
Plats och tid:	Stadshuset Värnamo, 2018-11-21, kl. 08.00 – 11.25
Beslutande:	Håkan Johansson (KD) Lena Freij (KD) Margareta Fransson (M) Haris Sibonjic (C) Zeljko Radetic (MP) ej § 347, jäv Bo Svedberg (S) Mattias Åberg (S) ersättare för Gunilla Wall (S) Majo Besic (S) Jan Nilsson (SD)
Övriga närvarande:	Förvaltningssekreterare Christin Granberg Förvaltningschef Conny Eskilson Bygglövsingenjör Dusan Mijatovic §§ 346-348 Planeringsarkitekt Josefina Magnusson §§ 344, 364 Planeringsarkitekt Sofie Finnander §§ 365-366 Planeringsarkitekt Frida Fälth § 344, 367 Planeringsarkitekt Kristoffer Karlsson § 350 Byggnadsinspektör Matilda Elm §§ 353-357 Byggnadsinspektör Adrian Hilding § 352 Miljöinspektör Charlotte Gustavsson § 357 Miljöinspektör Lars-Ingvar Björk § 349 Exploateringsingenjör Frans Martinsson § 351
Utses att justera:	Majo Besic (S)
Justeringens plats och tid:	Samhällsbyggnadsförvaltningen 2018-11-26, kl. 13.00
Sekreterare:	Paragrafer: §§ 344-369
	_____ Christin Granberg
Ordförande:	_____ Håkan Johansson
Justerare:	_____ Majo Besic

ANSLAG/BEVIS

Nämnd:	Justeringen har tillkännagivits genom anslag. Samhällsbyggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum:	2018-11-21	Paragrafer:	§§ 344-369
Datum för anslags uppsättande:	2018-11-27	Datum för anslags nedtagande:	2018-12-19
Förvaringsplats för protokollet:	Samhällsbyggnadsförvaltningen		
Underskrift:	_____ Christin Granberg		

Protokollsutdrag:

Plan- och byggavdelningen

Sbn § 344

Dnr 16.1019.211

Detaljplan för fastigheten Nylund 1:1

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- att** godkänna samhällsbyggnadsförvaltningens samrådsredogörelse,
- att** planens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan såsom avses i PBL 4 kap eller MB 6 kap, samt
- att** ställa ut detaljplaneförslaget för Nylund 1:1 (Vasagatan - Högabergsgatan) i Värnamo stad, upprättad i oktober 2018, för granskning enligt PBL 5 kap.

Ärendebeskrivning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, nuvarande samhällsbyggnadsnämnden, beslutade 23 februari 2016, Msn § 75 att ge miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen, nuvarande samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för bussgata Oskarsgatan-Högabergsgatan. Samhällsbyggnadsnämnden har den 25 april 2018, Sbn § 107, beslutat om att upphäva tidigare beslut om att ta fram detaljplan för bussgata Oskarsgatan-Högabergsgatan, samt att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för ny bussgata mellan Vasagatan och Högabergsgatan i Värnamo stad, enligt PBL 5 kap.

Arbetet är påbörjat med rubricerat planförslag. Planen syftar till att möjliggöra för att allmän linjetrafik kan köras trafiksäkert mellan Vasagatan och Högabergsgatan. Därmed medger planförslaget en ny gata mellan Vasagatan och Högabergsgatan. För att undvika att gatan används som genomfart regleras sträckan till bussgata.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse den 12 oktober 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta vid kommande sammanträde

- att** godkänna samhällsbyggnadsförvaltningens samrådsredogörelse,
- att** planens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan såsom avses i PBL 4 kap eller MB 6 kap, samt
- att** ställa ut detaljplaneförslaget för Nylund 1:1 (Vasagatan - Högabergsgatan) i Värnamo stad, upprättad i oktober 2018, för granskning enligt PBL 5 kap.

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare behandlat ärendet 24 oktober 2018 § 323.

Protokollsutdrag:

Plan- och byggavdel-
ningen

Sbn § 345

Dnr 17.1480.211

Detaljplan för del av fastigheten Västhorja 12:5, (norr om Fräkenvägen) i Värnamo

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 detaljplaneförslag för del av fastigheten Västhorja 12:5 (norr om Fräkenvägen) i Värnamo stad, upprättad i oktober 2018, för granskning enligt PBL 5 kap.

Ärendebeskrivning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, nuvarande samhällsbyggnadsnämnden, beslutade (Msn § 91, 15 mars 2016) att ge förvaltningen i uppdrag att inleda detaljplanarbetet för förskola vid Ekenhaga.

I Bostadsförsörjningsplan för perioden 2016-2020, antagen av kommunfullmäktige 16 juni 2016, § 149, står att ytterligare några tomter kan bli aktuella, norr om Fräkenvägen (Ekenhaga norra).

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en ny förskola samt nya bostäder inom del av fastigheten Västhorja 12:5.

Detaljplaneområdet ges därmed förutsättningar för uppförande av en ny förskola med tillhörande komplementbyggnader, angöring och parkering. Detaljplanen medför även att trafiksituationen ses över och infarten till förskolan anpassas till det ökade trafikflödet genom att gatan breddas. Detaljplaneområdet ges förutsättningar för uppförande av nya bostadstomter i anslutning till befintlig gatustruktur.

Samrådshandlingar tillhörande detaljplanen har varit utsända på samråd under tiden 9 februari – 5 mars 2018. Under samrådet har fyra yttranden utan kommentarer/erinringar och åtta yttranden med kommentarer/erinringar kommit in.

Efter samrådsskedet har dagvatten- och geoteknisk utredning tagits fram.

forts.

Sbn § 345 forts.

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 9 november 2018.

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 del av fastigheten Västhorja 12:5 (Norr om Fräkenvägen) i Värnamo stad, upprättad i oktober 2018, för granskning enligt PBL 5 kap.

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare behandlat ärendet 24 oktober 2018 § 343.

Protokollsutdrag:

Sökanden

Sbn § 346

Dnr 18.3295.230A

Ansökan om marklov, tillbyggnad av skola, nybyggnad av mur/plank, anläggande av parkering

Fastighet:

Plantskolan 1

Sök:

Tekniska förvaltningen Värnamo kommun, 331 83 Värnamo

Ärende:

Ansökan om marklov, tillbyggnad av skola, nybyggnad av mur/plank, anläggande av parkering

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att bevilja bygglov för tillbyggnad av skola, nybyggnad av mur/plank, anläggande av parkering, samt marklov,**att** för genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Camilla Tibratt, Skolgatan 2D, 331 31 Värnamo. Certifierad av SP, behörighetsnivå: KA, samt**att** tekniskt samråd krävs.

