

Styrelse/Nämnd: Samhällsbyggnadsnämnden
Dag, tid: Onsdag 2019-03-20, kl. 09.00
Plats: Samhällsbyggnadsförvaltningens sammanträdesrum

Ledamöter/ersättare: Stefan Widerberg (C) Maria Harrysson (C)
Göran Pettersson (C) Stefan Källberg (C)
Dieter Wagner (M) Tomas Elmgren (M)
Emily Bengtsson (M) Per-Olof Sandwall (L)
Ibrahim Candemir (KD) Gustav Eek (KD)
Bo Svedberg (S) Majo Besic (S)
Mattias Åberg (S) David Kolström (V)
Zeljko Radetic (MP) Peter Thorén (MP)
Sven-Evert Gunnarsson (SD) Martin Alvsveden (SD)

Beslutsärenden:	§
1. Val av justeringsperson.	77
2. Anmälan om eventuellt jäv vid sammanträdet.	78
3. Uppföljning av tillsynsplan för 2018, Miljöavdelningen. Dnr 18.0761.420.	79
4. Ansökan om bygglov för nybyggnad av garage, Rödspättan 2, Nivika Industrifastigheter AB, Ringvägen 38, 331 32 Värnamo. Dnr 18.4369.235B. Tid. beh. 2019-02-27 § 65.	80
5. Detaljplan för fastigheten Röret 22. Dnr 18.2191.211.	81
6. Detaljplan för fastigheten Nylund 1:1. Dnr 16.1019.211.	82
7. Detaljplan för ny grundskola i Värnamo stad, Västhorja 12:5. Dnr 19.0680.211.	83
8. Detaljplan för fastigheterna Folkparken 1, Plantskolan 1 och del av Västhorja 12:5 med flera, (Folkets park, Gröndalskolan och särskilt boende Linneberg). Dnr 18.1041.211.	84
9. Särskilt utlåtande för den kommunövergripande översiktsplanen, Mitt Värnamo 2035 och den tematiska översiktsplanen. Landsbygdsutveckling i strandnära läge. Dnr 12.2895.212.	85

Beredningsärenden:	
10. Ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus, Rolstorp 1:3,. Dnr 19.0200.234A.	86
11. Ansökan om bygglov för tillbyggnad av kontor, Stenfalken 1, Emils-hus Stenfalkstorpet AB, Box 177, 574 22 Vetlanda. Dnr 18.4382.232B.	87

Beredningsärenden:

- | | |
|---|--------------|
| 12. Ansökan om bygglov för nybyggnad av garage, Kattfoten 2. Dnr 19.0103.235B. | 88 |
| 13. Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, Ödlan 1, Nivika Ödlan AB, Ringvägen 38, 331 32 Värnamo. Dnr 19.0307.231C. | 89 |
| 14. Anmälan gällande brygga, Herrestad 1:235. Dnr 14.1245.228. | Utgår |
| 15. Ansökan om bygglov om- och tillbyggnad av vårdboende/institutionsboende, LVM-hem, Läkaren 2, Specialfastigheter Sverige AB, Ref: Projektnr 10470, FE 5109, 581 07 Linköping. Dnr 19.0470.235. | 90 |
| 16. Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med mur/plank, anläggande av parkering samt uppsättande av solpaneler, Ling 4, Finnvedsbostäder AB, Box 446, 331 30 Värnamo. Dnr 19.0283.231C. | 91 |
| 17. Anmälan om inrättande av bergvärmeanläggning, Bredaryd 1:150, Hammarplast Medical AB, Box 76, 330 02 Bredaryd. Dnr 19.0239.448. | 92 |
| 18. Obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem, Mästaren 2. Dnr 17.1360.285. | 93 |
| 19. Obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem, Bagaren 5, Regtur AB, Storås Industrigatan 6, 424 69 Angered. Dnr 18.3430.285. | 94 |
| 20. Detaljplan för del av fastigheten Kolonien 2 med flera, Trälleborgs skolområde, i Värnamo stad. Dnr 15.2013.211. | 95 |
| 21. Detaljplan för del av fastigheten Mossle 16:20 med flera (området söder om sjukhuset) i Värnamo stad. Dnr 16.2013.211. | 96 |
| 22. Medborgarinitiativ – Utveckla området vid Prostsjön. Dnr 19.0191.100. | 97 |
| 23. Samhällsbyggnadsförvaltningens verksamhetsplan. Dnr 19.0682.042. | 98 |

Ärenden direkt till nämnd:

- | | |
|---|------------|
| 24. Redovisning av delegationsbeslut. | 99 |
| 25. Meddelanden | 100 |
| 26. Information och övriga ärenden anmälda av nämndens ledamöter. | 101 |
| 27. Förstudie – placering av ny skola. Dnr 17.2672.219. | 102 |

2019-03-20

3(3)

28. Information om medborgarinitiativ – Ny katolsk kyrka i Värnamo. **103**
Dnr 18.3350.100.
29. Information om detaljplan för södra Åminne i Åminne samhälle. Dnr **104**
14.1670.214.

Stefan Widerberg
Ordförande

Christin Granberg
Sekreterare

Plats och tid:	Stadshuset Värnamo, 2019-03-20, kl. 09.00 – 12.05
Beslutande:	Stefan Widerberg (C) Göran Pettersson (C) Dieter Wagner (M) Emily Bengtsson (M) Ej § 91 jäv Ibrahim Candemir (KD) Bo Svedberg (S) Mattias Åberg (S) Zeljko Radetic (MP) Sven-Evert Gunnarsson (SD)
Övriga närvarande:	Förvaltningssekreterare Christin Granberg Förvaltningschef Conny Eskilson Mark- och exploateringschef Lars Magnusson § 103 Bygglovsarkitekt Jonny Engström §§ 80, 87–89 Bygglovsingenjör Dusan Mijatovic §§ 90–91 Byggnadsinspektör Adrian Hilding § 86 Byggnadsinspektör Matilda Elm §§ 93–94 Planeringsarkitekt Josefine Magnusson § 95 Planeringsarkitekt Sofie Finnander § 96 Planeringsarkitekt Kristoffer Karlsson § 104 Planeringsarkitekt Frida Fälth §§ 81–83, 97 Planeringsarkitekt Emma Nordstrand § 85 Miljöinspektör Marina Thelin § 92 Miljöchef Lasse Arnesson § 79 Stadsarkitekt Behnam Sharo §§ 84, 102
Utses att justera:	Mattias Åberg (S)
Justeringens plats och tid:	Samhällsbyggnadsförvaltningen 2019-03-22, kl. 14.00
Sekreterare:	Paragrafer: §§ 77–104
Ordförande:	<hr/> Christin Granberg
Justerare:	<hr/> Stefan Widerberg <hr/> Mattias Åberg

ANSLAG/BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Nämnd:	Samhällsbyggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum:	2019-03-20	Paragrafer:	§§ 77–104
Datum för anslags uppsättande:	2019-03-25	Datum för anslags nedtagande:	2019-04-16
Förvaringsplats för protokollet:	Samhällsbyggnadsförvaltningen		
Underskrift:	<hr/> Christin Granberg		

Protokollsutdrag:

Sbn § 77

Val av justeringsperson

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att utse Mattias Åberg (S) att justera protokollet.

Protokollsutdrag:

Sbn § 78

Anmälan om eventuellt jäv vid sammanträdet

Ärendebeskrivning

Emily Bengtsson (M) anmäler jäv och deltar inte i handläggning eller beslut vid följande ärende:

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med mur/plank, anläggande av parkering samt uppsättande av solpaneler, Ling 4, Finnvedsbostäder AB, Box 446, 331 30 Värnamo. Dnr 19.0283.231C.

Protokollsutdrag
Miljöavdelningen

Sbn § 79

Dnr 18.0761.420

Uppföljning av tillsynsplan för 2018 - miljöavdelningen

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna redovisad uppföljning av tillsynsplanen för 2018.

Ärendebeskrivning

Den 28 februari 2018, § 38, beslutade samhällsbyggnadsnämnden att fastställa tillsynsplanen 2018 för miljöarbetet på förvaltningens miljöavdelning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse den 7 mars 2019.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att godkänna redovisad uppföljning av tillsynsplanen för 2018.

Protokollsutdrag

Sökanden

Sbn § 80

Dnr 18.4369.235B

Plan- och byggavdelningen

Ansökan om bygglov för nybyggnad av garage

Fastighet:

Rödspättan 2

Sök:

Nivika Industrifastigheter AB, Ringvägen 38, 331 32 Värnamo

Ärende:

Ansökan om bygglov för nybyggnad av garage

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att kommunicera tilltänt avslag gällande nybyggnad av garage.**Ärendebeskrivning****Bakgrund**

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det inkommit en ansökan om bygglov för nybyggnad av ett garage för husvagn- och biluppställning på ovanstående fastighet.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av stadsplan (numera detaljplan) F166 antagen 1970. Fastigheten är avsedd för så kallat småindustriändamål.

Marken har reglerats på 1980-talet för att tillskapa en byggrätt på fastighetens norra del. Nu aktuellt förslag förhåller sig delvis utanför denna byggrätt.

Enligt planen för området får fastigheten bebyggas med 1/3 av fastighetsytan, det vill säga 5 546 kvadratmeter. Idag är fastigheten bebyggd med cirka 4 960 kvadratmeter. Den nya byggnaden är 990 kvadratmeter vilket innebär att den totala ytan överskrids med 404 kvadratmeter.

Den nya byggnaden kommer att placeras med cirka 590 kvadratmeter (cirka 60%) på så kallad prickmark, mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas.

Även delar av befintlig byggnad är idag placerad på prickmark (cirka 15 %).

