitlet Plan- och bygglagen (PBL) samt med av kommunfullmäktige antagen taxa den 25 oktober 2018 § 212.

Protokollsutdrag:

Sökande

Sbn § 70

Dnr BYGG.2024.787

Ansökan om bygglov för nybyggnad av affärshus

Fastighet:

Kalkstenen 3

Sökande:

Blankinvest Värnamo AB, Box 363, 532 24 Skara

Ärende:

Ansökan om bygglov för nybyggnad av affärshus

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- att** bedöma att föreslagen byggnation är en liten avvikelse från gällande detaljplan och därmed bevilja bygglov för nybyggnad av affärshus,
att avgiften bestäms till 132 377 kronor (faktura skickas separat),
att för genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Erik Jakobsson, Margrelundsvägen 2C, 541 55 Skövde. Certifierad av: Kiwa, behörighetsnivå: N, samt
att tekniskt samråd krävs.

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

Den kontrollansvarige är certifierad enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900)

Observera att enligt 10 kap. 3 § plan- och bygglagen får inga byggnadsåtgärder påbörjas innan beslut om startbesked meddelats.

Enligt 11 kap. 51-53 §§ plan- och bygglagen ska en särskild avgift (byggsanktionsavgift) tas ut om överträdelse sker.

För bokning av tekniskt samråd och vid frågor kontakta byggnadsinspektör Matilda Elm 0370-37 74 29.

Startbesked utfärdas separat. Inför startbesked samt vid övriga frågor kontakta byggnadsinspektör Matilda Elm 0370-37 74 29.

forts.

Sbn § 70 forts.

Ärendebeskrivning

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det inkommit en ansökan om bygglov för nybyggnad av affärshus på fastigheten Kalkstenen 3.

Enligt förslaget kommer ett nytt affärshus med en byggnadsarea på cirka 2 800 kvadratmeter att byggas.

Vidare kommer cirka 100 parkeringsplatser att anläggas på fastigheten, vilket uppfyller dagens parkeringsnorm.

Det kommer även uppföras 22 flaggstänger på fastigheten uppdelat mellan nordost samt sydväst om fastigheten.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan med plannummer F_393, antagen 30 september 2021.

Planerade åtgärder avviker från gällande detaljplan.

Enligt gällande detaljplan får inte byggnadsarean överstiga 40 % av fastighetsarean inom egenskapsgränsen, detta innebär 2 500 kvadratmeter. Förslaget redovisar dock att affärshuset kommer ha en byggnadsarea på 2 800 kvadratmeter. Detta innebär en avvikelse på 300 kvadratmeter (12 %).

Vidare förekommer det punktprickad mark på fastigheten där bland annat körytor och skyltar/pyloner inte får förekomma. Enligt förslaget kommer köryta och flaggstänger placeras på denna mark.

Sökande har inkommit med motiv för avstegen från detaljplan.

Yttranden

Åtgärden är sådan att berörda grannar har underrättats om ansökan och getts tillfälle att inkomma med yttrande enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen.

Berörda grannar är hörda men inte inkommit med svar.

forts.

Sbn § 70 forts.

Motivering

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.

Samhällsbyggnadsnämnden gör bedömningen att avvikelser från gällande detaljplan kan betraktas som liten avvikelse på sådana sätt att förslaget uppfyller de förutsättningar som krävs för att bygglov ska kunna beviljas enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (PBL).

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med tjänsteskrivelse 15 april 2024.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av affärshus.

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

Uppllysning

Bygglovets vinner laga kraft först fyra veckor efter den dag då beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar och ingen har överklagat beslutet. <https://poit.bolagsverket.se/poit-app/sok>

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).

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

Protokollsutdrag:

Sökande

Sbn § 71

Dnr BYGG.2024.534

Ansökan om bygglov för nybyggnad av parhus med carport/förråd, rivning samt marklov

Fastighet:

Helmershus 5:9

Sökande:

Ärende:

Ansökan om bygglov för nybyggnad av parhus med carport/förråd, rivning samt marklov

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av parhus med tillhörande carport/förråd, rivning samt marklov,**att** avgiften bestäms till 36 878 kronor (faktura skickas separat),**att** för genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Marcus Axelsson, Malmövägen 16D, 331 42 Värnamo. Certifierad av Rise, behörighetsnivå: K, samt**att** tekniskt samråd krävs.

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

Den kontrollansvarige är certifierad enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900)

Observera att enligt 10 kap. 3 § plan- och bygglagen får inga byggnadsåtgärder påbörjas innan beslut om startbesked meddelats.**Enligt 11 kap. 51-53 §§ plan- och bygglagen ska en särskild avgift (byggsanktionsavgift) tas ut om överträdelse sker.**

För bokning av tekniskt samråd och vid frågor kontakta byggnadsinspektör Lars Karlsson, telefon 0370-37 77 89.

Startbesked utfärdas separat. Inför startbesked samt vid övriga frågor kontakta byggnadsinspektör Lars Karlsson, telefon 0370-37 77 89.

Besvärshänvisning enligt bilaga.

forts.

Sbn § 71 forts.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnad av parhus med tillhörande carport/förråd till en yta om totalt cirka 465 kvadratmeter. Föreslagen nybyggnation kommer att uppföras till en våning och med ett fasadmateriäl i trä med en grå kulör, samt plåttak i mörk silvermetallic. Vidare innebär förslaget även rivning av befintlig byggnad samt att vissa markåtgärder kommer att utföras för ny in- och utfart. Förslaget innebär även att anslutning till VA sker mot det kommunala nätet.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. Dock pågår planarbete inom det aktuella området där sökande har för avsikt att göra en ny detaljplan för att möjliggöra en bredare exploatering inom området.

Aktuellt förslag innebär rivning av en befintlig byggnad inom fastigheten där sökande då istället vill bygga ett nytt parhus med tillhörande carport/förråd som följer samma utformning som det redan befintliga parhus som finns där idag. Förslaget bedöms följa den illustration/placering/utformning som finns för det framtida planområdet på den aktuella platsen.

Inom området finns även utpekad en fornlämningspunkt (Värnamo 54:1), remiss har tidigare skickats till länsstyrelsen i Jönköpings län.

