

Styrelse/Nämnd: Samhällsbyggnadsnämnden

Dag, tid: Tisdag 2017-11-14, kl. 13.00

Plats: Samhällsbyggnadsförvaltningens sammanträdesrum

Ledamöter/ersättare:

Håkan Johansson (KD)	Evanjeline Eriksson (KD)
Lena Freij (KD)	Arben Murati (KD)
Margaretha Fransson (M)	Filip Andersson (M)
Haris Sibonjic (C)	Tommy Sjöström (C)
Zeljko Radetic (MP)	Kajsa Carlsson (MP)
Bo Svedberg (S)	Jonas Nilsson (S)
Majo Besic (S)	Anders Jansson (S)
Gunilla Wall (S)	Mattias Åberg (S)
Jan Nilsson (SD)	Sven-Evert Gunnarsson (SD)

Beslutsärenden:	§
1. Ansökan om driftbidrag för år 2018 – Brottsofferjouren. Dnr 17.2473.042.	322
2. Upphävande av styrdokument ”Råd och riktlinjer för uteserveringar på allmän platsmark. Dnr 12.2809.200.	323
3. Plan för grönstruktur. Dnr 17.3329.219.	324
4. Remissvar över plan för Värnamo kommuns miljöarbete. Dnr 17.2937.100.	325
5. Detaljplan för del av Västhorja 12:5 med flera, Södragården i Värnamo stad. Dnr 16.2014.211.	326
6. Olovligt uppfört garage, Alandsryd 1:17. Dnr 17.2419.228. Tid. beh. 2017-10-17 § 312.	327
7. Ansökan om bygglov för nybyggnad av ridhus, Långö 3:12. Dnr 17.2515.235.	328
8. Påbörjad nybyggnation av ställverksbyggnad och åskskyddsmast utan startbesked, Sävrarp 1:135, E.on Elnät Sverige AB, Nobelvägen 66, 205 09 Malmö. Dnr 16.2184.235.	329

Beredningsärenden:

9. Olovligt uppförd carport, Dannäs 2:8. Dnr 17.1915.228.	330
10. Ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av fritidshus, Tännö 1:29. Dnr 17.2397.226.	331
11. Ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av garage med förråd, Herrestad 1:184. Dnr 17.3002.226.	332

Beredningsärenden:

- | | |
|---|------------|
| 12. Ansökan om strandskyddsdispens för brygga, Lilla Gavlö 1:16. Dnr 17.2718.226. | 333 |
| 13. Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus, Rolstorp 1:3. Dnr 17.2396.220. | 334 |
| 14. Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, Rolstorp 1:7. Dnr 17.2695.220. | 335 |
| 15. Ansökan om strandskyddsdispens för flytbrygga, Hjortsjö 6:2. Dnr 17.2943.226. | 336 |
| 16. Detaljplan för del av Rörstorp 6:3. Dnr 16.1020.211. | 337 |
| 17. Medborgarförslag kring Apladalen. Dnr 17.2400.100. | 338 |
| 18. Detaljplan för del av Sjötungan 1 med flera (vid Ånabäcksplan) i Värnamo stad. Dnr 15.0481.211. | 339 |
| 19. Planbesked kring förslag för del av Forsheda 5:109 i Forsheda tätort. Dnr 17.2674.214A. | 340 |

Ärenden direkt till nämnd:

- | | |
|--|-------------------------|
| 20. Redovisning av delegationsbeslut. | 341 |
| 21. Meddelanden | 342 |
| 22. Information och övriga ärenden anmälda av nämndens ledamöter. | Utgår |
| 23. Anmälan om eventuellt jäv vid sammanträdet. | Utgår |
| 24. Information kring vidtagna åtgärder efter Livsmedelsverkets revision av livsmedelskontrollen i Värnamo kommun inom området kosttillskott. Dnr 16.3170.460. | 343 |
| 25. Information om detaljplan för del av Västhorja 12:5, Ekenhaga i Värnamo stad. Dnr 17.1480.211. | 344 |
| 26. Information inför ny översiktsplans samrådsbeslut vid sammanträdet i december. Dnr 12.2895.212. | 345 |
| 27. Mellanlagring av plastavfall, Lanna 1:34, Swerec AB, Stengårdsvägen 1, 333 74 Bredaryd. Dnr 16.2890.427. Tid. beh. 2017-10-17 § 299. | 346 |
| 28. Anmälan om ovårdad byggnad, Nederled 3:36. Dnr 13.0372.228. | 347 |