Förslaget innebär därmed flera avvikelser från gällande detaljplan.

forts.

Sbn § 80 forts.

Sökanden har 5 februari 2019 inlämnat en förklaring till varför de måste göra avsteg från detaljplanen.

Yttranden

Ägaren till fastigheten Flundran 1 och 3 har inga erinringar mot förslaget.

Ägaren till fastigheterna Flundran 2 och Rödspättan 4 har getts möjlighet att yttra sig men inte svarat.

Trafikverket har yttrat sig men har inget att erinra över förslagen byggnation.

Ägaren till Rödspättan 1 har lämnat synpunkter på förslaget och framför bland annat att byggnaden kommer för nära gränsen och helst ska den förläggas minst 5 meter från gränsen. Förslaget har ändrats i enlighet med yttrandet, en reviderad ritning inkom den 22 februari 2019.

Bedömning

Fastigheten är avsedd för så kallat småindustriändamål, det vill säga icke störande verksamheter. Garage bedöms inte stå i strid med den i detaljplanen angivna markanvändningen. Placeringen av byggnaden på så kallad prickmark och byggnadens areal avviker dock från detaljplanens bestämmelser.

Enligt 9 kapitlet 31 b plan- och bygglagen (PBL) får trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 PBL bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte.

Vad som var att betrakta som en mindre avvikelse fanns inte närmare definierat eller preciserat i lagtexten men i propositionen ”Förslag till ny plan- och bygglag 1985/86:1 s 713 f,” anges vissa riktlinjer för begreppets innebörd. Dessa anger att smärre avsteg som till exempel placering av en byggnad någon meter in på så kallad punktprickad mark kan falla in under begreppet. Vidare anges att ett överskridande av 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.

forts.

Sbn § 80 forts.

Nämnden gör bedömningen att avvikelserna sammantaget inte kan anses som en liten avvikelse.

Med hänsyn till den aktuella plansituationen och behovet kan frågan eventuellt utredas genom ny eller ändring av detaljplanen.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta
att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av garage, samt
att bestämma avgiften till 4 000 kronor.

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 30, 31 b §§ plan- och bygglagen samt av fullmäktige antagen taxa den 27 oktober 2016 Kf § 241.

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare behandlat ärendet 27 februari 2019 § 65.

Protokollsutdrag

Plan- och byggavdelningen

Sbn § 81

Dnr 18.2191.211

Detaljplan för fastigheten Röret 22

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

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

att godkänna samhällsbyggnadsförvaltningens samrådsredogörelse, samt

att ställa ut detaljplaneförslaget för Röret 22 (vid Växjövägen - Smålandsgatan) i Värnamo stad, upprättad i februari 2019, för granskning enligt PBL 5 kap.

Ärendebeskrivning

Bygga bo bra i Värnamo AB lämnade den 18 juni 2018 in begäran om att få upprätta detaljplan över fastigheten Röret 22. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 27 juni 2018 (Sbn § 186) att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för den aktuella fastigheten. Syftet med planen är att möjliggöra nybyggnation av bostadslägenheter på fastigheten.

Den 19 november 2018 beslutades på delegation § 15 att skicka ut planförslaget för Röret 22 med tillhörande behovsbedömning på samråd. Samrådshandlingar har varit utställda 30 november 2018 – 4 januari 2019. Under samrådstiden har fyra yttranden utan kommentarer och fyra yttranden med kommentarer kommit in.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 18 februari 2019.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

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

att godkänna samhällsbyggnadsförvaltningens samrådsredogörelse, samt

att ställa ut detaljplaneförslaget för Röret 22 (vid Växjövägen - Smålandsgatan) i Värnamo stad, upprättad i februari 2019, för granskning enligt PBL 5 kap.

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare behandlat ärendet 27 februari 2019 § 60.

Protokollsutdrag

Plan- och byggavdel-
ningen

Sbn § 82

Dnr 16.1019.211

Detaljplan för fastigheten Nylund 1:1

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen för del av Nylund 1:1 (Vasagatan - Högabergsgatan) i Värnamo stad, upprättad i februari 2019, enligt kommunfullmäktiges delegation från den 26 januari 2017 § 9.

Ärendebeskrivning

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden, beslutade den 25 april 2018, Sbn § 107, att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för ny bussgata mellan Vasagatan och Högabergsgatan i Värnamo stad, enligt PBL 5 kap.

Planen har varit ute på samråd och granskning och ligger inför antagande. Planen utförs med standardförfarande, vilket innebär att samhällsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra för att allmän linjetrafik kan köras trafiksäkert mellan Vasagatan och Högabergsgatan. Därmed medger planförslaget en ombyggnation av befintlig gång- och cykelväg mellan Vasagatan och Högabergsgatan så buss i linjetrafik och gång- och cykeltrafik kan föras trafiksäkert.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 18 februari 2019.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att anta detaljplanen för del av Nylund 1:1 (Vasagatan - Högabergsgatan) i Värnamo stad, upprättad i februari 2019, enligt kommunfullmäktiges delegation från den 26 januari 2017 § 9.

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare behandlat ärendet 27 februari 2019 § 61.

Protokollsutdrag

Plan- och byggavdel-
ningen

Sbn § 83

Dnr 19.0680.211

Detaljplan för ny grundskola i Värnamo stad, Västhorja 12:5**Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta en detaljplan för del av Västhorja 12:5 med flera i Värnamo stad, enligt PBL 5 kap, för att möjliggöra för en etablering av en grundskola med tillhörande idrottshall.

Ärendebeskrivning**Bakgrund**

Initiativ för etablering av en ny grundskola i Värnamo stad har väckts av ansvarig lokalförsörjare i Värnamo kommun. I ett inledande planeringsarbete kring tänkbar lämplig lokalisering av en ny grundskola (F- 6) tog samhällsbyggnadsförvaltningen fram en utredning med tre alternativa platser för en ny grundskola (*Tänkbar lokalisering av ny grundskola i västra delen av Värnamo stad, oktober 2018*). Förvaltningen lämnade utredningen i oktober 2018 till tekniska förvaltningen. Efter behandling i tekniska utskottet har alternativ 3a/3b skickats vidare för uppdrag att upprätta detaljplan. Kommunstyrelsen beslutade den 5 mars 2019 att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för ny skola inom utredningens lokaliseringsalternativ 3a/3b.

Förutsättningar och bedömning

Den nya grundskolan ska rymma cirka 550 elever och tomten för grundskolan bör vara minst 15 000 kvadratmeter. Tomten ska rymma skolbyggnaden, idrottshall, utemiljö samt parkeringsplatser. Enligt Boverkets rekommendation bör utemiljön vara 30 kvadratmeter per elev. Ytan som krävs för skolbyggnaden är cirka 8 000 kvadratmeter och för en idrottshall beräknas cirka 2 000 kvadratmeter behövas.

Lokaliseringsalternativ 3a/3b är ett tvådelat område som finns i nordvästra delen av Värnamo stad. Inledningsvis i föreslaget detaljplaneuppdrag kommer en närmare precisering att göras som innebär ett samrådsförslag som möjliggör ett skolområde på minst 15 000 kvadratmeter inom lokaliseringsalternativ 3a/3b.

forts.

Sbn § 83 forts.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 11 mars 2019.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta en detaljplan för del av Västhorja 12:5 med flera (Gröndalsleden - Sveavägen) i Värnamo stad, enligt PBL 5 kap, för att möjliggöra för en etablering av en grundskola med tillhörande idrottshall.

Protokollsutdrag

Plan- och byggavdel-
ningen

Sbn § 84

Dnr 18.1041.211

Detaljplan för fastigheterna Folkparken 1, Plantskolan 1 och del av Västhorja 12:5 med flera, (Folkets park, Gröndalskolan och särskilt boende Linneberg)**Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta en detaljplan för fastigheterna Folkparken 1, Plantskolan 1, del av Västhorja 12:5 med flera (Folkets park, Gröndalsskolan och Linneberg) i Värnamo stad, enligt PBL 5 kap.

Ärendebeskrivning**Bakgrund**

Tekniska utskottet fick av kommunstyrelsen den 20 februari 2018, § 86 i uppdrag att i samverkan med samhällsbyggnadsnämnden ta fram en förstudie baserat på ett framtaget behovsprogram, med syftet att ta fram ett förslag till utveckling av området Folkparken 1 och delar av Plantskolan 1.

Samhällsbyggnadsnämnden fick i samma beslut från kommunstyrelsen den 20 februari 2018, § 86, i uppdrag att upprätta en ny detaljplan över området Gröndalsskolan och Folkets Park, med mål att få ett attraktivt centrum för skola, kultur, idrott och rekreation. Detaljplaneförslaget ska baseras på en framtagen förstudie över det aktuella området. Arbetet med detaljplanen ska påbörjas snarast efter det att förstudien är godkänd i kommunstyrelsen.

Kommunstyrelsen beslutade den 5 mars 2019, § 69, att godkänna presenterad förstudie som underlag för upprättandet av en ny detaljplan för området.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 8 december 2015, § 406, att ge miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan över del av fastigheten Västhorja 12:5 med flera i Värnamo stad för att möjliggöra för en tillbyggnad av särskilt boende Linneberg.

Detaljplanen för Linneberg ingår lämpligen i detaljplanen för Folkets Park och Gröndalsskolan.

forts.

Sbn § 84 forts.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 8 mars 2019.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta en detaljplan för fastigheterna Folkparken 1, Plantskolan 1, del av Västhorja 12:5 med flera (Folkets park, Gröndalsskolan och Linneberg) i Värnamo stad, enligt PBL 5 kap.