I området finns radonförekomster i marken och området är klassat som normalriskområde. Detta innebär att byggnationen ska utföras radonskyddad om inte mätningar påvisar att annat utförande kan tillåtas.

En bullerutredning är framtagen, beräkningarna visar att gällande krav för ekvivalent ljudnivå på 60 dB(A) klaras utmed det planerade bostadshusets samtliga fasader. Det innebär att förordningens krav klaras och att det ur bullersynpunkt inte bedöms föreligga några hinder för den planerade byggnationen. Vidare, om uteplatser lokaliseras vid fasader mot söder och öster så klaras förordningens krav.

forts.

Sbn § 71 forts.

Yttranden

Åtgärden är sådana att berörda grannar har underrättats om ansökan och getts tillfälle att inkomma med yttrande enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen.

Trafikverket är hörda i frågan och har godkänt förslaget.

Länsstyrelsen i Jönköpings län är hörda sedan tidigare i frågan gällande kulturmiljö (fornlämning), de hade då inga erinringar mot förslaget, den planerade byggnationen bedömdes inte påverka fornlämningspunkten.

Fastighetsägarna till Helmershus 5:89 och 5:97 har godkänt förslaget.

Fastighetsägarna till Helmershus 5:17, 5:18, 5:20, 5:4, 5:5 och 5:98 har fått tillfälle att lämna synpunkter men inte svarat.

Fastighetsägarna till Helmershus 5:21 och 5:19 har fått tillfälle att lämna synpunkter och har erinringar mot förslaget. Följande åsikter har lämnats in:

"Om parhus som är tänkta att byggas får olika färg eller olika NCS-varianter av grått så kanske det ser mindre institutionsaktigt ut"

"Det har i alla tider funnits ett bostadshus på nämnda område och det kan räcka tycker jag. Interiören i det nybyggda parhuset kan säkert vara trevlig. Exteriören är väl knappast en byggnad som hör hemma i en landsbygdsidyll. Att ytterligare förstärka detta intryck med ännu ett ser jag inte som lämpligt."

"De jordmassor som redan finns på plats skulle ypperligt kunna användas för en expansion av åkermark på det aktuella området."

"Tillräckligt med fin bördig åkermark har skövlats i detta land. Är vi kloka bör vi tänka tvärtom och istället expandera bördiga jordar som kan föda både folk och få vilket skulle passa bättre in i den aktuella debatten om ett självförsörjande Sverige."

forts.

Sbn § 71 forts.

Motivering

Enligt 31 § plan- och bygglagen (PBL) ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning och uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Förslaget möter inga hinder utifrån gällande översiktsplan. Åtgärden bedöms inte innebära någon påtaglig skada på riksintresset.

Betydande olägenhet enligt 2 kapitlet 9 § PBL bedöms inte uppstå på grund av de tänkta åtgärderna. Vidare kommer utformning, placering och omfattning att överensstämja med det pågående detaljplanarbetet. Förslaget innebär nu också att den befintliga byggnaden där marken redan idag är bebyggd kommer att ersättas med detta parhus, vilket i sin tur innebär mindre påverkan och en mindre exploatering inom det aktuella området. Jordbruk som finns utpekad inom den aktuella fastigheten berörs inte av det tänkta förslaget då den aktuella placeringen inte visar på någon brukningssvärd jordbruksmark.

Bedömningen görs att förutsättningar finns i övrigt för att meddela beslut om bygglov enligt 9 kapitlet 31 § PBL.

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med tjänsteskrivelse 15 april 2024.

forts.

Sbn § 71 forts.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- att bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av parhus med tillhörande carport/förråd, rivning samt marklov,
- att avgiften bestäms till 36 878 kronor (faktura skickas separat),
- att för genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Marcus Axelsson, Malmövägen 16D, 331 42 Värnamo. Certifierad av Rise, behörighetsnivå: K, samt
- att tekniskt samråd krävs.

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

Upplysning

Bygglovets vinner laga kraft först fyra veckor efter den dag då beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar och ingen har överklagat beslutet. <https://poit.bolagsverket.se/poit-app/sok>

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).

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

För att rubba, förändra eller ta bort en fast fornlämning krävs tillstånd från länsstyrelsen. Påträffas dolda fornlämningar under marken ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Protokollsutdrag:

Sökande

Sbn § 72

Dnr BYGG.2024.377

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus för nybyggnad enbostadshus

Fastighet:

Kärda 2:1

Sökande:

Ärende:

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, samt tillhörande garage

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att bygglov kan påräknas för nybyggnad av enbostadshus, samt tilltänt avstyckning enligt redovisad situationsplan daterat 9 februari 2024, samt

att avgiften bestäms till 6 647 kronor (faktura skickas separat).

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 17 och 31 §§ plan och bygglagen (PBL) samt av kommunfullmäktige antagen taxa den 25 oktober 2018 § 212.

Giltighetstid

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

Besvärshänvisning enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det inkommit en ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, samt tillhörande garage men också en tilltänt avstyckning på fastigheten Kärda 2:1.

Tomt är tänkt att avstyckas med en tomtarea om cirka 2 000 kvadratmeter. Vatten och avlopp är tänkt att lösas genom anslutning mot det kommunala nätet. Bostadshuset kommer att uppföras till två våningar med liggande träpanel samt sadeltak.

forts.

Sbn § 72 forts.

Vidare innebär förslaget även att ny in- och utfart anordnas på den södra sidan om fastigheten.

Det går idag en mindre nedtrampad stig som nyttjas till att ta sig fram till fotbollsplanen norr ut av de kringboende, stigen går genom den tänkta fastigheten.

Förutsättningar

Området för tilltänkt avstyckning är beläget utanför planlagt område men ligger inom sammanhållen bebyggelse och omfattas inte av några områdesbestämmelser. Det finns inte heller utpekade kulturvärden inom området. Tänkta byggnationer kommer att placeras cirka 35-53 meter från järnvägen som går i söder.

I området finns radonförekomster i marken och området är klassat som högriskområde. Detta innebär att byggnationen ska utföras radonsäkert om inte mätningar påvisar att annat utförande kan tillåtas.

Den tilltänkta avstyckningen utgörs av skogsmark och bedöms utgöra ett bra komplement till området.