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

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).

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 via Kontaktcenter på telefon 0370-37 70 00.

Ärendebeskrivning

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det inkommit ansökan om bygglov för tillbyggnad av förskola, nybyggnad av mur/plank, anläggande av parkering samt marklov på ovanstående fastighet.

forts.

Sbn § 346 forts.

Fastigheten Plantskolan 1 ligger inom ett område som omfattas av detaljplan (F301). Området är avsett för skola. Byggnader får inte uppföras till större byggnadshöjd än 10,5 meter. Detaljplanen medger vidare en byggrätt på 35 procent av fastighetens area, detta motsvarar cirka 10 827 kvadratmeter.

Ansökan avser en tillbyggnad av Gröndalskolan med ett nytt kök samt tillhörande utrymmen som omklädningsrum för personal, diskrum, kyl- och frysrum samt varuintag om cirka 588 kvadratmeter. Förslaget innebär även uppförande av miljöhus om 38 kvadratmeter. Vidare innebär förslaget även hårdgöring av yta, anläggande av parkeringsplatser samt även markarbeten och uppföring av stödmurar.

Föreslagen åtgärd innebär att större delen av tillbyggnaden (cirka 337 kvadratmeter) kommer att placeras på så kallad punktprickad mark, mark som inte får bebyggas. Detta innebär en avvikelse från de rådande planbestämmelserna.

En ny detaljplan håller på att tas fram av Värnamo kommun där även Gröndalskolan omfattas av ändringen. Den nya detaljplanen kommer bland annat att innebära att den punktprickade marken kommer att minska till ytan på fastigheten, och detta i sin tur leder till att den tänkta åtgärden blir planenlig.

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

Hörande av grannar är utskickat, svar skulle vara samhällsbyggnadsförvaltningen tillhanda senast 29 oktober 2018. Några erinringar mot förslagen byggnation har inte inkommit.

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.

forts.

Sbn § 346 forts.

Efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen. [2014:900]

Då föreslagen åtgärd kommer att medföra att skolverksamheten utökas och att mer utrymme skapas för elever och personal gör samhällsbyggnadsförvaltningen bedömningen att det är just ett sådant allmänt intresse som menas enligt 9 kap 31 c § PBL.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 9 oktober 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att bevilja bygglov.

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare behandlat ärendet 24 oktober 2018 § 325.

Upplysningar

Tekniskt samråd krävs. Ni som byggherre ombeds ta kontakt med byggnadsinspektör Lars Karlsson på samhällsbyggnadsförvaltningen via Kontaktcenter på telefon 0370-37 70 00.

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: 46 628 kronor
(faktura skickas separat)

Protokollsutdrag:

Sökanden

Sbn § 347

Dnr 18.3188.231B

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med förråd samt terrass

Fastighet:

Högaffeln 3

Ärende:

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med förråd samt terrass

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att bevilja bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med kallförråd, samt

att kontrollansvarig inte erfordras.

Följande handlingar ska inlämnas för utfärdande av startbesked:

- Förslag till kontrollplan.
- Teknisk beskrivning/konstruktionsritning.

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

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)

Vid frågor kontakta byggnadsinspektör Lars Karlsson via Kontaktcenter på telefon 0370-37 70 00

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.

Jäv

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

Ärendebeskrivning

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har ansökan inkommit om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med förråd om 20 kvadratmeter samt terrass på ovanstående fastighet.

forts.

Sbn § 347 forts.

Fastigheten Högaffeln 3 ligger inom ett område som omfattas av detaljplan (F150). Området är avsett för bostadsändamål. Gårdsbyggnad får inte uppföras till en större höjd än 3 meter. Detaljplanen medger en byggrätt på max 175 kvadratmeter (cirka 28 procent av fastighetens area).

Ansökan avser en tillbyggnad av enbostadshus med kallförråd och en öppen terrass. Förslaget innebär att kallförrådet byggs till hälften under mark och att den öppna terrassen placeras på kallförrådet i nivå med bostadshuset. Förrådets byggnadshöjd blir cirka 2.5 meter räknad från fasad mot norr. Förslaget innebär vidare en ökning av byggnadsarean på fastigheten med cirka 19,5 kvadratmeter från 121 kvadratmeter till 140,5 kvadratmeter. Placering av kallförråd sker helt på så kallad punktprickad mark, mark som inte får bebyggas.

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

Hörande av grannar är utskickat, svar skulle vara samhällsbyggnadsförvaltningen tillhanda senast 29 oktober 2018. Några erinringar mot förslaget har inte inkommit.

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.

Föreslagen åtgärd innebär en avvikelse i form av att cirka 20 kvadratmeter kallförråd placeras på punktprickad mark, mark som inte får bebyggas.

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.

forts.

Sbn § 347 forts.

Det tänka förslaget medför i sin tur ingen påtaglig påverkan på omgivningen, detta då större delen av tillbyggnaden placeras under mark. Tillbyggnaden bedöms i detta förslag som ett bra komplement till bostads-huset och följer de rådande markförhållandena på plats.

Betydande olägenhet enligt 2 kapitlet 9 § PBL bedöms inte uppstå på grund av tänkt byggnation.

Sett till den vägledning samt praxis som finns rörande byggnation på punktprickad mark samt även förslagets ringa omgivningspåverkan gör Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömningen att avvikelserna är en sådan liten avvikelse som avses enligt 9 kap 31 b § i PBL.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 15 oktober 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att bevilja bygglov.

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

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare behandlat ärendet 24 oktober 2018 § 326.

Upplysningar

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

Lägeskontroll av tillbyggnad ska ske och kan beställas via Kontaktcenter, tel. 0370-37 70 00. Avgift för utstakning och lägeskontroll debiteras separat.

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

Avgift: 3 807 kronor
(faktura skickas separat)

Protokollsutdrag:

Sökanden

Sbn § 348

Dnr 18.2726.235A

Ansökan om bygglov för inredande av ytterligare bostad i flerbostadshus

Fastighet:

Greven 3

Sök:

Bo Bra i Värnamo AB, Bragegatan 9, 331 33 Värnamo

Ärende:

Ansökan om bygglov för inredande av ytterligare bostad i flerbostadshus

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att bevilja bygglov för inredande av vind för bostadsändamål,

att för genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Peter Kjöllér, Brogatan 24, 331 30 Värnamo.

att tekniskt samråd krävs.

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

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 via Kontaktcenter på telefon 0370-37 70 00.

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

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

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det inkommit en ansökan om bygglov för inredande av ytterligare bostad i ett flerbostadshus om cirka 32 kvadratmeter boarea på ovanstående fastighet.

forts.