Protokollsutdrag

Plan- och byggavdelningen

Sbn § 85

Dnr 12.2895.212

Särskilt utlåtande för den kommunövergripande översiktsplanen, Mitt Värnamo 2035 och den tematiska översiktsplanen. Landsbygdsutveckling i strandnära läge**Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- att** revidera det Särskilda utlåtandet och tillgodose inkommen synpunkt, avseende att avlägsna ordet ekologisk ur ställningstagandet för förvaltning av den kommunalägda jordbruksmarken i planeringsstrategin 5.7 Bevara och utveckla jord- och skogsbruksmarken, samt
- att** med ovanstående revidering godkänna förslag till Särskilt utlåtande och ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att i enlighet med denna, revidera planförslagen inför nämndens beslut om att godkänna planerna och överföra dem till kommunstyrelsen.

Reservation

Bo Svedberg (S), Mattias Åberg (S), Zeljko Radetic (MP) och Sven-Evert Gunnarsson (SD) reserverar sig mot beslutet till förmån för Bo Svedberg (S) yrkande.

Ärendebeskrivning

Kommunen är skyldig att ha en aktuell kommunövergripande översiktsplan. Nuvarande översiktsplan från 2002 har beslutats vara inaktuell i stora delar och mot denna bakgrund har kommunen valt att ta fram ett förslag till ny översiktsplan för kommunen.

Värnamo kommuns planförslag till ny översiktsplan, *Mitt Värnamo 2035* är en strategisk plan som redogör för principiella ställningstaganden som kommunen ser behov av för mark- och vattenområden och för den byggda miljön. I vidare kommunal planering, beslutsgivande samt efterkommande fördjupningar av översiktsplanen är avsikten att dessa ställningstaganden ska omsättas i preciserad markanvändning.

Planförslaget har under våren 2018 varit utställt för samråd. Synpunkterna som inkom under samrådet har sammanställts i en samrådsredogörelse och handlingarna reviderades i enlighet med denna.

En synpunkt och den som har inneburit störst förändring av planförslaget var att planförslaget omfattning bör reduceras och att antalet ställningstaganden bör minskas. Synpunkten har bland annat resulterat i att den del av samrådets planförslag rörande LIS (landsbygdsutveckling i strandnära läge) har flyttats till ett till översiktsplanen hörande tillägg.

forts.

Sbn § 85 forts.

Det tematiska tillägget till översiktsplanen, ställdes efter beslut, 26 september 2018 § 264, i samhällsbyggnadsnämnden ut tillsammans med förslaget till översiktsplan för granskning. Utställningen har pågått under perioden 16 november 2018 till den 25 januari 2019.

Kommunen ska efter avslutad utställning sammanställa inkomna synpunkter i ett särskilt utlåtande. Det särskilda utlåtandet redovisar inkomna synpunkter och hur kommunen har tillgodosett dessa. Det särskilda utlåtandet ska efter planens antagande vara en bilaga till översiktsplanen.

Utredning

De synpunkter som har inkommit berör båda planer som kommunen haft utställda och ibland förekommer synpunktslämnarens åsikter kring båda planer i samma yttrande. Kommunen har bland annat därav valt att inte särskilja de två planernas synpunkter i två utlåtanden. Därav avser också det Särskilda utlåtandet både Värnamo kommuns översiktsplan, *Mitt Värnamo 2035* samt för den till översiktsplanen tillhörande tematiska översiktsplanen, *Landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS)*.

Under utställningen har 29 synpunkter inkommit. Av dessa är det framförallt föreningar, intresseorganisationer och politiska partier samt invånare som fortsatt har synpunkter över förslagen. Externa myndigheter och kommunens egna bolag och förvaltningar har i huvudsak valt att inte inkomma med ytterliga synpunkter.

Kommunen gör sammantaget bedömningen att de inkomna synpunkterna inte resulterar i några revideringar av principiell betydelse och väljer därav att lägga fram förslaget till samhällsbyggnadsnämnden, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för godkännande och antagande.

Kommande arbete

Den kommande beslutsprocessen för planerna är att samhällsbyggnadsnämnden i ett första steg ska ställa sig bakom antagandehandlingarna och överföra ärendet till kommunstyrelsen för beredning inför antagande i kommunfullmäktige. Planen antas i kommunfullmäktige och om inga överklaganden sker vinner planen laga kraft efter 3 veckors tid.

forts.

Sbn § 85 forts.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har efter genomförd utställning av den kommunövergripande översiktsplanen, *Mitt Värnamo 2035* samt den tematiska översiktsplanen, *Landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS)* tagit fram ett Särskilt utlåtande. Utlåtandet redogör för de synpunkter som inkommit under planförslagets utställning och i vilka avseenden dessa kommer att resultera i revideringar. Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår nu samhällsbyggnadsnämnden att godkänna förslaget till särskilt utlåtande och ge förvaltningen i uppdrag att genomföra revideringarna som framgår av utlåtandet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 11 mars 2019.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att godkänna förslag till Särskilt utlåtande och ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att i enlighet med denna revidera planförslagen inför nämndens beslut om att godkänna planerna och överföra dem till kommunstyrelsen.

Yrkanden

Stefan Widerberg (C):

att revidera det Särskilda utlåtandet och tillgodose inkommen synpunkt, avseende att avlägsna ordet ekologisk ur ställningstagandet för förvaltning av den kommunalägda jordbruksmarken i planeringsstrategin 5.7 Bevara och utveckla jord- och skogsbruksmarken, samt

att med ovanstående revidering godkänna förslag till Särskilt utlåtande och ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att i enlighet med denna, revidera planförslagen inför nämndens beslut om att godkänna planerna och överföra dem till kommunstyrelsen.

Bo Svedberg (S):

att godkänna förslag till Särskilt utlåtande och ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att i enlighet med denna revidera planförslagen inför nämndens beslut om att godkänna planerna och överföra dem till kommunstyrelsen.

forts.

Sbn § 85 forts.

Omröstning

Omröstning begärs.

Ja-röst för bifall till Stefan Widerbergs yrkande:

Nej-röst för bifall till Bo Svedbergs yrkande:

Omröstningsresultat

Ja-röster

Stefan Widerberg (C)

Göran Pettersson (C)

Dieter Wagner (M)

Emily Bengtsson (M)

Ibrahim Candemir (KD)

Nej-röst

Bo Svedberg (S)

Mattias Åberg (S)

Zeljko Radetic (MP)

Sven-Evert Gunnarsson (SD)

Med 5 ja-röster och 4 nej-röster beslutar nämnden att bifalla Stefan Widerbergs yrkande.

Protokollsutdrag

Sökanden

Sbn § 86

Dnr 19.0200.234A

Ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus

Fastighet:

Rolstorp 1:3

Ärende:

Ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att bevilja bygglov för nybyggnad av fritidshus,**att** avgiften bestäms till 24 552 kronor (faktura skickas separat),**att** för genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Bengt Larsson, Nydalavägen 6, 341 34 Ljungby. Certifierad av RISE, behörighetsnivå N, samt**att** tekniskt samråd krävs.

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 31 § 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 Adrian Hilding, telefon 0370-37 72 06.

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

Besvärshänvisning enligt bilaga.

Ärendebeskrivning**Bakgrund**

Sökanden har hos samhällsbyggnadsnämnden begärt bygglov för nybyggnad av fritidshus med garage om cirka 173 kvadratmeter på rubricerad fastighet.

forts.

Sbn § 86 forts.

Förutsättningar

Aktuell plats ligger i Rolstorp drygt 100 meter från Vidösterns östra strand utmed väg 606. Området omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. För sjön Vidöstern är strandskyddet differentierat upp till 200 meter inåt land. Föreslagen byggnad med tomtplats ligger utanför strandskyddsområde.

Området är inte särskilt utpekad som utredningsområde för bostäder i nuvarande översiktsplan. Kommunen ställer sig generellt positivt till kompletterande bebyggelse utmed Vidöstern och i sjönära lägen.

Samhällsbyggnadsnämnden har i tidigare beslut, Sbn § 113, beviljat ett positivt förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus.

Beslutet överklagades till länsstyrelsen som avlog överklagandet. Med motiveringen att byggnationen inte kan anses medföra betydande olägenhet för omgivningen på så sätt som avses i 2 Kap. 9 § PBL. Med hänsyn härtill samt då åtgärden inte heller i något annat avseende strider mot de bestämmelser i PBL som ska tillämpas i ett ärende om förhandsbesked.

Situationsplanen har nu i efterhand reviderats gentemot förhandsbeskedet i form av mindre förskjutning av tomtgräns, ny väg direkt öster om fastigheten Rolstorp 1:25 och möjlighet att ha en fördröjningsyta för dagvattnen direkt söder om befintlig väg. Byggnadens placering gentemot förhandsbeskedet är ändrat.

Yttrande

Ägarna till fastigheten Rolstorp 1:36 har erinringar mot förslaget.

Ägarna till fastigheten Rolstorp 1:42 har erinringar mot förslaget, avseende planerad dragning av ny väg.

Ägarna till fastigheten Rolstorp 1:25 har inga erinringar mot förslaget.

Ägarna till fastigheten Rolstorp 1:33 har fått tillfälle att lämna synpunkter men inte svarat.

forts.

Sbn § 86 forts.

Bedömning

I 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning enligt 4 kapitlet 2 §, och uppfyller de krav som följer av 2 kapitlet och 8 kapitlet 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. Bedömning görs att riksintresset för friluftslivet inte skadas av denna åtgärd. Ändringarna i situationsplanen bedöms inte inverka på givet förändresbesked Sbn § 113. Förslaget bedöms inte innebära någon påtaglig skada på riksintressena. Betydande olägenhet enligt 2 kapitlet 9 § PBL bedöms inte uppstå på grund av denna åtgärd.