2017-11-14

3(3)

Haris Sibonjic
Förste vice ordförande

Christin Granberg
Sekreterare

Plats och tid:	Stadshuset Värnamo, 2017-11-14, klockan 13.00 – 16.45
Beslutande:	Arben Murati (KD) ersättare för Håkan Johansson (KD) Lena Freij (KD) Margareta Fransson (M) Haris Sibonjic (C) Zeljko Radetic (MP) Anders Jansson (S) ersättare för 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 Bygglövsarkitekt Jonny Engström §§ 327-336, 347 Mark- och exploateringschef Lars Magnusson § 326 Handläggare Madelene Lennartsson § 323 Projektledare Hanna Häljestig § 324 Planeringsarkitekt Emma Nordstrand §§ 325, 345 Planeringsarkitekt Kristoffer Karlsson § 345 Planeringsarkitekt Frida Fälth §§ 338-340 Planeringsarkitekt Sofie Finnander § 337 Planeringsarkitekt Josefina Magnusson § 344 Miljöinspektör Charlotte Gustavsson § 346 Miljöchef Lasse Arnesson § 343
Utses att justera:	Anders Jansson (S)
Justeringens plats och tid:	Samhällsbyggnadsförvaltningen 2017-11-21, kl. 11.00
Sekreterare:	Paragrafer: §§ 322-347

Ordförande: _____
Christin Granberg

Justerare: _____
Anders Jansson

ANSLAG/BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Nämnd:	Samhällsbyggnadsnämnden	Paragrafer:	§§ 322-347
Sammanträdesdatum:	2017-11-14	Datum för anslags nedtagande:	2017-12-14
Datum för anslags uppsättande:	2017-11-22		
Förvaringsplats för protokollet:	Samhällsbyggnadsförvaltningen		
Underskrift:			

Christin Granberg

Protokollsutdrag:

Sbn § 322

Dnr 17.2473.042

Ansökan om driftbidrag för år 2018 – Brottsofferjouren

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Nämnden informeras om Brottsofferjourens verksamhetsberättelse för 2016, verksamhetsplan för 2017, samt ansökan om driftbidrag för 2018.

För att kunna behålla servicen med ökad tillgänglighet med inlånad personal, för att utveckla stöder till vittnen och för att marknadsföra sin verksamhet, ansöker Brottsofferjouren Småland West om ett driftbidrag motsvarande två kronor per kommuninvånare för verksamhetsåret 2018, från Gislaved, Gnosjö, Vaggeryd och Värnamo kommuner. Bidraget per invånare hanteras lika i alla fyra kommuner.

Protokollsutdrag:
Kommunstyrelsen

Sbn § 323

Dnr 12.2809.200

Upphävande av styrdokument ”Råd och riktlinjer för uteserveringar på allmän platsmark”

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att överlämna dokumentet ”Råd och riktlinjer för uteserveringar på allmän platsmark” till kommunstyrelsen för upphävande.

Ärendebeskrivning

I samband med kommunens revidering av styrdokument behöver Råd och riktlinjer för uteserveringar för allmän platsmark upphävas för att sedan beslutas som riktlinje.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse den 6 november 2017.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår besluta
att överlämna dokumentet ”Råd och riktlinjer för uteserveringar på allmän platsmark” till kommunstyrelsen för upphävande.

Protokollsutdrag:
Kommunstyrelsen

Sbn § 324

Dnr 17.3329.219

Plan för grönstruktur

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram plan för grönstruktur gällande Värnamo stad med omland, samt

att begära 940 000 kronor av kommunstyrelsen för detta ändamål.

Ärendebeskrivning

Gällande plan för grönstruktur i och omkring Värnamo stad, ”Värnamo Grönplan”, antogs av kommunfullmäktige 1991. ”Grönstrukturprogrammet” togs fram 2007 för att komplettera befintligt styrdokument men den är inte politiskt antagen.

Målet med ny plan för grönstruktur är att skapa ett sammanhållet och vägledande verktyg för hur det framtida arbetet med Värnamo stads grönområden kan planeras, utvecklas och förvaltas.

Planen ska visa vilka markområden i och kring staden som är viktiga att bevara utifrån naturvärden, rekreativvärden, gröna samband, klimatreglering, sociala värden, ekosystemtjänster och grön infrastruktur.