Sbn § 348 forts.

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

På fastigheten finns idag beläget ett flerbostadshus om två våningar med källare och vindsutrymme. Det har sedan tidigare beviljats ett bygglov för inredande av vind med ytterligare två lägenheter utöver de fem lägenheter som redan fanns. I bygglovet fanns förslag om att inreda hela vindsvåningen, nämnden avtog ansökan i den del som vetter mot baksidan (väster). Det nya förslaget innebär nu att den resterande delen av vinden, som vetter mot baksidan av tomten inreds som studentbostad om cirka 32 kvadratmeter.

Enligt de bestämmelser som återfinns i stadsplanen för området kommer det tänkta förslaget att avvika i fråga om max antal lägenheter som kommer att bli totalt åtta stycken, men även inredande av vind med mer än den tillåtna andelen 1/3 av vindsytan.

Då förslaget inte innebär några ingrepp i befintlig byggnad i form av höjning av tak eller utbyggnad, är detta att bedöma som invändig ändring av förråd till bostad.

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.

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 inredande av ytterligare bostad i vindsutrymme utöver godkänd andel 1/3 kan anses utgöra en liten avvikelse.

forts.

Sbn § 348 forts.

Området närmast Grevevägen präglas idag av flerbostadshus av samma typ med två våningar med källare och vind. Även dessa byggnader rymmer bostäder på vindsvåning.

Samhällsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning av föreslagen åtgärd är att denna avvikelse är att anse utgöra en liten påverkan på området som helhet. Det sker ingen ändring i form av utbyggnad eller tillbyggnad som skulle kunna medföra en betydande olägenhet enligt vad som menas i 2 kap. 9 § Plan- och bygglagen för övriga grannfastigheter. Åtgärden motverkar inte heller syftet med den rådande stadsplanen.

Ägarna till fastigheten Greven 2, 4 och 19 har beretts tillfälle att yttra sig men inte svarat.

Ägarna till fastigheten Greven 17 och 18 har erinringar mot förslaget.

Förvaltningen ändrar inte sin bedömning trots de erinringar som har framkommit under handläggningen. Detta då förvaltningen gör bedömningen att förslaget inte medför en större olägenhet för omgivningen än att den bör kunna tålas. Förvaltningen anser därmed att olägenheten inte är av en sådan omfattning att den är betydande i den mening som avses i PBL.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att bevilja bygglov för inredande av vind för bostadsändamål.

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

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare behandlat ärendet 24 oktober 2018 § 327.

Upplysningar

Tekniskt samråd krävs. ni som byggherre ombeds ta kontakt med byggnadsinspektör Lars Karlsson på samhällsbyggnadsförvaltningen via Kontaktcenter på telefon 0370-37 70 00.

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: 8 685 kronor
(faktura skickas separat)

Protokollsutdrag:

Miljöprövningsdelegationen Sbn § 349

Dnr 18.3657.427

Remiss och kungörelse angående provotidsredovisning och förslag till slutliga villkor

Fastighet: Slätvaren 2 och 5

Sök: Stena Recycling AB, Margretelundsvägen 14, 331 34 Värnamo

Ärende: Remiss och kungörelse angående provotidsredovisning och förslag till slutliga villkor

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att lämna nedanstående yttrande till miljöprövningsdelegationen:

Samhällsbyggnadsnämnden tillstyrker Stena Recycling AB:s första-handsyrkande.

De riktvärden som framgår av U1 bedöms kunna gälla för verksamheten under förutsättning att skrothanteringen inte flyttas till Slätvaren 2 och 5 samt att hela verksamheten avvecklas då nytt tillstånd beviljats och ny anläggning färdigställts.

Ärendebeskrivning

Stena Recycling AB har ansökt om och erhållit tillstånd att bedriva avfallshandling på fastigheten Slätvaren 2 och 5. Tillståndet är daterat 25 oktober 2013.

Tillsynsmyndighet för verksamheten är länsstyrelsen.

I tillståndet finns ett utredningsvillkor U1. Det handlar i huvudsak om föroreningar i dagvattnet.

Stena Recycling AB har lämnat resultatet av utredningarna med förslag på åtgärder och slutliga villkor till miljöprövningsdelegationen. Samhällsbyggnadsnämnden har fått detta för yttrande.

Tillståndet medger hantering av farligt avfall och hantering av skrotavfall på Slätvaren 2 och 5. Skrotavfallet hanteras idag på Borret 1 på en annan anläggning men tanken var att flytta den verksamheten till Slätvaren 2 och Slätvaren 5. Under tiden detta ärende hanterats har Stena Recycling AB bestämt sig för att söka tillstånd för all sin verksamhet i Värnamo på en plats. I ett genomfört samråd har presenterats ett alternativ på Bumerangen 1.

forts.

Sbn § 349 forts.

Detta innebär att Stena Recycling AB:s planer för sin framtida verksamhet i Värnamo avviker väsentligt från innehållet i ansökan som ledde fram till tillståndet daterat 25 oktober 2013.

Samhällsbyggnadsnämnden ska i sitt beslut yttra sig över slutliga villkor för bland annat dagvattenhanteringen på Slätvaren 2 och 5. Det finns idag skäl som talar för att den verksamheten inte kommer att bedrivas så som tillståndet medger. Det skulle vara hantering av farligt avfall (finns idag på fastigheten) samt skrotavfall (flyttas från Borret 1).

Stena Recycling AB har ett förstahandsyrkande och ett andrahandsyrkande. Förstahandsyrkande innebär att befintliga villkor är tillräckliga och andrahandsyrkandet innehåller förslag på halter av bland annat metaller som årsmedelvärde för dagvatten som avleds till Lagan.

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer det skäligt att ta hänsyn till att verksamheten på Slätvaren 2 och 5 kommer att avvecklas. Den verksamhet som tillståndet medger och som skulle ge upphov till stora delar av föroreningarna i dagvattnet bedrivs idag på Borret 1. Därför tillstyrker nämnden Stena Recycling AB:s förstahandsyrkande.

Nämnden anser att det innebär miljömässiga fördelar om verksamheten upphör på fastigheterna Borret 1 och Slätvaren 2 och 5.

De riktvärden som finns i U1 bedöms kunna gälla för det dagvatten som avleds till Lagan om skrothanteringen inte flyttas till Slätvaren 2 och 5 samt att all verksamhet upphör då nytt tillstånd beviljats och ny anläggning är färdigställd.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 5 november 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att lämna nedanstående yttrande till miljöprövningsdelegationen:

Samhällsbyggnadsnämnden tillstyrker Stena Recycling AB:s förstahandsyrkande.