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

Bedömningen görs att förutsättningar finns för att meddela beslut om bygglov enligt 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen (PBL).

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 7 mars 2019.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att bevilja bygglov för nybyggnad av fritidshus.

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

Upplysningar

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

Avgift: 24 552 kronor
(Faktura sänds separat)

Protokollsutdrag

Sökanden

Sbn § 87

Dnr 18.4382.232B

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av industri med kontor

Fastighet:

Stenfalken 1

Sök:

Emilshus Stenfalkstorpet AB, Box 177, 574 22 Vetlanda

Ärende:

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av industri med kontor

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att överlämna ärendet till kommande sammanträde.**Ärendebeskrivning****Bakgrund**

Ansökan gäller bygglov för tillbyggnad av industri med kontor.

Förutsättningar

För planområdet gäller stadsplan (numera detaljplan) antagen 1980 (F210). Området är i sin helhet avsett för industriändamål.

Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/3 av fastighetsytan (yta på mark) det vill säga totalt 10 858 kvadratmeter. Fastigheten är idag bebyggd med 11 835 kvadratmeter (idag 977 kvadratmeter över tillåten yta). Övrig yta på fastigheten behövs också för lastning/lossning, parkering med mera. Det är alltså inte möjligt att bebygga fastigheten mer med yta på mark.

För området gäller också bestämmelser om byggnads högsta höjd vilket är 7 meter. Befintligt höglager är idag 14,7 meter högt och har tidigare prövats genom bygglov (den 18 april 2001 Mbn § 154). Med beslutet förhåller sig cirka 40 % av byggnaden över högsta tillåtna höjd.

Förslaget innebär en tredje våning på norra delen av byggnaden (kontorsdelen). Om åtgärden accepteras innebär det således att byggnaden med cirka 50 % överskrider tillåten byggnadshöjd.

2008 initierades en ändring av planen för att anpassa behov av höjder, byggyta samt bättre trafiklösningar. Fastighetsägaren återkallade samma år ansökan och ärendet avslutades.

forts.

Sbn § 87 forts.

Tillkommande kontorsdel föreslås hamna på en höjd om 12,3 meter, det vill säga höjdmässigt belägen under befintligt höglager men ändå 5,3 meter högre än vad som tillåts. Höjden räknas från markens medelnivå invid fasad.

Eftersom man föreslår en byggnation på höjden innebär åtgärden ingen ytterligare övertrassering av byggnadsytan på fastigheten.

Vad samhällsbyggnadsförvaltningen ska ta ställning till är om avvikelserna utifrån lagstiftarens mening och tidigare avsteg sammantaget på fastigheten kan anses som en sådan liten avvikelse som åsyftas i bestämmelserna i 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen (PBL).

Enligt 9 kap. 30 § första stycket 2 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 avvikelserna är liten och förenliga med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte.

Om avvikelser tidigare har godtagits enligt 30 § första stycket 1 b, 31 b eller 31 c §, ska enligt 31 d § en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärden som söks och de som tidigare har godtagits.

Vad som är att betrakta som en liten avvikelse finns inte närmare definierat eller preciserat i plan- och bygglagen (PBL). Det har dock genom propositionstexten till äldre PBL (ÄPBL) angetts vissa riktlinjer för begreppet innebörd. Dessa anger bland annat 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 betonas vidare att ett bakomliggande syfte till styckets tillkomst var att man från lagstiftarens sida avsåg att förhindra komplicerade förfaranden där man alltid tvingades ändra gällande detaljplaner så fort en åtgärd i något avseende avvek från planens bestämmelser.

forts.

Sbn § 87 forts.

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 (*propositionen Om ingripanden mot olovlig kontorisering, med mera 1989/90:37 s 54 ff.*)

Om en avvikelse är ”liten” bör i också första hand bedömas mot syftet med planen.

Om förslaget innebär en avvikelse från planen ska berörda grannar höras i saken.

Yttrande

Fastighetsägarna till Lärkfalken 2, 3, Pilgrimsfalken 1 samt Stenfalken 4 har beretts tillfälle att yttra sig.

Fastighetsägarna till Ljusseveka 2:1, Lärkfalken 1 och Värnamo 14:62 har inga erinringar mot förslaget.

Bedömning

Området är avsett för industri och därmed tillhörande kontorsutrymmen vilket innebär att förslaget som sådant inte står i strid med planens syfte.

Förslaget innebär en tredje våning på norra delen av byggnaden (kontorsdelen). Om åtgärden accepteras innebär det således att byggnaden med cirka 50 % överskrider tillåten byggnadshöjd, 40 % avser mer än dubbla den tillåtna höjden, denna del överskrider med över 7 meter i höjd.

Sammantaget är bedömningen att de aktuella avvikelserna från detaljplanen inte utgör en så kallad liten avvikelse enligt 9 kapitlet 31 b § PBL.

Vad sökanden har framför i sin skrivelse föranleder ingen annan bedömning.

forts.

Sbn § 87 forts.

Med hänsyn till den aktuella plansituationen och behovet kan frågan eventuellt utredas genom ny eller ändring av detaljplanen.

Bygglov ska därför inte medges.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har den 20 mars 2019 inkommit med en skrivelse.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta
att kommunicera ett tilltänkt avslag, samt
att avgiften bestäms till 4 000 kronor.

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 30, 31 b §§ plan- och bygglagen samt av fullmäktige antagen taxa den 27 oktober 2016 Kf § 241.

Protokollsutdrag

Sökanden

Sbn § 88

Dnr 19.0103.235B

Ansökan om bygglov för nybyggnad av garage

Fastighet:

Kattfoten 2

Ärende:

Ansökan om bygglov för nybyggnad av garage

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att bevilja bygglov,**att** bestämma avgiften till 4 159 kronor,**att** kontrollansvarig inte krävs, samt**att** tekniskt samråd inte krävs.

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

Vid frågor angående startbesked kontakta bygglovarkitekt Jonny Engström, 0370-37 72 03

Ärendebeskrivning***Bakgrund***

Ansökan avser nybyggnad av garage.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan (F113). Förslaget innebär att garaget till största del kommer placeras på så kallad prickmark, mark som enligt planen inte får bebyggas. Förslaget stämmer i övrigt med planen.

Byggnaden ska sammanbyggas med grannfastighetens garage. Bygglov för detta garage har lämnats 1963 (§ 308) respektive tillbyggnad 1980 (§ 508).

forts.

Sbn § 88 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 är att betrakta som en liten avvikelse finns inte närmare definierat eller preciserat i plan- och bygglagen (PBL). Det har dock genom propositionstexten till äldre PBL (ÄPBL) angetts vissa riktlinjer för begreppets innebörd. Dessa anger bland annat att smärre avsteg som till exempel placering av en byggnad någon meter in på så kallad punktprickad mark kan falla in under begreppet.

Enligt 9 kap. 31 e § får inte bygglov enligt 31 b eller 31 c § ges om bland annat åtgärden kan antas medföra begränsning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen.

Om en avvikelse är ”liten” bör i också första hand bedömas mot syftet med planen.

Yttrande

Ägarna till fastigheterna Skogsstjärnan 3 och Kattfoten 3 har inga erinringar mot förslaget.

Ägarna till fastigheterna Kattfoten 1, Skogsstjärnan 4 och 5 har getts möjlighet att yttra sig men inte svarat.

Bedömning

Vad nämnden ska ta ställning till är om avvikelsen utifrån lagstiftarens mening kan anses som en sådan liten avvikelse som åsyftas i bestämmelserna i 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen samt om åtgärden strider mot planen syfte.

Området är avsett för bostäder vilket innebär att förslaget som sådant inte står i strid med planens syfte.

Byggnaden är i princip i sin helhet placerad på prickmarksområdet. Avvikelsen kan med beaktande av den praxis som utvecklats på området genom ÄPBL (äldre plan- och bygglagen 1987:10) och nuvarande PBL inte ses som en liten avvikelse.

forts.

Sbn § 88 forts.

Nämnden gör dock bedömningen att viss hänsyn måste tas till tidigare praxis och lämnade lov på grannfastigheten i detta enskilda fall.

Förslaget innebär en ändamålsenlig och enhetlig lösning mellan de bägge fastigheterna. Åtgärden kan inte antas medföra begränsning av annans rättighet av något slag.

Sammanbyggda garage förekommer på andra sidan gatan (dock i planenligt utförande), det råder samtidigt en variation av lösningar på garage i området i stort.

Med bakgrund av detta bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att avvikelserna är liten och förenlig med planens syfte.

Följaktligen bör bygglov kunna lämnas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 7 mars 2019.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta
att bevilja bygglov,
att bestämma avgiften till 4 159 kronor,
att kontrollansvarig inte krävs, samt
att tekniskt samråd inte krävs.

Upplysningar

Tekniskt samråd krävs inte. Om ni som byggherre önskar att tekniskt samråd ändå ska hållas ombuds ni ta kontakt med samhällsbyggnadsförvaltningen.

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

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).

Avgift: 4 159 kronor
(faktura sänds separat)

Protokollsutdrag

Sökanden

Sbn § 89

Dnr 19.0307.231C

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus

Fastighet:

Ödlan 1

Sök:

Nivika Ödlan AB, Ringvägen 38, 331 32 Värnamo

Ärende:

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att bevilja bygglov för nybyggnad av flerbostadshus,**att** avgiften bestäms till 151 248 kronor,**att** som kontrollansvarig godtas Max Engqvist, Box 3089, 350 33 Växjö, samt**att** tekniskt samråd krävs.

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 30, 31 b §§ plan- och bygglagen samt av fullmäktige 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, 0370-37 74 29.