Området ligger i anslutning till en befintlig skogsväg där in- och utfarten är tänkt att lösas genom anslutning till denna.

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

Yttranden

Åtgärden är sådan att berörda grannar har underrättats om ansökan och getts tillfälle att inkomma med yttrande enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen.

Fastighetsägarna för fastigheten Kärda 2:1, 2:64 och 2:48 har ingen erinran över förslaget.

forts.

Sbn § 72 forts.

Fastighetsägarna för fastigheten Kärda 2:63 har inkommit med erinran över förslaget. Här påpekar man att det finns en stig i området som används flitigt för att ta sig upp till fotbollsplanen i norr och att man gärna ser att den bevaras.

Fastighetsägarna för fastigheterna Kärda 2:72, 2:73 och Vallerstad 1:2 är hörda men inte inkommit med något svar.

Stadsarkitekten är hörd i frågan och har inga erinringar mot förslaget.

Trafikverket är hörda i frågan men har inte något att erinra mot förslaget.

Motivering

Förslaget möter inga hinder utifrån gällande översiktsplan.

Åtgärden bedöms inte innebära någon påtaglig skada på riksintresset.

Betydande olägenhet enligt 2 kapitlet 9 § PBL bedöms inte uppstå på grund av de tänkta åtgärderna. Den stig som finns där idag kan anordnas så att det går runt fastigheten på den sydöstra sidan om den tänkta avstyckningen.

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med tjänsteskrivelse 15 april 2024.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att bygglov kan påräknas för nybyggnad av enbostadshus, samt tilltänkt avstyckning enligt redovisad situationsplan daterat 9 februari 2024, samt

att avgiften bestäms till 6 647 kronor (faktura skickas separat).

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 17 och 31 §§ plan och bygglagen (PBL) samt av kommunfullmäktige antagen taxa den 25 oktober 2018 § 212.

forts.

Sbn § 72 forts.

Upplysning

Förhandsbeskedet vinner laga kraft först fyra veckor efter den dag då beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar och ingen har överklagat beslutet. <https://poit.bolagsverket.se/poit-app/sok>

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).

I området finns radonförekomster i marken och området är klassat som högriskområde. Detta innebär att byggnationen ska utföras radonskyddad om inte mätningar påvisar att annat utförande kan tillåtas

För att rubba, förändra eller ta bort en fast fornlämning krävs tillstånd från länsstyrelsen. Påträffas dolda fornlämningar under marken ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

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

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Protokollsutdrag:

Sökande

Sbn § 73

Dnr BYGG.2024.1155

Ansökan om bygglov för nybyggnad av radhus

Fastighet:

Rolstorp 1:54

Sökande:

AB Klaesson & Lindmarks Byggresultat, Rankhusvägen 45, 196 31
Kungsängen

Ärende:

Ansökan om bygglov för nybyggnad av radhus

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- att** bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av radhus,
att avgiften bestäms till 95 293 kronor (faktura skickas separat),
att för genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Michael Bengtsson. Certifierad av: RISE. Behörighetsnivå: N. Söndrumsvägen 57 A, 302 39 Halmstad, samt
att tekniskt samråd krävs.

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

Den kontrollansvarige är certifierad enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900)

Observera att enligt 10 kap. 3 § plan- och bygglagen får inga byggnadsåtgärder påbörjas innan beslut om startbesked meddelats.

Enligt 11 kap. 51-53 §§ plan- och bygglagen ska en särskild avgift (byggsanktionsavgift) tas ut om överträdelse sker.

Startbesked utfärdas separat. Inför startbesked samt vid övriga frågor kontakta byggnadsinspektör Matilda Elm 0370-37 74 29.

forts.

Sbn § 73 forts.

Ärendebeskrivning

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det inkommit en ansökan om bygglov för radhus på fastigheten Rolstorp 1:54.

Enligt förslaget kommer radhusen innehålla sammanlagt 20 bostadslägenheter med en byggnad/bruttoarea på 85 kvadratmeter. Detta innebär en sammanlagt brutto/byggnadsarea på 1 700 kvadratmeter.

Till varje bostadslägenhet hör det även ett förråd på cirka fyra kvadratmeter var, samt två parkeringar. Detta innebär att det enligt ansökan ska anläggas 40 parkeringar på fastigheten vilket uppfyller dagens parkeringsnorm.

En ny in- och utfart är planerad att anläggas från den enskilda vägen söder om fastigheten.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan med plannummer FI_199, antagen 26 oktober 2023.

Planerade åtgärder är planenliga enligt gällande detaljplan.

Motivering

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.

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

forts.

Sbn § 73 forts.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med tjänsteskrivelse 15 april 2024.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- att bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av radhus
- att avgiften bestäms till 95 293 kronor (faktura skickas separat)
- att för genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Michael Bengtsson
Certifierad av: RISE, Behörighetsnivå: N, Söndrumsvägen 57 A, 302 39 Halmstad, samt
- att tekniskt samråd krävs

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

Upplysning

Bygglovets vinner laga kraft först fyra veckor efter den dag då beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar och ingen har överklagat beslutet. <https://poit.bolagsverket.se/poit-app/sok>

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).

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

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Protokollsutdrag:

Fastighetsägare

Sbn § 74

Dnr HÄLS.2023.3297

Tillsyn flerbostadshus

Fastighet:

Hästen 9

Fastighetsägare:

Ärende:

Tillsyns flerbostadshus

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att förelägga X med personnummer X

med vite om att vidta åtgärder i lägenhet som är belägen på andra våningen på adressen Kvarnängsgatan 1 B, fastigheten Hästen 9:

1. Åtgärda fuktskadan i badrummets underliggande konstruktion i lägenheten på andra våning samt återställ badrummet med material som säkerställer att dagens gällande standard för våtutrymmen uppfylls innan uthyrning påbörjas. Åtgärden ska ske på ett fackmannamässigt sätt.
2. Åtgärda brister på fönster i lägenheten så att samtliga fönster ger tillfredsställande skydd mot drag, värme, väta och kyla innan uthyrning påbörjas. Brister som ska åtgärdas är, trasiga rutor, fuktskadade fönsterbågar, avsaknad av fönsterbåge och ruta, fönster som inte går att öppna, fönster som inte går att stänga. Åtgärder ska ske på ett fackmannamässigt sätt.
3. Redovisa åtgärder och säkerställande enligt punkt 1 och 2 ovan till samhällsbyggnadsnämnden senast två månader innan lägenheten upplåts för boende och oavsett om den som bor där betalar hyra eller inte och oavsett om det finns ett hyreskontrakt eller inte.
4. Lämna uppgifter om namn och adress på köparen till samhällsbyggnadsförvaltningen, om fastigheten säljs innan åtgärder enligt punkt 1 och 2 ovan är utförda. Uppgifterna ska lämnas senast en månad efter genomförd försäljning.