De riktvärden som framgår av U1 bedöms kunna gälla för verksamheten under förutsättning att skrothanteringen inte flyttas till Slätvaren 2 och 5 samt att hela verksamheten avvecklas då nytt tillstånd beviljats och ny anläggning färdigställts.

Protokollsutdrag:

Kommunfullmäktige

Sbn § 350

Dnr 16.1254.200

Ny stadsbyggnadsvision för Värnamo stad

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att ställa sig bakom *Ny stadsbyggnadsvision för Värnamo stad*, samt

att överlämna ärendet till kommunfullmäktige för antagande.

Ärendebeskrivning

Vid nämndsammanträdet 26 september 2018 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att ställa sig bakom stadsbyggnadsprinciperna som samhällsbyggnadsförvaltning tagit fram i *Ny stadsbyggnadsvision för Värnamo stad*.

Ny stadsbyggnadsvision för Värnamo stad börjar med en inledande del och en analysdel av platsen Värnamo stad. Nästa del består av fem stycken så kallade stadsbyggnadsprinciper. Stadsbyggnadsprinciperna har samhällsbyggnadsförvaltningen arbetat fram tillsammans med tjänstepersoner från utvecklingsavdelningen och tekniska förvaltningen.

Stadsbyggnadsprincipernas syfte är att fungera som vägledning när vi planerar, utvecklar och bygger Värnamo stad. De ger också en gemensam samtycke för hur Värnamo stad ska utvecklas över tid.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 9 november 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att ställa sig bakom *Ny stadsbyggnadsvision för Värnamo stad*, samt

att överlämna ärendet till kommunfullmäktige för antagande.

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare behandlat ärendet 29 september 2018 § 251.

Protokollsutdrag:

Kommunfullmäktige
Mark- och exploateringsavdelningen

Sbn § 351

Dnr 18.3871.251

Exploateringsavtal, del av Helmershus 5:16

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar föreslå kommunfullmäktige besluta att godkänna exploateringsavtalet med fastighetsägaren till Helmershus 5:16.

Ärendebeskrivning

Mark- och exploateringsavdelningen respektive planavdelningen vid samhällsbyggnadsförvaltningen arbetar med att i Helmershus ta fram ett nytt bostadsområde med huvudsaklig inriktning på styckebyggda småhus. Arbetet omfattar bland annat markförhandling och framtagande av en ny detaljplan. Arbetet med för detaljplanen erforderliga utredningar och tillstånd pågår. För tillfället utförs en arkeologisk utredning av RIO Göteborg på uppdrag av länsstyrelsen i Jönköpings län samt Värnamo kommun. Utredningen är en del i det inledande arbetet inför att kunna ställa ut ett förslag till ny detaljplan på samråd. Planarbetet har sin grund i samhällsbyggnadsnämndens beslut vid sammanträde 19 september 2017.

Del av den privatägda fastigheten Helmershus 5:16 omfattas av den nya detaljplanen. Mark- och exploateringsavdelningen för parallellt med ovanstående beskrivet planarbete en dialog med ägaren till fastigheten Helmershus 5:16. Med anledning av hittillsvarande samtal har parterna tecknat förevarande exploateringsavtal. Exploateringsavtalet innebär att fastighetsägaren tillåter Värnamo kommun att genomföra erforderliga utredningar rörande markens beskaffenhet och dess lämplighet för planläggning. Exploateringsavtalet innebär också att ägaren förbinder sig att i enlighet med på förhand givna villkor överlåta del av fastigheten Helmershus 5:16 till Värnamo kommun.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 9 november 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås föreslå kommunfullmäktige besluta att godkänna exploateringsavtalet med fastighetsägaren till Helmershus 5:16.

Protokollsutdrag:

Sökanden

Sbn § 352

Dnr 17.2972.235B

Ansökan om bygglov för nybyggnad av garage

Fastighet:

Furan 8

Ärende:

Ansökan om bygglov för nybyggnad av garage

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av garage då förslaget strider mot gällande detaljplan avseende nockhöjd.

Besvärshänvisning enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det inkommit en ansökan om bygglov för nybyggnad av garage om cirka 60 kvadratmeter på rubricerade fastighet.

Fastigheten Furan 8 ligger inom ett område som omfattas av detaljplan F 17. Området är avsett för bostadsändamål. Garagebyggnad som uppföres i gräns får inte ha en större höjd än 4,5 meter till taknock, men att garagevägg som förläggs i gräns till grannens tomt får uppföras till en höjd på 4 meter. Av planbestämmelserna framgår vidare att garagebyggnad inte får uppta en större areal än 70 kvadratmeter.

Samhällsbyggnadsnämnden får medgiva större höjd och areal åt garage, såvida den finner det vara med kvarterets ändamålsenliga och prydliga bebyggande förenligt.

Förslaget innebär också att byggnaden placeras 0,5 meter från fastighetsgränsen till Furan 11. Planen saknar planbestämmelser om minsta avstånd till tomtgräns. I avsaknad av sådan ska 39 § byggnadsstadgan tillämpas.

Den tidigare ansökan avsåg nybyggnation av garage med en area om 60 kvadratmeter. Den totala höjden till taknocken blir 5 meter och garagevägg som vetter mott Furan 11 blir 3,8 meter. Garageväggen mot öster har en höjd på 4,5 meter.

forts.

Sbn § 352 forts.

Denna ansökan har nu i efterhand reviderats och det nya förslaget innebär att taknockshöjden har ändrats till 4,8 meter. I övrigt inga ändringar från tidigare ansökan.

Utskick till berörda grannar är gjord, svar ska vara samhällsbyggnadsförvaltningen tillhanda senast den 23 november 2018.

Ägarna till berörd fastighet Furan 8 har tillsammans men ansökan inlämnat ett yttrande.

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.

Syftet med planen för aktuell fastighet är möjliggörande av bostäder och med dem tillhörande komplementbyggnader.

Det tidigare bygglovets § A 202 blev överklagat med anledning av att garaget placeras 0,5 meter från fastighetsgränsen. Både länsstyrelsen och Mark och miljödomstolen bedömde i det ärendet att det inte finns någon annan, mer ändamålsenlig plats på fastigheten att uppföra garaget på och att garaget får anses tillgodose ett angeläget behov på fastigheten. Bedömningen blev att garaget ska betraktas som planenligt enligt 39§ byggnadsstadgan.

I planen medges en nockhöjd om 4,5 meter för garagebyggnaden. Det nya förslaget innebär en nockhöjd på 4,8 meter och avviker således från planbestämmelsen.