De gröna miljöerna tillskrivs idag betydligt fler värden än de rent rekreativa. Med stadens snabba expansion och visionen ”Värnamo - den mänskliga tillväxtkommunen, 40 000 invånare 2035”, behövs en plan för grönstrukturen för att säkerställa dessa värden.

Beräknad kostnad för projektet är 940 000 kronor. För halva kostnaden 470 000 kronor förväntas statligt stöd från bidragsformen lokala naturvårdssatsningar LONA. Beslut om bidrag fattas av länsstyrelsen april 2018.

Värnamo grönplan är drygt 25 år och högst inaktuell. Med stadens snabba utvecklingstakt riskerar stora värden gå förlorade. Med en ny plan för grönstruktur får politiker och tjänstepersoner ett verktyg för att bevara och utveckla grönstrukturen och ekosystemtjänsterna i planering, byggande och förvaltning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse den 3 november 2017.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram plan för grönstruktur gällande Värnamo stad med omland, samt

att begära 940 000 kronor av kommunstyrelsen för detta ändamål.

Protokollsutdrag:
Kommunstyrelsen

Sbn § 325

Dnr 17.2937.100

Remissvar över plan för Värnamo kommuns miljöarbete

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att ta remissvar för ”Plan för Värnamo kommuns miljöarbete samt bilagan Aktiviteter för Värnamo kommuns miljöarbete” som sitt egna och ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppgift att skicka remissvaret till kommunstyrelsen.

Ärendebeskrivning

Kommunledningsförvaltningens utvecklingsavdelning har tagit fram en plan för utvecklingsarbetet inom miljöarbetet för kommunens organisation.

Kommunstyrelsen remitterade enligt beslut § 399 den 26 september 2017, Plan för Värnamo kommuns miljöarbete, revidering av tidigare Miljöprogram, Energi- och klimatstrategi och Plan för hållbar upphandling, till samtliga nämnder och kommunala bolag för yttrande. Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit del av ”Plan för Värnamo kommuns miljöarbete”. Synpunkter på planen ska vara kommunstyrelsen tillhanda senast den 1 december 2017. I vårt remissvar hänvisar vi till framtaget förslag för Plan för Värnamo kommuns miljöarbete som ”planen” eller ”miljöplanen”.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har valt att utifrån en arbetsgrupp bestående av tjänstemän som representerar miljöavdelningen, plan- och byggavdelningen, mark- och exploateringsavdelningen samt räddningstjänsten författa ett remissvar.

Planen består av ett textdokument och en bilaga, Aktiviteter för Värnamo kommuns miljöarbete som ska samla alla de aktiviteter som kommunen har inom miljöområdet. Dessa aktiviteter kommer för samhällsbyggnadsförvaltningens del uteslutande från länsstyrelsens och de åtgärdsprogram som tagits fram utifrån de nationella miljömålen.

Aktiviteter kommer att tilldelas den nämnd som i planen åtagits sig den och respektive nämnd ansvarar därefter för att konkretisera och planera genomförandet i kommunens målstyrningsprogram Hypergen.

Syftet med ”Plan för Värnamo kommuns miljöarbete” är att den ska redogöra för kommunens ansvar att agera som föredöme i arbetet med miljöfrågorna. Planen föreslår att kommunen ska verka föredömligt inom fem strategiska områden: Klimatsmart Energi och transport, Hälsosam Livsmiljö, Långsiktig stadsplanering, Ansvarsfull konsumtion och resurshantering, Kunskap och Engagemang.

forts.

Sbn § 325 forts.

För varje strategiskt område pekar planen ut en rad olika nyckeltal som ska följas upp och principer för hur kommunen ska agera för att uppnå planens syfte om att stärka kommunens arbete för en mer hållbar ekologisk utveckling.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ser positivt till kommunens ambition att i ”Miljöplan för Värnamo kommuns miljöarbete” ta ett samlat grepp över miljöfrågorna och planens ambition att skapa struktur för de åtgärder som åläggs kommunen genom de regionala åtgärdsprogrammen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen vill understryka miljöplanens möjliga betydelse som inte enbart ett styrdokument för hur kommunen som organisation ska verka för miljöfrågor utan även planens potentiella betydelse för att verka för miljöfrågorna för kommunen som geografisk område. Plan- och bygglagen och Miljöbalken ger ramarna för kommunens fysiska planering, ramarna och kraven för vad detaljplaner reglerar men det är kommunens mål och visioner som styr planeringen utöver de krav vi måste förhålla planeringen till.