Punkt 1 i beslutet förenas med ett vite på 160 000 kronor.

Besvärshänvisning enligt bilaga.

forts.

Sbn § 74 forts.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsförvaltningen gjorde ett tillsynsbesök i flerbostadshuset på fastigheten Hästen 9, den 19 oktober 2020. Flerbostadshuset har fyra våningsplan, källare, våning 1 (en lägenhet), våning 2 (en lägenhet) samt inredd vind. Huset på fastigheten är byggt under 1950-talet och under den tid som förflutit sedan huset byggdes har endast någon mindre renovering av badrummets ytskikt utförts. Under dagens plastmatta kan man se den ursprungliga golvklinkern. Syftet med besöket var dels att genomföra en planerad tillsyn av allmänna utrymmen i flerbostadshuset, dels att följa upp ett klagomål på inomhusmiljön från hyresgäst boende i lägenhet på våning två.

Lägenheten på våning 2 består av två sovrum, vardagsrum, kök, badrum med badkar, samt hall. Uppmärksammade brister i lägenheten: plastmattan är bubblig precis vid kanten mot tröskeln i badrummet, vilket kan bero på en underliggande fuktskada. Hyresgästen sa vid besöket att lägenheten på våningen under har en fuktskada i taket där aktuellt badrum är placerat. Det finns en fuktfläck på väggen i sovrum, den har troligen uppkommit efter att fasaden stått utan beklädnad ett antal månader.

Uppmärksammade brister i fastigheten: fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet och det finns en värmväxlare för vattnet i källaren. Kontroll av temperaturen på varmvattnet eller åtgärd för att minimera risk för tillväxt av legionellabakterier i vattensystemet saknas.

Vid inspektionen påtalades bristerna misstänkt fuktskada och att kontroll av Legionella saknas. Fastighetsägaren åtog sig att rätta till bristerna. Återkoppling från ägaren om utförda åtgärder gällande Legionella och kontroll av varmvatten samt om misstänkt fuktskada i badrummet saknas.

Den 20 maj 2021 förelades fastighetsägaren att senast tre månader efter delgivning av beslutet redovisa utredningar om fukt och mögel i lägenhet på våning två samt rutin för att kontrollera varmvattentemperaturen. Föreläggandet är mottaget den 2 juni 2021 och åtgärderna skulle därmed vara utförda och redovisade senast den 2 september 2021. Ingen redovisning av utförda åtgärder enligt föreläggandet har lämnats till samhällsbyggnadsförvaltningen. Beslutet överklagades inte.

forts.

Sbn § 74 forts.

Den 27 oktober 2021, § 243 förelades fastighetsägaren med vite att senast två månader efter delgivning av beslutet redovisa utredningen om fukt och mögel i lägenheten på våning två och i badrummet samt rutin för att kontrollera varmvattentemperaturen. Föreläggandet med vite är mottaget den 20 december och skulle därmed vara utfört och redovisat senast den 20 februari 2022. Beslutet överklagades inte.

Fastighetsägaren kontaktade samhällsbyggnadsförvaltningen den 20 december 2021 och uppgav då att fuktskadorna i badrummet uppkommit på grund av stopp i avloppet som hyresgästen har orsakat. Samhällsbyggnadsförvaltningen upplyste ägaren om att inkomma med utredningarna som beslutet avser. Fastighetsägaren uppgav att utredningarna är utförda men att dokumentationen inte skickats. Han informerades om att dokumentationen måste skickas in och att det inte är tillräckligt att muntligen informera om att undersökningarna är utförda. Redovisning i enlighet med föreläggandet från den 27 oktober 2021, § 243, har inte lämnats in.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 30 mars 2022, § 67 att ansöka om utdömmande av vite hos mark- och miljödomstolen i Växjö. Domstolen beslutade den 11 augusti 2022 att fastighetsägaren ska betala vitet.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 30 mars 2022 om ett nytt föreläggande med vite enligt miljöbalken att åtgärda brister i flerbostadshuset på fastigheten Hästen 9, Värnamo. Föreläggandet med vite är mottaget den 1 juni 2022 och skulle därmed vara utfört och redovisat senast 1 augusti 2022. Fastighetsägaren har inte överklagat beslutet och inte heller kontaktat samhällsbyggnadsförvaltningen. Vidare har han heller inte inkommit med redovisning i enlighet med föreläggandet med vite daterat 30 mars 2022.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 31 augusti 2022, § 174, om att ansöka om utdömmande av vite hos mark- och miljödomstolen i Växjö. Domstolen beslutade den 20 januari 2023 att fastighetsägaren ska betala vitet på ett belopp av 50 000 kronor.

forts.

Sbn § 74 forts.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 31 augusti 2022, § 173 om ett nytt föreläggande med vite enligt miljöbalken att åtgärda brister i flerbostadshuset på fastigheten Hästen 9, Värnamo. Föreläggandet med vite är mottaget den 31 oktober 2022 och skulle därmed vara utfört och redovisat senast 31 december 2022. Beslutet är inte överklagat.

Rutin för kontroll av varmvatten och Legionella samt tillvägagångssätt för utredning av fuktskada i badrummet och sovrumsväggen redovisades av fastighetsägaren till samhällsbyggnadsnämnden den 29 december 2022. Nämndens bedömning är att punkt 1 i beslut från 31 augusti 2022, § 173 är uppfyllt. Punkt 2 och 3 i samma beslut har fortfarande inte uppfyllts.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 25 januari 2023, § 10 att ansöka om utdömmande av vite hos mark- och miljödomstolen i Växjö. Fastighetsägaren bestred yrkandet. Domstolen beslutade den 1 juni 2023 att ägaren ska betala vitet på 160 000 kronor.