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.

forts.

Sbn § 352 forts.

Sett från tidigare ansökan där nockhöjden var angiven till 5 meter och nu efter revidering där nockhöjden ändrades till 4,8 meter utgör ingen större skillnad på garagebyggnadens utformning och påverkan sett till området. Med hänsyn tagen till placerad garagebyggnad nära fastighetsgränsen och ändrad nockhöjd till 4,8 meter, som avviker från planbestämmelserna, ge även detta inte obetydligt högt intryck från berörd grannes fastighet. Nämnden står fast vid sin bedömning efter revidering av ansökan att i området ligger bebyggelsen tätt och att det är en fråga om en betydande olägenhet för ägaren Furan 11 om ytterligare förändringar av utsiktsförhållandena sker.

Åtgärden måste ses till området i sin helhet och som redan är relativt tätbebyggt, därmed bedöms inte avvikelsen som liten.

Finns inte förutsättningar för att meddela beslut om bygglov, enligt 9 kapitlet 30 §§ plan- och bygglagen (PBL) ska ansökan om bygglov avslås.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 5 november 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta
att bevilja bygglov för nybyggnad av garage

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare behandlat ärendet 27 juni 2018 § 192 och 29 augusti 2018 § 212.

Avgift: 4 000 kronor
(faktura skickas separat)

Protokollsutdrag:

Fastighetsägare

Sbn § 353

Dnr 18.3430.285

Obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem

Fastighet:

Bagaren 5

Fastighetsägare:

Regtur AB, Storås Industrigata 9, 42469 Angered

Ärende:

Obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

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.

Besvärshänvisning enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

Ventilationen som betjänar på fastigheten har inte kontrollerats enligt föreskrivet intervall.

Besiktningssprotokoll avseende funktionskontrollen av ventilationssystem, som betjänar rubricerad del av byggnaden, har inte kommit in. I detta fall finns F- system som betjänar kontorsdelen och som ska kontrolleras med 6 års intervall. Föregående besiktningssprotokoll slutade gälla 15 december 2017. Påminnelse har skickats 10 oktober 2017 och 5 september 2018.

Kommunikationsbrev om föreläggande med vite, med möjlighet till yttrande har skickats till byggnadsägaren 12 oktober 2018. Något yttrande har inte inkommit.

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).

Plan och bygglagen (2010:900), PBL:

Enligt 8 kap. 25 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och 5 kap. 1 § plan- och byggförordningen (2011:338) ska byggnadsägare ansvara för att det görs funktionskontroll av fastighetens ventilationssystem.

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 § 353 forts.

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 översyn, 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 6 november 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

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.

Protokollsutdrag:

Fastighetsägare

Sbn § 354

Dnr 18.3432.285

Obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem

Fastighet:

Bredaryd 20:71

Fastighetsägare:

Bredaryds Bud och Godstrafik AB, Box 15, 333 74 Bredaryd

Ärende:

Obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att förelägga Bredaryds Bud och Godstrafik AB, organisationsnummer 556262-6407, vid vite om 5 000 kronor, att se till att en obligatorisk ventilationskontroll på fastigheten görs senast två (2) månader efter delgivning av beslutet.

Besvärshänvisning enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

Ventilationen som betjänar på fastigheten har inte kontrollerats enligt föreskrivet intervall.

Besiktningssprotokoll avseende funktionskontrollen av ventilationssystem, som betjänar rubricerad del av byggnaden, har inte kommit in. I detta fall finns F- system som betjänar kontorsdelen och som ska kontrolleras med 6 års intervall. Föregående besiktningssprotokoll slutade gälla 16 december 2017. Påminnelse har skickats 10 oktober 2017 och 5 september 2018.

Kommunikationsbrev om föreläggande med vite, med möjlighet till yttrande har skickats till byggnadsägaren 12 oktober 2018. Något yttrande har inte inkommit.

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).

forts.

Sbn § 354 forts.

Plan och bygglagen (2010:900), PBL:

Enligt 8 kap. 25 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och 5 kap. 1 § plan- och byggförordningen (2011:338) ska byggnads ägare ansvara för att det görs funktionskontroll av fastighetens ventilationssystem.

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.

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 6 november 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att förelägga Bredaryds Bud och Godstrafik AB, organisationsnummer 556262-6407, vid vite om 5 000 kronor, att se till att en obligatorisk ventilationskontroll på fastigheten görs senast två (2) månader efter delgivning av beslutet.

Protokollsutdrag:

Fastighetsägare

Sbn § 355

Dnr 18.3433.285

Obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem

Fastighet:

Lärkfalken 3

Fastighetsägare:

Inizio AB, Box 518, 331 25 Värnamo

Ärende:

Obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att förelägga Inizio AB, organisationsnummer 556495-3916, vid vite om 5 000 kronor, att se till att en obligatorisk ventilationskontroll på fastigheten görs senast två (2) månader efter delgivning av beslutet.

Besvärshänvisning enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

Ventilationen som betjänar på fastigheten har inte kontrollerats enligt föreskrivet intervall.

Besiktningssprotokoll avseende funktionskontrollen av ventilationssystem, som betjänar rubricerad del av byggnaden, har inte kommit in. I detta fall finns FTX- system som betjänar kontor och personaldel och som ska kontrolleras med 3 års intervall. Föregående besiktningssprotokoll slutade gälla 25 augusti 2018. Påminnelse har skickats 19 juni 2018.

Kommunikationsbrev om föreläggande med vite, med möjlighet till yttrande har skickats till byggnadsägaren den 12 oktober 2018. Något yttrande har inte inkommit.

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).

Plan och bygglagen (2010:900), PBL:

Enligt 8 kap. 25 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och 5 kap. 1 § plan- och byggförordningen (2011:338) ska byggnads ägare ansvara för att det görs funktionskontroll av fastighetens ventilationssystem.

forts.

Sbn § 355 forts.

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.

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 översyn, 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 6 oktober 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att förelägga Inizio AB, organisationsnummer 556495-3916, vid vite om 5 000 kronor, att se till att en obligatorisk ventilationskontroll på fastigheten görs senast två (2) månader efter delgivning av beslutet.

Protokollsutdrag:

Fastighetsägare

Sbn § 356

Dnr 18.2378.285

Obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem

Fastighet:

Vindruvan 22

Fastighetsägare:

Separk Vindruvan 22, c/o Midstar AB, Box 3633, 103 59 Stockholm

Ärende:

Obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att förelägga Separk Vindruvan 22, organisationsnummer 559064-1386, vid vite om 10 000 kronor, att uppfylla föreläggande § 31/18 senast två (2) månader efter delgivning av beslutet.