Ärendebeskrivning**Bakgrund**

Ansökan gäller bygglov för nybyggnad av flerbostadshus fördelat på 4 byggnadskroppar inom kvarteret Ödlan i Värnamo stad.

Förutsättningar

För området gäller detaljplan (F372). Området avser i sin helhet bostäder. Planen innehåller en bestämmelse som anger ”endast källarlösa hus”. Fastigheten får bebyggas med 30 %.

Förslaget innebär att cirka hälften av den norra byggnaden (Hus 3) förses med källare innehållande förråd samt teknikrum. Den sammanlagda byggnadsarean överskrider även med 14 kvadratmeter. I dessa två delar avviker därmed förslaget från gällande detaljplan.

forts.

Sbn § 89 forts.

Planbeskrivningen berör inte närmare bakgrunden till bestämmelsen om källarlösa hus.

Sökanden har inlämnat en skrivelse (förtydligande kring källardel) den 21 februari 2019.

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 är att betrakta som en liten avvikelse finns inte närmare definierat eller preciserat i plan- och bygglagen (PBL). Det har dock genom propositionstexten till äldre PBL (ÅPBL) angetts vissa riktlinjer för begreppets innebörd. Dessa anger bland annat 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.

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 (*propositionen Om ingripanden mot olovlig kontorisering, med mera 1989/90:37 s 54 ff.*)

Om en avvikelse är ”liten” bör i också första hand bedömas mot syftet med planen.

Om förslaget innebär en avvikelse från planen ska berörda grannar höras i saken.

Yttrande

Fastighetsägarna till Vattumannen 1, 11 samt Kusken 11 har beretts tillfälle att yttra sig men inte svarat.

Fastighetsägarna till Vattumannen 10 har inga erinringar mot förslaget.

forts.

Sbn § 89 forts.

Bedömning

Området är avsett för bostäder vilket innebär att förslaget som sådant inte står i strid med planens syfte. De 14 kvadratmeter som överskrids bedöms som en liten avvikelse.

Avseende källare framgår på plankartan ett uttryckligen förbud inom hela planområdet. Planbeskrivningen berör inte närmare bakgrunden till bestämmelsen. De geotekniska förhållandena har enligt planen bedömts utifrån markens historik och tidigare utredningar. Några uppgifter om grundvattenförhållandena framgår inte.

Ledningarna i området ligger dock relativt grunt vilket fodrar pumpning av dräneringsvatten inom området till det kommunala dagvattennätet. Detta framgår av nybyggnadskartan. Bestämmelserna om källare ska därför ses i förhållande till dessa förutsättningar.

Vad nämnden ska ta ställning till är om avvikelserna utifrån lagstiftarens mening kan anses som en sådan liten avvikelse som åsyftas i bestämmelserna i 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen.

I en dom från mark- och miljööverdomstolen, 2012-P 3937 framgår att källare under ett bostadshus (hela ytan under) inte var att anse som en liten avvikelse.

Källaren i förevarande fall uppförs på en begränsad del av kvarteret samt till hälften av den byggnad det avser.

Enligt propositionen måste avvikelsernas art och storlek bland annat relateras till skalan och karaktären hos miljön.

Totalt upptar källaren en yta om 196 kvadratmeter. Ytmässigt utgör detta 11 % av den totala bebyggda ytan, knappt hälften av byggnaden som sådan. (jmf rättsfall ovan som utgör 100 %). Åtgärden är inte synlig från utsidan.

Sökanden har själv att redovisa godtagbara tekniska lösningar i samband med tekniskt samråd och startbesked. En geoteknisk utredning håller på att tas fram. Eventuella avlopp kommer att få förses med pump.

forts.

Sbn § 89 forts.

Sammantaget är bedömningen att de aktuella avvikelserna från detaljplanen utgör en så kallad liten avvikelse enligt 9 kapitlet 31 b § PBL. Syftet med planen motverkas inte.

Förslaget bedöms i övrigt uppfylla de förutsättningar som krävs enligt 9 kapitlet 30 § PBL.

Bygglov kan därför enligt förvaltningens bedömning medges.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 7 mars 2019.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att bevilja bygglov för nybyggnad av flerbostadshus,

att avgiften bestäms till 151 248 kronor,

att som kontrollansvarig godta Max Engqvist, Box 3089, 350 33 Växjö,
samt

att tekniskt samråd krävs.

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 30, 31 b §§ plan- och bygglagen samt av fullmäktige antagen taxa den 25 oktober 2018 § 212.

Upplysningar

Tekniskt samråd krävs inte. Om ni som byggherre önskar att tekniskt samråd ändå ska hållas ombeds ni ta kontakt med samhällsbyggnadsförvaltningen.

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

Avgift: 151 248 kronor
(faktura sänds separat)

Protokollsutdrag

Sökanden

Sbn § 90

Dnr 19.0470.235

Ansökan om bygglov om- och tillbyggnad av vårdboende/institutionsboende, LVM-hem

Fastighet:

Läkaren 2

Sök:

Specialfastigheter Sverige AB, Ref: Projektnr 10470, FE 5109, 581 07 Linköping

Ärende:

Ansökan om bygglov för nybyggnad av klientboende, miljöstation/carport, anläggande av 22 stycken parkeringsplatser, om- och tillbyggnad av vårdboende/ institutionsboende, LVM-hem, samt rivning.

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att bevilja bygglov för nybyggnad av klientboende, miljöstation/carport, anläggande av 22 stycken parkeringsplatser, om- och tillbyggnad av vårdboende/ institutionsboende, LVM-hem, samt rivning,**att** avgiften bestäms till 76 520 kronor (faktura skickas separat),**att** för genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Johan Österblom, WSP Management, Box 2131, 550 02 Jönköping. 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 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).

forts.

Sbn § 90 forts.

Ärendebeskrivning

Bakgrund

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det inkommit en ansökan om bygglov för nybyggnad av klientboende, miljöstation/carport, anläggande av 22 stycken parkeringsplatser, om- och tillbyggnad av vårdboende/institutionsboende, LVM-hem, samt rivning på ovanstående fastighet.

Förutsättningar

Fastigheten Läkaren 2 ligger inom ett område som omfattas av detaljplan (F369). Området är avsett för vårdändamål. Detaljplanen medger en byggrätt på 5 200 kvadratmeter byggnadsarea, vilket motsvarar cirka 27 % av fastighetens area. Detaljplanen medger vidare 1 våning samt att vind inte får inredas.

Ansökan avser en nybyggnation av klientboende om cirka 1 452 kvadratmeter samt nybyggnad av miljöstation/carport om cirka 90 kvadratmeter. Vidare innebär förslaget även tillbyggnad av befintligt klientboende om cirka 119 kvadratmeter samt ombyggnad av befintliga lokaler intill. I förslaget finns även redovisat 22 stycken nya parkeringsplatser samt en del hårdgörning av mark på den nordöstra delen av fastigheten. Befintligt förråd samt carport kommer att rivas på den sydöstra delen av fastigheten.

Förslaget överensstämmer med gällande detaljplan.

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

Bedömning

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 5 mars 2019.

forts.

Sbn § 90 forts.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att bevilja bygglov för nybyggnad av klientboende, miljöstation/carport, anläggande av 22 stycken parkeringsplatser, om- och tillbyggnad av vårdboende/ institutionsboende, LVM-hem, samt rivning,

att avgiften bestäms till 76 520 kronor. (faktura skickas separat),

att för genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Johan Österblom, WSP Management, Box 2131, 550 02 Jönköping. Certifierad av Rise, behörighetsnivå: Komplicerad art, samt

att tekniskt samråd krävs.

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 30 § PBL.

Upplysningar

Tekniskt samråd krävs. Ni som byggherre ombeds ta kontakt med 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

Avgift: 76 520 kronor
(faktura sänds separat)

Protokollsutdrag

Sökanden

Sbn § 91

Dnr 19.0283.231C

Ansökan om bygglov för nybyggnad av servicebostäder, miljöhus och cykelförråd samt anläggande av 14 stycken parkeringsplatser

Fastighet:

Ling 4

Sök:

Finnvedsbostäder AB, Box 446, 331 30 Värnamo

Ärende:

Ansökan om bygglov för nybyggnad av servicebostäder, miljöhus och cykelförråd samt anläggande av 14 stycken parkeringsplatser

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att beviljat bygglov för nybyggnad av servicebostäder, miljöhus och cykelförråd samt anläggande av 14 stycken parkeringsplatser,**att** avgiften bestäms till 76 520 kronor (faktura skickas separat),**att** för genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Tom Ericsson, Brogatan 24, 331 30 Värnamo.

Certifierad av Rise, behörighetsnivå: Komplicerad art, samt

att tekniskt samråd krävs.

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

Jäv

Emily Bengtsson (M) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen eller beslutet.

forts.

Sbn § 91 forts.

Ärendebeskrivning

Bakgrund

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det inkommit en ansökan om bygglov för nybyggnad av servicebostäder, miljöhus och cykelförråd samt anläggande av 14 stycken parkeringsplatser på fastigheten Ling 4.

Förutsättningar

Fastigheten Ling 4 ligger inom ett område som omfattas av detaljplan (F378). Området är avsett för bostadsändamål. Detaljplanen för området medger en största exploatering av 550 kvadratmeter på den avsedda platsen, vilket motsvarar cirka 14,5 % av fastighetens area. Enligt gällande detaljplan ska byggnad placeras med ett avstånd av 4 meter från fastighetsgräns. Vidare får byggnad uppföras till en högsta nockhöjd upp till +187 meter över nollplanet. För lägenheter större än 35 kvadratmeter med fasad ut mot Bangårdsgatan ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot den inre gården.