Samhällsbyggnadsnämndens ansökte hos kronofogdemyndigheten om att verkställa samhällsbyggnadsnämndens beslut daterat 31 augusti 2022, § 173, punkt 2, punkt 3 och punkt 4 på fastigheten Hästen 9 i Värnamo stad. Den 7 mars 2023 utförde Polygon Sverige AB undersökning avseende punkt två och del av punkt tre i lägenheten på våning två med hjälp av handräckning av kronofogden.

Den 20 mars 2023 skickades rapport sammanställd av tekniker på Polygon in till samhällsbyggnadsförvaltningen. Rapporten visar förhöjda värden avseende fukt runt handfatets avlopp samt runt golvbrunnen. Även vid tröskeln där mattan har lossnat uppmäts förhöjda fuktvärden. Golvmattan har flera skador där vatten kan tränga in och gå ner i bjälklaget. Vägg i sovrummet var torr vid mättillfället och mättekniker kunde inte se några synliga skador på väggen där fläcken varit. Åtgärdsförslag från Polygon: demontering av badkar, handfat, samt wc. Golvmattan samt gammal klinkers behöver rivas, bjälklaget öppnas upp och spånfillning rivas ut. Hela badrummet blir drabbat då man behöver återställa med gällande branschregler. Efter att bjälklaget är öppnat behöver en fukttekniker mäta i bjälklaget för att se om man behöver avfukta eller utföra några andra åtgärder, taket i lägenheten under bör kontrolleras så inga skador finns här. Vad det gäller väggen i sovrummet så kan man inte säga om det finns några skador eller dylikt utan att öppna upp den.

forts.

Sbn § 74 forts.

Den 21 juli 2023 meddelar fastighetsägaren att arbetet med att återställa badrummet kommer att påbörjas under september 2023.

Angående punkt två i föreläggande med vite från 31 augusti 2022 kan utredningen ej påvisa fukt vid mätning på den södra väggen i sovrummet. Det finns heller inga synliga fukt fläckar på samma vägg. Samhällsbyggnadsförvaltningen anser därmed att punkt två är utförd.

Angående punkt tre i föreläggande med vite från 31 augusti 2022 har utredningen påvisat fukt i badrummets ytskikt. Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att det är av stor vikt att åtgärder utförs fackmannamässigt i badrummet för att säkerställa hyresgästernas inomhusmiljö.

Den 21 september 2023 informeras fastighetsägaren om fortsatt handläggning av ärendet. Vidare handläggning av punkt ett och tre kommer att påbörjas i separata ärende efter den 8 september 2023. Samhällsbyggnadsnämnden kommer att förelägga med vite om att följa de åtgärdsförslag avseende badrummet som Polygon redovisat den 20 mars 2023.

I början av september 2023 meddelar fastighetsägaren att åtgärder kommer påbörjas i badrummet under oktober 2023. Men då hyresgästen har avlidit är lägenheten tidigast tillgänglig för åtgärder från och med den 30 november 2023.

Den 1 november 2023 meddelar fastighetsägaren att Värnamo golv är anlitat för att utföra det arbete som rekommenderats av Polygon. Samhällsbyggnadsförvaltningen efterfrågar dokument på att Värnamo golv har åtagit sig uppdraget samt tidsplan av fastighetsägaren senast 30 november 2023. Inga dokument har skickats in.

Den 28 november 2023 meddelar fastighetsägaren önskan om ytterligare en fuktmätning. Samhällsbyggnadsförvaltningen har inget att invända om ny fuktmätning.

Den 23 januari 2024 utförs fuktmätning i badrummet samt i angränsande rums väggar och golv av företaget Ocab.

forts.

Sbn § 74 forts.

Den 31 januari 2024 skickas rapport sammanfattad av Ocab till samhällsbyggnadsförvaltningen. I rapporten framkommer följande: förhöjda fuktvärden i plastmattan samt mikrobiell påväxt vid fönster. Åtgärdsförslag från Ocab: rekommenderar att riva bort plastmattan på grund av förhöjda fuktvärden och för att se bakomliggande konstruktion. Målad väggskiva i hela badrummet bör rivras på grund av risk för mikrobiell påväxt. Efter rivning av plastmattan bör man se över om badrummets konstruktion innehåller asbest. Efter rivning bör man öppna upp till underliggande konstruktion för att se om isolering och bjälklaget är vattenskadat. Se över isolering runt fönster för risk av kondensskador i konstruktionen. Fastighetsägaren har blivit informerad om detta beslut i inspektionsrapport daterad 8 februari 2024.

Motivering till beslut

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

Badrum

I Folkhälsomyndighetens allmänna råd (FoHMFS 2014:14) om tillsyn enligt miljöbalken – fukt och mikroorganismer, står det att tillsynsmyndigheten vid bedömningen av om fukt och mikroorganismer i bostäder innebär olägenhet för människors hälsa enligt 9 kap 3 § miljöbalken bör ta hänsyn till bland annat om: - det förekommer synligt mögel eller mögel lukt i bostadsrum - mögel eller mögellukt befaras spridas till bostadsrum - fuktskador inte åtgärdas och detta innebär en risk för att mögel kan växa till - fuktskador har åtgärdats bristfälligt, till exempel vid uttorkning och utbyte av mögelangripet material. Förekomst av fukt och mögel har vetenskapligt visat ett klart samband med hälsoproblem i de övre luftvägarna och allergisymptom

Samhällsbyggnadsnämnden anser, efter två skilda fuktutredningar utförda med cirka 10 månader emellan, med och utan hyresgäst boende i lägenheten samt utförda av två oberoende företag, att det är tydligt fastställt att det finns en fuktproblematik i badrummet. Badrummets matta, väggarna längs golvet samt i fönsterkarmen finns dokumenterad fuktskada med i vissa fall mögelpåväxt. Den konstaterade fukten i mattan kan ge ökad risk för kemiska emissioner, kemiska ämnen eller att partiklar avges från materialet, som kan innebära en olägenhet för människors hälsa.

forts.