Besvärshänvisning enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

Föreläggande § 31/18 har inte uppfyllts. Information om att bristen angiven i föreläggande § 31/18 är åtgärdad har inte inkommit.

Aggregatet kontrollerades 4 juli 2018 och i protokollet angavs en brist som byggnadsägaren fick ett åtgärdsföreläggande på 6 juli 2018. Enligt föreläggandet ska information om att bristen åtgärdats meddelas samhällsbyggnadsförvaltningen senast 5 oktober 2018. Någon ombesiktning krävs inte utan byggnadsägaren behöver enbart åtgärda bristen och meddela samhällsbyggnadsförvaltningen att bristen är åtgärdad. I föreläggandet finns även information om hur man överklagar samt inom vilken tid en överklagan ska göras. Byggnadsägaren skickade tillbaka delgivningskvittot 17 juli 2018.

Fastighetsförvaltaren för rubricerad fastighet har kontaktat samhällsbyggnadsförvaltningen per mejl flertalet gånger och ifrågasatt föreläggandet, men någon överklagan från byggnadsägaren/juridisk person har inte inkommit.

Kommunikationsbrev om föreläggande med vite, med möjlighet till yttrande har skickats till byggnadsägaren 9 oktober 2018. Något yttrande har inte inkommit.

forts.

Sbn § 356 forts.

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).

Plan och bygglagen (2010:900), PBL:

Enligt 8 kap. 25 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och 5 kap. 1 § plan- och byggförordningen (2011:338) ska byggnads ägare ansvara för att det görs funktionskontroll av fastighetens ventilationssystem.

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.

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 6 oktober 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att förelägga Separk Vindruvan 22, organisationsnummer 559064-1386, vid vite om 10 000 kronor, att uppfylla föreläggande § 31/18 senast två (2) månader efter delgivning av beslutet.

Protokollsutdrag:

Fastighetsägare

Sbn § 357

Dnr 16.1770.446B

Förbud med vite angående utsläpp av avloppsvatten från bostadshus

Fastighet:

Nöbbele 7:37

Ärende:

Förbud med vite angående utsläpp av avloppsvatten från bostadshus

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att förbjuda XX med personnummer X att efter 30 april 2019 släppa ut spillvatten från WC samt bad-, disk- och tvättvatten till den bristfälliga avloppsanläggningen på fastigheten Nöbbele 7:37 med adress Fyrudden, Värnamo.

Förbudet förenas med vite enligt 2 § lagen (1985:206) om viten enligt följande: Om förbudet överträds ska ett vite om trettiotusen (30 000) kronor för fastighetsägaren utgå.

Besvärshänvisning enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsförvaltningen inventerade avloppsanordningen efter att en anonym anmälan inkommit att avloppet är gammalt och inte uppfyller dagens krav på rening.

Vid samhällsbyggnadsförvaltningens besök på fastigheten 14 mars 2016 konstaterades brister på fastighetens avloppsanläggning. Avloppsanläggningen består av en slamavskiljare i form av en trekammarbrunn och en infiltration. Fördelningsbrunn saknas och infiltrationen består av ett 15 meter långt infiltrationsrör med luftning. Fastighetsägaren har efter besöket mätt upp infiltrationsröret och anser att den är 19,6 meter.

Fastigheten är belägen nära sjön Vidöstern.

Fastigheten är permanentboende för två personer och har sedvanliga installationer så som wc, dusch-, disk- och tvättvatten.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har handlingar som visar att tillstånd sökts för den avloppsanläggningen som finns idag. Tillståndet för avloppsanläggningen är från 1983.

forts.

Sbn § 357 forts.

Beslut togs den 23 juni 2016, om förbud att till den befintliga avloppsanläggningen för Nöbbele 7:37 med adress Fyrudden, Värnamo, släppa ut avloppsvatten efter den 1 juli 2018. Samhällsbyggnadsnämndens bedömning var att utsläpp av orenat avloppsvatten till avloppsanordningen inte är förenligt med de krav som ställs i miljöbalken. Fastighetsägaren valde att inte överklaga beslutet.

Fastighetsägaren har haft en dialog med miljöinspektörer, miljöchef, förvaltningschef på samhällsbyggnadsförvaltningen samt VA-chef och förvaltningschef på tekniska förvaltningen. Samhällsbyggnadsförvaltningen har informerat om vilka avloppsanläggningar som kan tänkas accepteras på platsen. Fastigheten är belägen nära sjön Vidöstern och därav ställs krav på att avloppsanläggningen ska klara hög skyddsnivå för miljöskydd. Möjlighet till kommunal anslutning finns cirka 200 meter från fastigheten.

Någon ansökan om tillstånd att anlägga enskilt avlopp har inte inkommit till samhällsbyggnadsnämnden. En servisanmälan har inkommit till tekniska förvaltningen. Servisanmälan har inte godkänts av tekniska förvaltningen. Utsläpp av spillvatten från WC och BDT till den bristfälliga avloppsanläggningen på fastigheten fortgår. Samhällsbyggnadsnämnden anser därför att ett beslut förenat med vite motsvarande 30 000 kronor för fastighetsägaren är motiverat om förbudet inte efterlevs.

Förbudet träder i kraft den 30 april 2019.

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att avloppsanläggningen för fastigheten Nöbbele 7:37 med adress Fyrudden, Värnamo inte uppfyller de krav som ställs i miljöbalken. Avloppsvattnet från fastigheten avleds till en trekammarbrunn och en infiltration som är underdimensionerad. För att rena avloppsvatten från vattentoalett krävs trekammarbrunn eller annan brunn med motsvarande funktion, samt ett efterföljande reningssteg i form av en rätt dimensionerad infiltration, markbädd eller annan typ av reningssteg. Utsläpp av otillräckligt renat avloppsvatten medför risk för smittspridning och bidrar till övergödning.

forts.

Sbn § 357 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, eller att det är mer ingripande åtgärder än vad som behövs (26 kap. 9 §).

Detta beslut är meddelat med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§, 2 kap. 3 § och 9 kap. 7 §§ miljöbalken (1998:808).

Här följer en redovisning av innehållet i laghänvisningarna:

- En tillsynsmyndighet får i det enskilda fallet besluta om de förelägganden och förbud som behövs för att denna balk samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken ska följas. (26 kap. 9 §).
- Beslut om föreläggande eller förbud får förenas med vite (26 kap 14 §).
- Alla som bedriver en verksamhet eller vidtar 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 §).
- Samhällsbyggnadsnämnden ska göra en rimlighetsavvägning innan krav på åtgärder ställs. Vid bedömningen ska särskild hänsyn tas till nyttan av skyddsåtgärder och andra försiktighetsmått jämfört med kostnaderna för sådana åtgärder. (2 kap. 7 §)
- Avloppsvatten ska avledas och renas eller tas om hand på något annat sätt så att olägenhet för människors hälsa eller miljön inte uppkommer. För detta ändamål ska lämpliga avloppsanordningar eller andra inrättningar utföras (9 kap 7 §).