Ansökan avser nybyggnation av serviceboende med tillhörande cykelförråd samt miljöstation om totalt cirka 535 kvadratmeter. Vidare innebär förslaget även anläggande av 14 nya parkeringsplatser med placering enligt till ärendet hörande situationsplan. Innergård kommer att anläggas mellan befintlig huskropp och ny, där utrymme för utevistelse kommer att anordnas för de boende. Föreslagen placering av byggnad sker med ett avstånd av 4 meter från fastighetsgräns mot öster, räknat från husfasad.

De föreslagna terrasserna kommer således att hamna cirka 2,4 meter från fastighetsgräns mot Bangårdsgatan, detta är en avvikelse från detaljplanen. Terrassernas placering innebär inte att angränsande fastighet begränsas i något avseende.

Enligt Riktlinjer för gestaltning och utformning av bebyggelse/kvartersmark inom fastigheten Ling 4 med flera ska hänsyn tas till gestaltningen av nytt förslag gällande de arkitektoniska förhållande till grannbostads- husen i området.

I samråd med stadsarkitekten har förslaget granskats utifrån de arkitektoniska aspekterna och man finner föreslagen byggnad som ett bra komplement till bostadsområdet med en bra placering på fastigheten samt en bra utformning. Vidare ser man positivt på den mer levande fasad mot Bangårdsgatan där terrasserna bidrar till en variation i fasaden och ger ett mer levande intryck.

forts.

Sbn § 91 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 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 är att betrakta som en liten avvikelse finns inte närmare definierat eller preciserat i plan- och bygglagen (PBL). Det har genom propositionstexten till äldre PBL (ÄPBL) angetts vissa riktlinjer för begreppets innebörd. Dessa hänvisar till mindre avvikelse såsom placering delvis på prickmark eller överskridande av högsta antalet kvadratmeter för att få en bättre planlösning. Vidare anges att ett överskridande av högst tillåtna byggnadshöjd som är påkallat av byggnadstekniska eller andra skäl kan utgöra en mindre (liten) avvikelse.

Att klart definiera och fastslå vilka byggnadsåtgärder som kan anses utgöra mindre avvikelser är inte möjligt genom att studera praxis. Den praxis som har utvecklats sedan PBL:s tillkomst pekar dock på att ett mindre avstånd till fastighetsgräns än den som föreskrivs i detaljplanen kan utgöra en liten avvikelse.

Yttrande

Ägarna till fastigheten Värnamo 14:1 har inga erinringar mot förslaget.

Bedömning

Sett till den vägledning som finns rörande avstånd till fastighetsgräns gör samhällsbyggnadsförvaltningen bedömningen att avvikelsen är en sådan liten avvikelse som avses i PBL. Detta då förslaget i sin helhet inte påverkar planens syfte och inte heller möter några erinringar ifrån berörd grannfastighet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 8 mars 2019.

forts.

Sbn § 91 forts.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- att beviljat bygglov för nybyggnad av servicebostäder, miljöhus och cykelförråd samt anläggande av 23 stycken parkeringsplatser.
- att avgiften bestäms till 76 520 kronor (faktura skickas separat).
- att för genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Tom Ericsson, Brogatan 24, 331 30 Värnamo. Certifierad av Rise, behörighetsnivå: Komplicerad art, samt
- att tekniskt samråd krävs.

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

Upplysningar

Tekniskt samråd krävs. Ni som byggherre ombeds ta kontakt med Lars Karlsson, telefon 0370-37 77 89.

Vid det tekniska samrådet ska frågan gällande grundläggning av trappa runt hiss redovisas. En del av denna trappa inkräktar på ett U område där ledningar är placerade, här måste grundläggning av trappa ske på ett sådant sätt att det vid framtida markarbeten i närheten inte medför risk för att trappan i fråga skulle rasa.

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

Avgift: 76 520 kronor
(faktura sänds separat)

Protokollsutdrag

Sökanden

Sbn § 92

Dnr 19.0239.448

Anmälan om inrättande av bergvärmeanläggning

Fastighet:

Bredaryd 1:150

Sök:

Hammarplast Medical AB, Box 76, 330 02 Bredaryd

Ärende:

Anmälan om inrättande av bergvärmeanläggning

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att förbjuda Hammarplast Medical AB (organisationsnummer 556108–9284) att inrätta bergvärmepumpsanläggning på fastigheten Bredaryd 1:150.

Detta beslut ska gälla omedelbart även om det överklagas.

Besvärshänvisning enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

Anmälan om inrättande av värmepumpsanläggning enligt 17 § i förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd kom in till samhällsbyggnadsförvaltningen den 24 januari 2019.

Sökanden avser att på fastigheten Bredaryd 1:150 låta inrätta en bergvärmepumpsanläggning. De planerade fem borrhålen ska bli 300 meter per borrhål.

Bolagets yttrande

Sökanden har getts möjlighet att yttra sig över handlingarna gällande de MIFO-undersökningar, och övriga markundersökningar, som är utförda på och omkring fastigheten. I yttrandet, som kom in till samhällsbyggnadsförvaltningen den 7 mars 2019, framgår att bolaget uppfattar handlingarna som att det inte finns något som tyder på ett tri-problem vid borring av värmepumpsanläggningen. Provtagningspunkterna som är gjorda på fastigheten Bredaryd 1:150 sammanfaller mycket väl med de tänkta borrhålen för bergvärmepumpen, vilka inte har påvisat förhöjda värde.

forts.

Sbn § 92 forts.

Motivering till beslut

På fastigheten Bredaryd 1:150 har det bedrivits verksamhet där trikloretylen har använts under 1960-talet. I samband med försäljning av fastigheten gjordes år 2015 en översiktlig miljöteknisk undersökning av mark och grundvatten på fastigheten. Syftet var att utreda om det förekommer föroreningar i mark och/eller grundvatten inom aktuell fastighet. Av utredningen framgår att inga halter av klorerade lösningsmedel har hittats i jord eller grundvatten, men att tetrakloreten har detekterats i porluft i en provpunkt under betongen. Utredningens syfte var dock inte att fungera som underlag för en eventuell bergvärmepumpsanläggning och samhällsbyggnadsförvaltningen anser att underlaget inte tillräckligt kartlägger riskerna för att eventuella föroreningar kan spridas vidare.

Fastigheten ligger gränsgranne med fastigheten Bredaryd 1:202, där det av genomförd inventering enligt MIFO fas 1 framgår att trikloreten har använts för limning. Trikloreten användes i små mängder, troligen i anslutning till användningen på två platser i byggnaden, och risken för spill bedömdes som liten. I inventeringen tilldelades objektet riskklass 3, trots att trikloreten använts i verksamheten. Detta då det under inventeringen inte framkommit några uppgifter om utsläpp, samt att sannolikheten för spill bedömts som liten utifrån hur trikloreten hanterades i verksamheten. Någon MIFO fas 2 är inte genomförd för fastigheten och föroreningssituationen är därför inte helt klarlagd.

Trikloreten, trikloretylen och de produkter som bildas vid nedbrytningen är hälsofarliga. Flera av ämnena är, eller misstänks kunna vara, cancerframkallande. Trikloreten och trikloretylen är tyngre än vatten och kan därför lätt sprida sig till grundvattnet i berggrunden. Att kartlägga spridningen av dessa föroreningar är komplicerat.

Vid borrning av bergvärme finns det risk för att föroreningarna som nått grundvatten kan spridas till ett större område, bland annat genom att sprickor kan uppstå vid borrningen samt att olika grundvattenförande horisontella spricksystem i berggrunden kan få kontakt med varandra.

forts.

Sbn § 92 forts.

Det är den som vidtar en åtgärd som enligt miljöbalken ska kunna visa att det inte föreligger någon risk för människors hälsa eller miljön. Fastighetsägaren har en möjlighet genom undersökningar och provtagningar visa att risk för människors hälsa och miljön inte föreligger vid inrättandet av bergvärmepumpsanläggningen på fastigheten. För att få ett tillräckligt beslutsunderlag krävs dock omfattande undersökningar. Enstaka prov inom egen fastighet ger inte tillräckligt underlag för att kunna bedöma spridning av föroreningar, särskilt inte tri-föroreningar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att inrättandet av bergvärmepumpsanläggningen på fastigheten Bredaryd 1:150 inte kan tillåtas med hänvisning till att det i anmälan saknas underlag som visar att borring kan utföras utan att det uppstår risker för miljön.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ska enligt 2 kap. 7 § miljöbalken göra en rimlighetsavvägning innan förbud meddelas. Vid bedömningen ska särskilt beaktas nyttan av skyddsåtgärder och andra försiktighetsmått jämfört med kostnaderna för sådana åtgärder. Samhällsbyggnadsförvaltningen anser inte att det är orimligt att i detta ärende meddela ett förbud.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är angeläget att inrättandet av bergvärmepumpsanläggningen inte påbörjas. Därför ska beslutet gälla omedelbart enligt 26 kap. 26 § miljöbalken, även om det överklagas.

forts.

Sbn § 92 forts.

Grund för beslut

Beslutet är fattat med stöd av 26 kap. 9 och 26 §§ miljöbalken (1998:808) samt 2 kap. 3, 6 och 7 §§ samma lag.

- Alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd ska utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. I samma syfte ska vid yrkesmässig verksamhet användas bästa möjliga teknik. Dessa försiktighetsmått ska vidtas så snart det finns skäl att anta att en verksamhet eller åtgärd kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. (2 kap 3 § miljöbalken)
- För en verksamhet eller åtgärd som tar i anspråk ett mark- eller vattenområde ska det väljas en plats som är lämplig med hänsyn till att ändamålet ska kunna uppnås med minsta intrång och olägenhet för människors hälsa och miljön. (2 kap. 6 § miljöbalken)
- Samhällsbyggnadsförvaltningen ska göra en rimlighetsavvägning innan krav på åtgärder ställs. Vid bedömningen ska särskild hänsyn tas till nytan av skyddsåtgärder och andra försiktighetsmått jämfört med kostnaderna för sådana åtgärder. (2 kap. 7 § miljöbalken)
- 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 § miljöbalken)
- Tillsynsmyndigheten får bestämma att dess beslut ska gälla omedelbart även om det överklagas. (26 kap. 26 § miljöbalken)

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 14 mars 2019.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att förbjuda Hammarplast Medical AB (organisationsnummer 556108–9284) att inrätta bergvärmepumpsanläggning på fastigheten Bredaryd 1:150.

Detta beslut ska gälla omedelbart även om det överklagas.

Kopia av protokollet skickas till sökanden tillsammans med delgivningskvitto och besvärshänvisning.

Protokollsutdrag

Mark- och miljödomstolen

Sbn § 93

Dnr 17.1360.285

Obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem

Fastighet:

Mästaren 2

Ärende:

Obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att ansöka hos Mark- och miljödomstolen att det förelagda vitet på 10 000 kronor (tio tusen kronor) utdöms.

Ärendebeskrivning

Den 29 augusti 2018 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att förelägga fastighetsägaren vid vite om 10 000 kronor, att åtgärda bristerna på fastigheten Mästaren 2. Ombesiktning som visar att ventilationen är godkänd ska göras senast två (2) månader efter delgivning av beslutet.

Beslutet har delgivits den 29 oktober 2018 och vunnit laga kraft.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har haft kontakt med olika besiktningsfirmor och entreprenörer som blivit ombedda av byggherren att åtgärda bristerna i rubricerat ärende. Vid senaste kontakten med entreprenören meddelades att bristerna ska vara åtgärdade, men det har inte inkommit något godkänt protokoll.

Eftersom föreläggandet inte följts, tas ärendet upp för nytt beslut om ansökan om utdömande av vite.

Förutsättningar

Plan- och byggförordningen (2011:338), PBF:

Funktionskontroll av ventilationssystem ska göras dels innan ett ventilationssystem för första gången tas i bruk (första besiktning), dels regelbundet vid återkommande tillfällen (återkommande besiktning).

Enligt 11 kap. 19 § plan- och bygglagen kan fastighetsägaren föreläggas om inte ventilationskontroller utförs eller fel och brister åtgärdas. Föreläggande kan vara förenat med vite enligt 11 kap. 37 § plan- och bygglagen.

forts.

Sbn § 93 forts.

Plan och bygglagen (2010:900), PBL:

Om byggnadens ägare har anledning att misstänka att ventilationssystemet inte uppfyller de krav som avses i PBF 5 kap. 2 § 1 eller i 5 kap. 3 § 1, ska ägaren snarast möjligt vidta de åtgärder som behövs för att kraven ska vara uppfyllda.

Enligt PBL ska byggnader ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om bland annat skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt energihushållning och värmeisolering. Av lagen framgår vidare bland annat att ett ventilationssystem ska hållas i sådant skick att det alltid uppfyller sitt ändamål. Med begreppet ”hållas i sådant skick att det alltid uppfyller sitt ändamål” menas ett längre gående krav än begreppet underhåll. Det innebär bland annat att ventilationssystemets funktion ska bibehållas för att fungera tillfredsställande. För det krävs kontinuerlig övervakning, det vill säga regelbunden skötsel och injustering. Av PBL framgår att syftet med funktionskontroll av ventilationssystem är att säkerställa ett tillfredsställande inomhusklimat i byggnader.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 8 mars 2019.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta
att ansöka hos Mark- och miljödomstolen att det förelagda vitet på
10 000 kronor (tio tusen kronor) utdöms.

Protokollsutdrag

Mark- och miljöödomstolen

Sbn § 94

Dnr 18.3430.285

Obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem

Fastighet:

Bagaren 5

Fastighetsägare:

Regtur AB, Storås Industrigatan 6, 424 69 Angered

Ärende:

Obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att ansöka hos Mark- och miljöödomstolen att det förelagda vitet på 5 000 kronor (fem tusen kronor) utdöms.**Ärendebeskrivning**

Den 21 november 2018 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att förelägga Regtur AB, organisationsnummer 556522–3491, vid vite om 5 000 kronor, att se till att en obligatorisk ventilationskontroll på fastigheten görs senast två (2) månader efter delgivning av beslutet.

Beslutet har delgivits den 12 december 2018 och har vunnit laga kraft.

Det har inte inkommit något protokoll från utförd ventilationskontroll på fastigheten.

Eftersom föreläggandet inte följts, tas ärendet upp för nytt beslut om ansökan om utdömande av vite.

Förutsättningar*Plan- och byggförordningen (2011:338), PBF:*

Funktionskontroll av ventilationssystem ska göras dels innan ett ventilationssystem för första gången tas i bruk (första besiktning), dels regelbundet vid återkommande tillfällen (återkommande besiktning).

Enligt 11 kap. 19 § plan- och bygglagen kan fastighetsägaren föreläggas om inte ventilationskontroller utförs eller fel och brister åtgärdas. Föreläggande kan vara förenat med vite enligt 11 kap. 37 § plan- och bygglagen.

forts.

Sbn § 94 forts.

Plan och bygglagen (2010:900), PBL:

Om byggnadens ägare har anledning att misstänka att ventilationssystemet inte uppfyller de krav som avses i PBF 5 kap. 2 § 1 eller i 5 kap. 3 § 1, ska ägaren snarast möjligt vidta de åtgärder som behövs för att kraven ska vara uppfyllda.

Enligt PBL ska byggnader ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om bland annat skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt energihushållning och värmeisolering. Av lagen framgår vidare bland annat att ett ventilationssystem ska hållas i sådant skick att det alltid uppfyller sitt ändamål. Med begreppet ”hållas i sådant skick att det alltid uppfyller sitt ändamål” menas ett längre gående krav än begreppet underhåll. Det innebär bland annat att ventilationssystemets funktion ska bibehållas för att fungera tillfredsställande. För det krävs kontinuerlig övervakning, det vill säga regelbunden skötsel och injustering. Av PBL framgår att syftet med funktionskontroll av ventilationssystem är att säkerställa ett tillfredsställande inomhusklimat i byggnader.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 8 mars 2019.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta
att ansöka hos Mark- och miljödomstolen att det förelagda vitet på
5 000 kronor (fem tusen kronor) utdöms.

Protokollsutdrag

Sbn § 95

Dnr 15.2013.211

Detaljplan för del av fastigheten Kolonien 2 med flera, Trälleborgs skolområde, i Värnamo stad**Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna informationen och överlämna ärendet till kommande sammanträde.**Ärendebeskrivning****Bakgrund**

Kommunstyrelsen har den 16 juni 2015, Ks § 304, beslutat att ge miljö- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en ny detaljplan över Trälleborgs skolområde som helhet, innefattande behoven av skolor, förskolor, fritidsanläggningar, utemiljöer samt framtida utbyggnadsmöjligheter för dessa.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden nuvarande samhällsbyggnadsnämnden har 18 augusti 2015, § 241 gett planavdelningen i uppdrag att upprätta ny detaljplan över Trälleborgs skolområde som helhet, innefattande behoven av skolor, förskolor, fritidsanläggningar samt framtida utbyggnadsmöjligheter för dessa.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 28 februari 2018, § 51 att begränsa detaljplaneområdet till att innefatta Trälleborgsskolan, Trälleborgs förskola, Snäckans förskola samt omgärdande vägar och angöring och parkeringsplatser.

Samrådshandlingar tillhörande detaljplan för fastigheten Kolonien 2 med flera har varit utsända på samråd under tiden 9 november – 10 december 2018. Under samrådet har fem yttranden utan kommentarer/erinringar och sex yttranden med kommentarer/erinringar kommit in.

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande.

forts.

Sbn § 95 forts.

Sammanfattning

Syfte med detaljplanen är att möjliggöra tillbyggnad av Trälleborgsskolan och skapa en större utemiljö till skolområdet samt att förbättra trafiksituationen inom och kring planområdet.

Planens syfte är också att möjliggöra för att busstrafik kan köras mellan Kolonigatan och Träffgatan.

Trälleborgsskolan behöver möjlighet för utbyggnad dels för att en del av skolan är mögelskadad, c-längan, och behöver rivas. Dels för att uppfylla ett ökat behov av flera klassrum, grupprum, större personalutrymmen, ny musiksal, större matsal med mera.

Idrottshallen och musikhallen som finns i de norra delarna av fastigheten kommer att rivas. Detta medför att delar av bebyggelsen inom området kommer att tas bort och ersättas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 11 mars 2019.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- att planens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan såsom avses i PBL 4 kap eller MB 6 kap,
- att godkänna samhällsbyggnadsförvaltningens samrådsredogörelse, samt
- att ställa ut detaljplaneförslag för fastigheten Kolonien 2 med flera i kv. Prästen (Trälleborgs skolområde och bussgata) i Värnamo stad, upprättad i mars 2019, för granskning enligt PBL 5 kap.

Protokollsutdrag

Sbn § 96

Dnr 16.2013.211

Detaljplan för del av fastigheten Mossle 16:20 med flera (området söder om sjukhuset) i Värnamo stad**Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna informationen och överlämna ärendet till kommande sammanträde.**Ärendebeskrivning**

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen beslutade 23 augusti 2016, Msn § 236, att ge miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för del av fastigheten Mossle 16:20 i Värnamo stad.

I Bostadsförsörjningsplan för perioden 2016–2020, antagen av kommunfullmäktige 16 juni 2016 § 149, är området söder om sjukhuset utpekad som mark för bostäder.