Sbn § 74 forts.

För att badrum och dess underliggande konstruktion inte ska utgöra någon risk för människors hälsa behöver samtliga skadade material avlägsnas. Även torkat material kan innebära en risk för människors hälsa. Samhällsbyggnadsnämnden anser att det är av stor vikt att åtgärda badrummet efter nu gällande standard samt fackmannamässigt på grund av de risker för människors hälsa som finns med att endast åtgärda delar eller avfukta materialet.

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärderna är rimliga då badrummets skick tillsammans med förväntad användning innebär att en stor risk för olägenhet för människors hälsa kan uppstå.

Fönster

Husets yttre skikt ska skydda de människor som lever i lägenheten från att utsättas för drag och bristande temperatur. Fönster behöver monteras, utformas och underhållas rätt för att inte drabbas av fuktskador. Om kritiska fuktillstånd överskrids kan fönster drabbas av exempelvis mögelpåväxt på insidan eller mellan fönsterglas och röta i träaterialet som kan leda till försvagningar och förändringar och att rutor kan falla ur.

Samhällsbyggnadsnämnden anser att det är brister i underhåll och reparation på husets yttre skydd. Det är av stor vikt att fönster blir åtgärdade innan lägenheten upprättas för boende.

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärderna är rimliga då fönstrens skick innebär en risk för olägenhet för människors hälsa.

Tid

Som motivering för den tid som fastighetsägaren får på sig att utföra åtgärderna har samhällsbyggnadsnämnden tagit hänsyn till att det i nuläget inte bor någon i aktuell lägenhet och det inte föreligger någon akut risk för boende. Samt att fastigheten i sin helhet är i behov av underhåll.

Vitesbelopp

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare förelagt och förelagt med vite fastighetsägaren att utreda brister i flerbostadshuset. Utredning har utförts och delgivits samhällsbyggnadsnämnden efter utdömande av vite. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att vitesförelägga fastighetsägaren om att åtgärda våtutrymme på fastigheten Hästen 9.

forts.

Sbn § 74 forts.

Fastighetsägaren förelades med vite om att vidta åtgärder den 27 oktober 2021, § 243, men föreläggandet uppfylldes inte. En begäran om utdömmande av vitet skickades till mark- och miljödomstolen i Växjö den 1 april 2022. Dom i ärendet meddelades den 11 augusti 2022 (målnummer M 1657–22). Domstolen förpliktigade fastighetsägaren att betala 25 000 kronor.

Fastighetsägaren förelades på nytt med vite om att vidta åtgärder den 30 mars 2022, § 67, men inte heller detta föreläggande uppfylldes. En begäran om utdömmande av vitet skickades till mark- och miljödomstolen i Växjö den 7 september 2022. Dom i ärendet meddelades den 20 januari 2023 (målnummer M 4441–22) Domstolen förpliktigade fastighetsägaren att betala 50 000 kronor.

Fastighetsägaren förelades ytterligare en gång med vite om att vidta åtgärder den 31 augusti 2022, § 173, inte heller detta föreläggande har uppfyllts. En begäran om utdömmande av vitet skickades till mark- och miljödomstolen i Växjö den 13 januari 2023 (målnummer M 632–23). Domstolen förpliktigade fastighetsägaren att betala vitet på 160 000 kronor.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning är att vitesbeloppen behöver höjas väsentligt då fastighetsägaren har blivit förelagd med vite tre gånger och ändå inte följt beslut och därmed inte visat sig villig att frivilligt vidta de åtgärder som beslutet avser.

Samhällsbyggnadsnämndens anser att beslutspunkt 1 ska göras på ett fackmannamässigt korrekt sätt i enlighet med rådande lagstiftning inklusive råd- och riktlinjer. Det finns många olika typer av utbildningar som ger den kompetensen och därför ställer samhällsbyggnadsnämnden inte krav på någon särskild form av certifiering. I stället kräver samhällsbyggnadsnämnden att fastighetsägaren ska kunna visa upp att den som genomför arbetet har en dokumenterad kompetens för ändamålet. Det är viktigt att ansvarig fackman får ta del av samhällsbyggnadsnämndens beslut innan åtgärder vidtas.

forts.

Sbn § 74 forts.

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

Grund för föreläggande

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

- Alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd ska skaffa sig den kunskap som behövs med hänsyn till verksamhetens eller åtgärdens art och omfattning för att skydda människors hälsa och miljön mot skada eller olägenhet. (2 kap. 2 §)
- Alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd ska utföra de skyddsåtgärder, iakttä de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. I samma syfte ska vid yrkesmässig verksamhet användas bästa möjliga teknik. Dessa försiktighetsmått ska vidtas så snart det finns skäl att anta att en verksamhet eller åtgärd kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. (2 kap. 3 §)
- Med olägenhet för människors hälsa avses störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig. (9 kap. 3 §)
- Bostäder och lokaler för allmänna ändamål ska brukas på ett sådant sätt att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer och hållas fria från ohyra och andra skadedjur. Ägaren eller nyttjanderättshavare till berörd egendom ska vidta de åtgärder som skäligen kan krävas för att hindra uppkomsten av eller undanröja olägenheter för människors hälsa. (9 kap. 9 §)
En tillsynsmyndighet får i det enskilda fallet meddela de förelägganden och förbud som behövs för att miljöbalken samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken ska följas. (26 kap. 9 §)

forts.

Sbn § 74 forts.

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

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas till länsstyrelsen - se bilaga.

forts.