Om fastighetsägaren fortsättningsvis ska släppa ut avloppsvatten från WC och BDT från fastigheten måste avloppsanläggningen förbättras och vara färdigställd senast 30 april 2019. Fastighetsägaren bör därför snarast planera för en ny avloppslösning eller ansluta till kommunalt avlopp.

forts.

Sbn § 357 forts.

Att göra en ny avloppsanläggning är en åtgärd som är tillståndspliktig, därför behöver planeringen påbörjas snarast. Kontakta samhällsbyggnadsförvaltningen i god tid innan några åtgärder vidtas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 8 november 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att förbjuda XX med personnummer X att efter 30 april 2019 släppa ut spillvatten från WC samt bad-, disk- och tvättvatten till den bristfälliga avloppsanläggningen på fastigheten Nöbbele 7:37 med adress Fyrudden, Värnamo.

Förbudet förenas med vite enligt 2 § lagen (1985:206) om viten enligt följande: Om förbudet överträds ska ett vite om trettiotusen (30 000) kronor för fastighetsägaren utgå.

Sbn § 358

Redovisning av delegationsbeslut

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna redovisningen av delegeringsbeslut.

Följande delegationsbeslut redovisas:

Miljöchefens delegationsbeslut § 11
Stadsarkitektens delegationsbeslut §§ 12-14
Exploateringschefens/utredningsingenjörens delegationsbeslut avseende:
Exploateringsverksamhet §§ 42-58
Tilldelning/försäljning av tomt §§ 9-20

Miljöinspektörernas delegationsbeslut avseende:

Avlopp §§ 164-179
Renhållning - diverse §§ 22-65
Hälsoskyddsärenden, diverse § 26
Livsmedel §§ 359-360
Alkohol § 48
Värmepumpanläggningar §§ 83-93
Miljöärende §§ 193-198
Brandfarlig vara, cistern § 28-30

Bygglov §§ 274-301

Strandskyddsdispens §§ 14-15

Byggnadsinspektörens delegationsbeslut avseende:

Startbesked §§ 385-422
Tekniskt samråd §§ 58-65
Slutsamråd §§ 66-69
Slutbesked §§ 298-323
Obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem, OVK §§ 66-77

Sotningsärenden §§ 44-56

Handläggarens delegationsbeslut avseende:

Bostadsanpassning §§ 97-113
Parkeringsstillstånd för rörelsehindrade §§ 33-38

Sbn § 359

Meddelanden

Ks

§ 398 – Budgetuppföljning under 2019

§ 416 – Budgetuppföljning per 2018-09-30

Kf

§ 201 – Sammanträdesdagar 2019

§ 204 – Rätt att teckna kommunövergripande avtal för Värnamo kommun

KPMG, revision

Granskning av samhällsbyggnadsnämndens styrning och uppföljning av livsmedels-, miljö- och hälsoskyddstillsyn

Protokollsutdrag:

Sbn § 360

Information och övriga ärenden anmälda av nämndens ledamöter

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Nämndens ordförande informerar att Värnamo kommun har blivit utsedd till årets kulturmiljökommun. Eva Törn, ordförande i kulturnämnden, mottog utmärkelsen i form av ett diplom från riksantikvarien på scen vid Riksantikvarieämbetets Höstmöte i Stockholm.

Vid utdelandet deltog förutom representanter från kulturnämnden och kulturförvaltningen även Håkan Johansson, Conny Eskilson och Behnam Sharo. Ordförande påpekar att det är ett målmedvetet arbete under flera år tillsammans med kulturförvaltningen som nu har givit resultat och lyfter särskilt fram kommunantikvarie Peter Andersson som varit drivande i detta.

Ordförande informerar om att direkt efter decembersammanträdet den 12 december kommer nämndens ledamöter och ersättare att bjudas in till en gemensam avslutning. Ytterligare information kommer att mailas ut.

Protokollsutdrag:

Sbn § 361

Anmälan om eventuellt jäv vid sammanträdet

Ärendebeskrivning

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

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med förråd samt terrass, Högaffeln 3, XX. Dnr 18.3188.231B.

Protokollsutdrag:

Sbn § 362

Dnr 14.1711.200

Taxa för markupplåtelse

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att återremittera ärendet till förvaltningen för en jämförelse med nuvarande taxa.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 26 september 2018, § 266 att föreslå kommunfullmäktige besluta att anta taxan för markupplåtelse.

Kommunstyrelsen beslutade 16 oktober 2018, § 407 att återremittera ärendet till samhällsbyggnadsnämnden för en jämförelse med nuvarande taxa.

Protokollsutdrag:
Miljöavdelningen

Sbn § 363

Dnr 18.3586.100

Medborgarinitiativ – Rökförbud på kommunens badplatser och idrottsanläggningar

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att se över medborgarinitiativet gällande ”Rökförbud på kommunens badplatser och idrottsanläggningar” och därefter återkomma till nämnden.

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen har 16 oktober 2018 § 389 beslutat att överlämna: Medborgarinitiativ – Medborgarinitiativ – Rökförbud på kommunens badplatser och idrottsanläggningar till samhällsbyggnadsnämnden för handläggning.

Protokollsutdrag:

Sbn § 364

Dnr 17.3462.211

Information om detaljplan för del av fastigheten Rörstorp 6:1 i Värnamo stad

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen beslutade 22 februari 2016, § 82 att ge dåvarande miljö- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att inleda detaljplanarbetet för ny förskola vid Magnusgatan.

Nämnden informeras om arbetet med detaljplan för del av fastigheten Rörstorp 6:1 i Värnamo stad.

Protokollsutdrag:

Sbn § 365

Dnr 17.2018.214

Information om detaljplan för fastigheten Bredaryd 1:208 med flera (Jannelunds förskola) i Bredaryd tätort

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade (Sbn § 175, 16 maj 2017) att ge förvaltningen i uppdrag att påbörja detaljplan för rubricerat område. Planförslaget har varit ute på samråd mellan den 5 oktober och 30 oktober 2017. Under samrådstiden har tio yttranden inlämnats, varav fem med erinran.

Planförslaget är utställt för granskning mellan 12 oktober – 12 november 2018.