Detaljplaneförslaget har varit ute på samråd under tiden 22 juni – 27 augusti 2018. Under samrådstiden har fyra yttranden utan kommentarer/erinringar och 20 yttranden med kommentarer/erinringar kommit in.

Detaljplaneförslaget har varit utställt för granskning under tiden 1 februari 2019 – 4 mars 2019. Under granskningstiden har fem yttranden utan kommentarer/erinringar och tio yttranden med kommentarer/erinringar kommit in.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för etablering av ett nytt bostadsområde med olika bostadstyper och upplåtelseformer samt en förskola i stadsdelen Mossle, söder om sjukhuset.

Planen ger därmed förutsättningar för ett nytt bostadsområde med tillhörande grönytor och parkeringar samt en förskola med upp till sex avdelningar, med tillhörande parkering och utemiljö. Planen möjliggör för drygt 250 bostäder med olika boendeformer. Detaljplanen ges förutsättningar att anslutas till befintligt gatu- och cykelvägnät samt att ny gatustruktur anläggs inom planområdet med ett tillfredställande trafikflöde. Även vårdändamål möjliggörs i mindre omfattning i planen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 8 mars 2019.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att godkänna samhällsbyggnadsförvaltningens granskningsutlåtande, samt**att** överlämna detaljplanen för del av fastigheten Mossle 16:20 med flera (området söder om sjukhuset) i Värnamo stad, upprättad i mars 2019, till kommunfullmäktige för antagande enligt PBL 5 kap.

Protokollsutdrag
Kommunstyrelsen

Sbn § 97

Dnr 19.0191.100

Medborgarinitiativ – Utveckla området vid Prostsjön

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att ställa sig bakom förvaltningens tjänsteskrivelse Svar på medborgarinitiativ – Utveckla området vid Prostsjön (11 mars 2019) och skicka vidare det till kommunstyrelsen.

Ärendebeskrivning

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden gav samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag den 27 februari 2019 att se över medborgarinitiativet gällande Utveckla område vid Prostsjön och därefter återkomma till nämnden.

Medborgarinitiativet ska besvaras senast den 15 april 2019.

Medborgarinitiativet *Utveckla område vid Prostsjön* lyder:

”Prostsjöområdet används idag för olika aktiviteter såsom bad, simarena, promenadstråk, triathlon, löpning, en plats att träffas och umgås på med mera. För att utveckla det mer och göra det mer attraktivt behövs omklädningsrum med toalett, en bra och innovativ lekplats, röja vid badplatsen för god sikt över barn som badar (sly skymmer sikten idag) eller för att se de som utövar sin sport, ha fina picknickplatser runt sjön, lägre hastighet på vägen, fler parkeringsplatser, göra promenadstråket så att vägen inte behöver korsas och en bra övergång till utomhusgymmet, hopptorn och rutschkana ute i sjön, möjlighet att låsa in väskor med mera för idrottsutövare och utveckla vattenlek på land.”

Förutsättningar

Prostsjön omfattas av pågående planeringsprojekt Hållbar stadsutveckling i Prostsjöområdet. I projektet har ett miljö- och gestaltningsprogram tagits fram och behandlats i samhällsbyggnadsnämnden. Den 27 februari 2019 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att godkänna programmet, version 1.4 med bilagor samt att skicka vidare programmet med bilagor som nämndens svar på utredning av ett Värnamokoncept för hållbar stadsbyggnad till kommunfullmäktige.

forts.

Sbn § 97 forts.

Bedömning

Medborgarinitiativet ligger i linje med programmets målbild för Prostsjöområdet.

Målbilden säger bland annat att Prostsjöområdet är en grön stadsdel för rekreation för alla i Värnamo. Prostsjöområdets naturmiljöer och platser för möten utgör viktiga beståndsdelar för besökarens upplevelse av Värnamo.

Enligt ett av de ställningstaganden som gäller för Prostsjöområdet ska grönområdet utvecklas för att höja rekreativa värden och bidra till en mångfald av mötesplatser. Sjön omfattas av grönområdet inom Prostsjöområdet.

Av fem utpekade platser för särskilda insatser i grönstrukturen är fyra av dem runt Prostsjön. Programmet föreslår bland annat platser för picknick runt sjön, hastighetssänkande åtgärder och parkeringsplatser på/vid Prostsjövägen i höjd med sjön. För Prostsjöns badplats står det bland annat: ” Vid badplatsen behövs grill- och sittplatser för större sällskap iordningsställas, liksom enklare omklädningsbås, förråd och toalett.”

”Befintlig lekplats flyttas och platsspecifika tillbehör kompletterar den utökade sandstranden.”

”kopplingen med Tinas ö förstärks i och med att siktlinje öppnas upp mellan utegymmet och badplatsen liksom att en brygga anläggs i sjön i förlängningen av Skolgatan – Tinas ö”.

För varje utpekat område finns situationsskisser i programmet. Program för miljö- och gestaltning i Prostsjöområdet finns att läsa på webbplatsen: www.varnamo.se/hallbarstadsutveckling

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 11 mars 2019.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att ställa sig bakom tjänsteskrivelsen Svar på medborgarinitiativ – Utveckla området vid Prostsjön (11 mars 2019) och skicka vidare det till Kommunstyrelsen.

Protokollsutdrag

Sbn § 98

Dnr 19.0682.042

Samhällsbyggnadsförvaltningens verksamhetsplan

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att överlämna ärendet till nästa sammanträde.

Ärendebeskrivning

Nämnden informeras om verksamhetsplanen för förvaltningen.

Sbn § 99

Redovisning av delegationsbeslut

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna redovisningen av delegeringsbeslut.

Följande delegationsbeslut redovisas:

Förvaltningschefens delegationsbeslut, personalärenden §§ 1–4

Förvaltningschefens delegationsbeslut § 1

Miljöchefens delegationsbeslut § 1–9

Miljöinspektörernas delegationsbeslut avseende:

Avlopp §§ 24–27

Renhållning - diverse § 9

Livsmedel §§ 5–12

Värmepumpanläggningar §§ 1–8

Miljöärende §§ 15–20

Bygglov §§ 27–46

Föreläggande om inlämnande av kompletterande handlingar: §§ 3–6

Byggnadsinspektörens delegationsbeslut avseende:

Startbesked §§ 40–67

Tekniskt samråd §§ 5–12

Slutsamråd §§ 9–15

Slutbesked §§ 46–61

Slutbevis §§ 1–3

Obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem, OVK §§ 6–8

Handläggarens delegationsbeslut avseende:

Bostadsanpassning §§ 17–36, 59B/2018, 38B/2016

Parkeringsstillstånd för rörelsehindrade §§ 2–7

Sbn § 100

Meddelanden

Ks

Ks § 35, 2019-02-05 – Åtgärdsplan intern kontroll 2019 för kommunstyrelsen samt kommungemensamt kontrollområde 2019

Miljösamverkan
Jönköpings län

Verksamhetsberättelse 2018

Protokollsutdrag

Sbn § 101

Information och övriga ärenden anmälda av nämndens ledamöter**Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen

Ärendebeskrivning

Ibrahim Candemir (KD) informerar om att ordförande, förste vice ordförande, förvaltningschefer och nämndsekreterare har den 11 mars 2019 tillsammans deltagit vid utbildningen ”Kurs i kommunal sammanträdesteknik”.

Protokollsutdrag

Plan- och byggavdel-
ningen

Sbn § 102

Dnr 17.2672.219

Placering av ny skola

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att ge förvaltningen i uppdrag att i det fortsatta exploaterings- och planarbetet reservera och förbereda ett markområde för ytterligare en ny skola.

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen beslutade 5 mars 2019, § 70, att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att i det fortsatta exploaterings- och planarbetet reservera och förbereda ett markområde för ytterligare en ny skola.

Protokollsutdrag
Kommunstyrelsen

Sbn § 103

Dnr 18.3350.100

Medborgarinitiativ – Ny katolsk kyrka i Värnamo

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att anse medborgarinitiativet utrett och överlämna ärendet till kommunstyrelsen.

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen beslutade 27 september 2018 att överlämna ”Medborgarinitiativ – Ny katolsk kyrka i Värnamo till samhällsbyggnadsnämnden för handläggning.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 24 oktober 2018 att ge förvaltningen i uppdrag att se över medborgarinitiativet gällande ny Katolsk kyrka i Värnamo och sedan återkomma till nämnden.

Ärendet har fördelats till mark- och exploateringsavdelningen som har hanterat det enligt följande:

Den 5 november 2018 tog mark- och exploateringsavdelningen kontakt med Svenska kyrkan som man på avdelningen visste hade ett behov av att se över sina lokaler. Svenska kyrkan lovande att ta kontakt med Katolska kyrkan och där efter återkoppla till förvaltningen.

Den 18 februari 2019 togs åter en kontakt med Svenska kyrkan efter det att initiativtagaren hört av sig och meddelat att man inte når fram med Svenska kyrkan.

Den 18 februari meddelade Svenska kyrkan förvaltningen att man i nuläget inte vill sälja och att Katolska kyrkan inte är intresserad av att hyra.

Förvaltningen bjöd den 11 mars 2019 in Katolska kyrkan till ett möte vid tillfället förklarade man att Katolska kyrkan som församling måste komma in med en begäran till kommunen om en marktilldelning. Såväl planprocessen som avtalsprocessen förklarades vid tillfället.

Protokollsutdrag

Sbn § 104

Dnr 14.1670.214

Information om detaljplan för södra Åminne i Åminne samhälle**Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna information och överlämna ärendet till kommande sammanträde.**Ärendebeskrivning**

Nämnden informeras om arbetet med detaljplan för södra Åminne i Åminne samhälle.