Sbn § 74 forts.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med tjänsteskrivelse 15 april 2024.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att förelägga X med personnummer X

med vite om att vidta åtgärder i lägenhet som är belägen på andra våningen på adressen Kvarnängsgatan 1 B, fastigheten Hästen 9:

1. Åtgärda fuktskadan i badrummets underliggande konstruktion i lägenheten på andra våning samt återställ badrummet med material som säkerställer att dagens gällande standard för våtutrymmen uppfylls innan uthyrning påbörjas. Åtgärden ska ske på ett fackmannamässigt sätt.
2. Åtgärda brister på fönster i lägenheten så att samtliga fönster ger tillfredsställande skydd mot drag, värme, väta och kyla innan uthyrning påbörjas. Brister som ska åtgärdas är trasiga rutor, fuktskadade fönsterbågar, avsaknad av fönsterbåge och ruta, fönster som inte går att öppna, fönster som inte går att stänga. Åtgärder ska ske på ett fackmannamässigt sätt.
3. Redovisa åtgärder och säkerställande enligt punkt 1 och 2 ovan till samhällsbyggnadsnämnden senast två månader innan lägenheten upplåts för boende och oavsett om den som bor där betalar hyra eller inte och oavsett om det finns ett hyreskontrakt eller inte.
4. Lämna uppgifter om namn och adress på köparen till samhällsbyggnadsförvaltningen, om fastigheten säljs innan åtgärder enligt punkt 1 och 2 ovan är utförda. Uppgifterna ska lämnas senast en månad efter genomförd försäljning.

Punkt 1 i beslutet förenas med ett vite på 160 000 kronor.

Protokollsutdrag:

Sbn § 75

Dnr ALL.2024.16

Redovisning av delegationsbeslut

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna de för nämnden redovisade delegationsbesluten.

Justerare

Protokollsutdrag:

Sbn § 76

Dnr ALL.2024.17

Meddelanden

Ks

§ 115 – Medel för analys av trafikmiljö runt skolor och säkra skolvägar

*Växjö tingsrätt, Mark-
och miljödomstolen*

Dom gällande detaljplan för fastigheten Ljusseveka 2:1 m.fl.

Justerare

Protokollsutdrag:

Sbn § 77

Dnr ALL.2024.18

Information från förvaltningen

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Rekryteringar pågår på räddningstjänsten. Annonsering efter ny operativ chef pågår, sista ansökningsdag är 5 maj. En brandman har anställts.

Dispensansökan gällande dygnsvila har beviljats för helger och vid utbildnings- och övningsdagar, för semester har man fått klart med dispens sedan tidigare. För "vanliga vardagar" har man däremot inte fått någon dispens. Beslutet gäller till oktober 2025 och är icke överklagningsbart.

Miljöchefen informerar nämnden och att man inväntar vägledning om hur lagstiftningen ska tolkas avseende eldning av eget trädgårdsavfall på tomten innan man tar ställning i frågan. För att elda det egna trädgårdsavfallet finns ännu inget förbud. För eldning i samband offentliga tillställningar, till exempel Valborgsfirande, krävs att ansökan skickas till kommunens miljöenhet.

Förvaltningschefen informerar om mötet med budgetberedningen.

Gällande sjukfrånvaron för kommunens anställda går vi åt rätt håll. Samhällsbyggnadsförvaltningen har något högre sjukfrånvaro än tidigare men vi jobbar på det.

Förvaltningschefen informerar om sitt deltagande vid SKR:s presidiedagar inom bygg- och miljöområdet. Temat för dagarna var "Vägar mot det robusta samhället".

Justerare

Protokollsutdrag:

Sbn § 78

Dnr ALL.2024.19

Information och övriga ärenden anmälda av nämndens ledamöter

Ärendebeskrivning

Ibrahim Candemir (KD) delger nämnden att han, 4 april, klockan 13.00 - 14.15, tillsammans med Göran Pettersson (C) och Jörgen Ståhl (S) deltagit i den politiska styrgruppen för trafikplan.

Vidare delger Ibrahim Candemir (KD) att han Göran Pettersson (C) och Jörgen Ståhl (S), 17 april, klockan 07.00-10.15, deltagit i möte om arenan och vid Budgetdialog.

Martti Steinmetz (SD) framför att elsparkcyklarna som nu finns i Värnamo används av barn trots att man sagt att de inte får framföras av personer under 18 år, dessutom parkeras cyklarna på platser där de inte ska stå. Förvaltningen svarar att det är Tier, som äger cyklarna, som själva satt en åldersgräns, inte kommunen. Då det gäller insamlandet av cyklar har Tier avtal med ett företag som samlar in dem. Det är tillåtet att parkera cykeln på trottoarer men då ska cykeln stå utmed trottoaren inte på tvären. Det finns ett reglemente och det ska följas. Finns det klagomål gällande felparkerade cyklar kan man vända sig till teknik- och fritidsförvaltningen. Det går även att på Tiers hemsida och/eller i deras app att anmäla felparkerade cyklar.

Peter Regnell (L) efterfrågar bättre information inför heldags sammanträde med nämnden och med särskilt för att uppmärksamma ersättare att de är välkomna att delta.

Förvaltningen tar till sig detta inför oktober månads heldag.

Justerare

Protokollsutdrag:

Sbn § 79

Dnr PLAN.2023.2268

Detaljplan för del av Vällersten 5:10 med flera

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Nämnden informeras om det fortsätta arbetet med detaljplan för fastigheten Vällersten 5:10 med flera.

Justerare

Protokollsutdrag:

Sbn § 80

Dnr PLAN.2022.1568

Detaljplan för Ljusseveka 2:1 med flera (Arenan) i Värnamo stad

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Detaljplan för ny arena är prövad av mark- och miljödomstolen efter överklagande av naturskyddsföreningen. Mark- och miljödomstolen upphäver kommunens beslut om antagande.

Sammanfattning

Mark- och miljödomstolen bedömer att kommunen, vid undersökningen av om genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, har haft att pröva fler kriterier vid sin bedömning än vad som har tillämpats.

Det vill säga att kommunen har utifrån dessa kriterier haft att motivera sitt beslut och redovisa de omständigheter som talar för och emot en betydande miljöpåverkan.

Mark- och miljödomstolen konstaterar vidare att det av planhandlingarna framgår att kommunen har tillämpat kriterierna i 5 § MBF. Det har dock inte framgått att kommunen även har tillämpat de ytterligare och mer omfattande kriterierna som anges i 10-13 §§ MBF. Eftersom kommunen inte har gjort undersökningen om betydande miljöpåverkan utifrån gällande bestämmelser så är frågan om genomförandet av detaljplanen kan medföra betydande miljöpåverkan inte avgjord på det sätt som föreskrivs enligt lagen.

Mark- och miljödomstolen har mot bakgrund av ovan bedömning inte tagit ställning till de övriga invändningar mot detaljplanen som naturskyddsföreningen framfört.

forts.