Planförslagets syfte är att möjliggöra för utökad utbildnings- och barnomsorgsverksamhet i Bredaryd tätort.

Större delen av planområdet är idag ianspråktaget för förskola. Den nordöstra delen av planområdet utgörs av mark som är detaljplanelagd för bostadsändamål, medan resterande del av planområdet är planlagt för allmänt ändamål. Planförslaget möjliggör för att hela området kan nyttjas för skoländamål.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 9 november 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta
att godkänna informationen.

Protokollsutdrag:

Sbn § 366

Dnr 16.2013.211

Information om detaljplan för del av fastigheten Mossle 16:20 med flera (området söder om sjukhuset) i Värnamo stad

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

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.

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 cirka 250-300 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 9 november 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta
att godkänna informationen.

Protokollsutdrag:

Sbn § 367

Dnr 12.0369.200

Åtgärdsplan för miljö och gestaltning i Prostsjöområdet

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, nuvarande samhällsbyggnadsnämnden, fick i uppdrag av kommunstyrelsen (21 juni 2010 Ks § 301) att i samråd med övriga berörda nämnder och förvaltningar, utreda omfattning och ambitionsnivå av ett Värnamokoncept för hållbar stadsbyggnad avseende sociala, ekonomiska och miljömässiga aspekter. Konceptet ska vara generellt tillämpligt.

Dåvarande miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att ge kontoret i uppdrag att ansöka till Delegation för hållbara städer med stadsdel Prostsjön. Projektet fick det stöd som det ansöktes om, resterande finansierades av förvaltningen.

Den 19 maj 2015 beslutade nämnden att ge projektgruppen i uppdrag att ta fram en remissversion av ett miljö- och gestaltningsprogram för Prostsjöområdet utifrån inriktningsbeslutet, samt att förslag till inriktningsbeslut (ställningstagande 1-15) togs som nämndens egna med ändring av ställningstagande 9 och 5.1 samt att ställningstagande 5.2 ströks.
(Msn § 154).

Slutrapportering av projektet lämnades in den 30 december 2016 till Boverket.

Den 27 juni 2017 beslutade nämnden att revidera inriktningsbeslut för arbete med miljö- och gestaltningsprogram för Prostsjöområdet med följande ändringar:

Ställningstagande 9: trafiken ska ledas in i Prostsjöområdet delvis via Ljussevekaleden enligt alternativ 1 i trafikutredningen samt via korsningen Prostsjövägen/Lagastigen. Sektionen av Prostsjövägen i höjd med sjön byggs om till gata med standardiserad gång- och cykelväg på ena sidan, samt att stå bakom byggandet av en planerlig cirkulationsplats i korsning Lagastigen/Lasarettsgatan med de tillstånd som krävs. (Sbn § 190).

forts.

Sbn § 367 forts.

Remissversion 1.2 har tagits fram efter en förvaltningsövergripande intern remiss. Tjänstemannahandlingen visar på de ställningstaganden och skisser som är tänkt att styra utvecklingen i Prostsjöområdet. Version 1.2 saknar del 4, konsekvenser samt tillhörande bilagor. Dessa är ännu inte remitterade till berörda tjänstemän. Till nästa sammanträde, december 2018, kommer färdig remissversion 2.0 lämnas för beslut. Avsikten är att lämna vidare ärendet till kommunstyrelsen för beslut att anta förslag till åtgärdsplan

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta
att godkänna informationen.

Protokollsutdrag:

Plan- och byggavdelningen

Sbn § 368

Dnr 18.3885.200

Framtidens behov av fritidsanläggningar i Värnamo kommun

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- att** uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att i samverkan med tekniska utskottet, inarbeta beaktande av samt förläggning av nytt samlat arenaområde i översiktsplan och fördjupad översiktsplan, samt
- att** uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att i samverkan med tekniska utskottet, inarbeta beaktande av bostadsnära stadsdelsparker samt intilliggande aktivitetsområden/spontanidrottsplatser i översiktsplan och fördjupad översiktsplan.

Ärendebeskrivning

På kommunstyrelsens uppdrag har tekniska förvaltningen genomfört en utredning om framtidens behov av fritidsanläggningar i Värnamo kommun.

Kommunstyrelsen beslutade 6 november 2018 § 422 bland annat följande:

- att** uppdra åt samhällsbyggnadsnämnden, att i samverkan med tekniska utskottet, inarbeta beaktande av samt förläggning av nytt samlat arenaområde i översiktsplan och fördjupad översiktsplan,
- att** uppdra åt samhällsbyggnadsnämnden att, i samverkan med tekniska utskottet, inarbeta beaktande av bostadsnära stadsdelsparker samt intilliggande aktivitetsområden/spontanidrottsplatser i översiktsplan och fördjupad översiktsplan.

Protokollsutdrag:

Plan- och byggavdelningen

Sbn § 369

Dnr 17.0759.211

Uppdrag från kommunfullmäktige att ställa ut upprättat detaljplaneförslag

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- att** uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att ställa ut upprättat detaljplaneförslag för del av fastigheten Värnamo 14:2 (Karlsdal) i Värnamo stad, upprättad i mars 2018, på samråd, samt
- att** fullfölja planprocessen enligt PBL så kommunfullmäktige kan ta ställning till ett färdigt detaljplaneförslag.

Reservation

Zeljko Radetic (MP) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige beslutade 25 oktober 2018 § 202

- att** uppdra åt samhällsbyggnadsnämnden att ställa ut upprättat detaljplaneförslag för del av fastigheten Värnamo 14:2 (Karlsdal) i Värnamo stad, upprättad i mars 2018, på samråd, samt
- att** fullfölja planprocessen enligt PBL så kommunfullmäktige kan ta ställning till ett färdigt detaljplaneförslag.

Yrkanden

Håkan Johansson (KD)

- att** uppdra åt samhällsbyggnadsnämnden att ställa ut upprättat detaljplaneförslag för del av fastigheten Värnamo 14:2 (Karlsdal) i Värnamo stad, upprättad i mars 2018, på samråd, samt
- att** fullfölja planprocessen enligt PBL så kommunfullmäktige kan ta ställning till ett färdigt detaljplaneförslag.

Zeljko Radetic (MP)

- att** inte ställa ut upprättat detaljplaneförslag för del av fastigheten Värnamo 14:2 (Karlsdal) i Värnamo stad, på samråd utan invänta beslut i det till Förvaltningsrätten överklagade fullmäktigebeslutet.

Ordförande ställer proposition på de båda yrkandena och finner att samhällsbyggnadsnämnden beslutar enligt Håkan Johanssons yrkande.