Sbn § 80 forts.

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer utifrån mark- och miljödomstolens beslut att det finns skäl att göra om och komplettera delar av underlaget för detaljplanen för att säkerställa att frågan om planens miljöpåverkan är fullständigt utredd.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer vidare att en överklagan av mark- och miljödomstolens beslut lutar åt att högre instans gör samma bedömning. Det har senast i december 2023 kommit mer vägledning i form av praxis inom området vilket enligt förvaltningens bedömning pekar på att mark- och miljödomstolens bedömning är korrekt. Även om frågan om överklagande är viktig för att få mer vägledning så bedöms ett omtag vara den väg som är mest tidseffektiv.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med tjänsteskrivelse 17 april 2024.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att godkänna informationen.

Protokollsutdrag:

Sbn § 81

Dnr TRAFIK.2024.791

Upplåtelse av offentlig plats - Arbetsyta för montering av spårväxlar

Fastighet:

Värnamo 14:1

Sökande:

Sandahls Entreprenad AB

Ärende:

Upplåtelse av offentlig plats - Arbetsyta för montering av spårväxlar, 2024-04-30--2025-01-31

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att sätta ner kostnaden till 3 000 kronor per månad, vilket innebär en totalkostnad av 27 000 kronor, samt**att** förvaltningen ges möjlighet att sänka avgiften för liknande mindre ärenden, i väntan på ny politiskt beslutad taxa för markupplåtelse.**Ärendebeskrivning**

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det inkommit ansökan om begagnande av offentlig plats på del av fastigheten Värnamo 14:1, gräsytan norr om Sägareliden, även kallad cirkusplatsen.

Ärendeprocess

Avsikten med platsen är att använda ytan för montering av växlar och för att lyfta in dessa i spårområdet, kopplat till Trafikverkets stora ombyggnad av bangården i Värnamo.

Förvaltningen arbetar med ny taxa för markupplåtelse och önskar därmed också att få möjlighet att själva sätta avgift för liknande, mindre ärenden, i väntan på att kommande taxa blir antagen.

Förutsättningar

Ytan är på 4 000 kvadratmeter. Enligt nu gällande taxa för markupplåtelse faller ärendet under Byggnadsändamål inhägnat arbetsområde (container, lift och byggställning med mera). Kostnaden är upp till sex månader 25 kronor per kvadratmeter per påbörjad 30-dagarsperiod och efter sex månader 10 kronor per kvadratmeter per påbörjad 30-dagarsperiod. Detta skulle resultera i en kostnad av 720 000 kronor.

forts.

Sbn § 81 forts.

Motivering

Anledning till reducerad avgift är att området idag saknar rekreativa värden. Ytan används idag sporadiskt och slaghackas eller klipps 1-2 gånger per år. Den tillfälliga verksamheten medföra en viss störning för närboende, bland annat leds gång- och cykeltrafiken om. Det bedöms att buller och trafik kan förekomma. Förvaltningen ser dock positivt på utvecklingen av den spårbundna trafiken i kommunen, och anser därför att det vi bör vara behjälpliga i Trafikverkets upprustning av infrastrukturen.

Förvaltningens förslag till beslut är att nämnden sätter ner kostnaden till 3 000 kronor per månad, vilket innebär en totalkostnad av 27 000 kronor samt att förvaltningen ges möjlighet att sänka avgiften för liknande mindre ärenden, i väntan på ny politiskt beslutad taxa för markupplåtelse.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med tjänsteskrivelse 15 april 2024.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- att sätta ner kostnaden till 3 000 kronor per månad, vilket innebär en totalkostnad av 27 000 kronor, samt
- att förvaltningen ges möjlighet att sänka avgiften för liknande mindre ärenden, i väntan på ny politiskt beslutad taxa för markupplåtelse.

Protokollsutdrag:
Kommunstyrelsen

Sbn § 82

Dnr ALL.2024.850

Översyn av förutsättningar för uteserveringar

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna informationen, samt

att skicka informationen vidare till kommunstyrelsen.

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden fick 19 mars 2024 i uppdrag av kommunstyrelsen att utreda möjligheterna för tillståndspliktiga uteserveringar att hålla öppet oavsett tid på året samt utreda möjligheten att ha en differentierad prissättning för hyra av allmän platsmark som möjliggör ökad flexibilitet.

Bakgrunden till beslutet är att näringsidkare haft önskemål om att tiden för uteserveringar ska anpassas till förutsättningarna, till exempel särskilda händelser eller evenemang som idag sker utanför tillåten period.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har under våren börjat en översyn av upplåtelse av kommunal mark. En revidering av taxan för markupplåtelse, där bland annat uteserveringar finns med, pågår och hänsyn kommer att tas till näringsidkarnas önskemål. Taxan är kopplad till en rad andra dokument som också håller på att omarbetas, bland annat "Råd och riktlinjer för uteserveringar på allmän platsmark". För att få en bra helhet i de dokument som styr upplåtelse behöver ett helhetsgrepp tas i frågan. Arbetet med översynen av all upplåtelse av kommunal mark beräknas vara klar till hösten 2024 och taxan ska då beslutas i kommunfullmäktige.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med tjänsteskrivelse 15 april 2024.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att godkänna informationen, samt

att skicka informationen vidare till kommunstyrelsen.

Protokollsutdrag:

Sbn § 83

Dnr ALL.2024.1157

Budgetuppföljning och prognos

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Prognosen för driftbudgeten för helåret efter mars är ett nollresultat. Driftbudgeten är 67 mnkr och av budgeten har 20 mnkr, 30 % har förbrukats. Intäkterna beräknas till 19 mnkr vilket är i nivå med budget. Kostnaderna beräknas till 86 mnkr vilket även det är i nivå med budget.

Gällande intäktsprognosen råder stor osäker på grund av konjunkturläget, främst inom plan- och byggområdet.

Prognosen för investeringar för året är 10 mnkr, vilket är i nivå med budgeten och av budgeten har en miljon förbrukats till och med mars. Genomförda investeringar, är inköp av klippverktyg till räddningstjänsten. Renovering av övningsfältet pågår. Räddningstjänsten fordon kommer att levereras under året.

Justerare