En generell synpunkt från plangruppen är att man i förslaget till ny plan saknar det stöd som tidigare miljöprogram har varit i kommunens fysiska planering. Åtgärderna eller aktiviteterna som biläggs ny miljöplan omfattar de internationella, nationella och regionala mål som finns för miljöarbetet men saknar de egna lokala mål som kan knytas till fysisk planering och kommunens ambition att uppnå hållbar utveckling. För att kunna vara ett stöd i exempelvis detaljplanering vore det önskvärt om planen utvecklar kommunens målkriterium kring hållbar utveckling och sätter upp kommunala mål som plangruppen i detaljplanering kan förhålla sig till. Idag har plangruppen en metod för att omsätta gällande Miljöprogramms målformuleringar i detaljplaneringen, ny plan saknar det stöd som detta kräver, vilket gör att kommunens vilja och ambition för miljöarbetet kan gå förlorad i den kommunala fysiska planeringen. I den behovsbedömning som ska föregå alla detaljplaner beskrivs idag hur planen inverkar positivt/negativt på nationella, regionala men även kommunens miljömål. Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att den nya miljöplanen kompletteras med att innehålla kommunens egna målformuleringar för den fysiska planeringen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen önskar vidare ett förtydligande till varför kommunen ser de i nya miljöplanen fem förekommande strategiska områdena som Värnamo kommunens mest betydelsefulla miljöområden att arbeta med. Kopplingen till kommunens faktiska miljö tillstånd just nu borde förstärkas. Exempel på detta är de följer klimatförändringar har för kommunens dricksvattenförsörjning och dagvattenhantering. Även riskerna för att Lagan översvämmas och kommunens problematik kring markföroreningar bör kopplas mot de strategiska områdena.

forts.

Sbn § 325 forts.

En annan generell synpunkt är behovet av att klargöra den nya miljöplanens förhållande till övriga styrdokument och för samhällsbyggnadsförvaltningens del främst planens förhållande till översiktsplanen. Samhällsbyggnadsförvaltningens synpunkt är att dessa två styrdokument bör vara fristående från varandra men att det är viktigt att de inte motsäger varandra. Det är viktigt att hitta miljöplanens roll i förhållandet till översiktsplanen. Miljöfrågorna spelar en stor roll i översiktsplanen men ur ett annat perspektiv bland annat då man i översiktsplanen även väger samman sociala och till viss del ekonomiska aspekter. Miljöplanen bör kunna vara ett styrdokument där miljöfrågorna utvecklas och där kommunens höga ambition kommer till uttryck. Den bör fungera som ett underlag för översiktsplanen men för att det ska fungera måste även Miljöplanen få en geografisk koppling till kommunen. En koppling som man stundom exempelvis för det strategiska området samhällsplanering kan ana men som annars inte finns uttalat. Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar är att miljöplanen kan och bör ses som en vidareutveckling av miljöfrågorna för kommunen som organisation men även som geografiskt område.

Vidare önskar samhällsbyggnadsförvaltningen se ett klargörande till planens förhållande till miljöavdelningen (den del av förvaltningen vars huvudverksamhet är att vara tillsynsmyndighet) och den tillsynsplan som avdelningen arbetar efter. Om förhållandet inte är tydligt och planens roll för verksamheten är tydlig så föreligger det en risk att planen kommer att hamna i skymundan för den mångfald med önskemål som föreligger för verksamheten om hur och vad avdelningen ska arbeta med.

Det är angeläget att planen pekar ut att den som bedriver en verksamhet också är ansvarig för miljöhänsynen, så att miljöavdelningens tillsynsroll renodlas i högre grad än vad den varit tidigare.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser vidare att kopplingen till aktiviteterna och planen i vissa fall kan upplevas som svag. Kanske är detta beroende av att de aktiviteter som samhällsbyggnadsförvaltningen ansvarar för nästan enbart stammar från länsstyrelsens åtgärdsprogram och inte från planförslaget. För att åtgärda detta skulle man för vissa av planförslagets aktiviteter, skruva på åtgärderna från länsstyrelsen och översätta en del av dem utifrån kommun- och verksamhetsspecifika förutsättningar så att aktiviteterna blir kommunens egna.

forts.

Sbn § 325 forts.

Som ett exempel på var kopplingen mellan dokumenten skulle kunna stärkas är att flera av samhällsbyggnadsförvaltningens aktiviteter är kopplade till kommunens arbete med markföreningar. Just denna företeelse är något som är av stor betydelse för kommunen då Värnamo har ovanligt mycket potentiella markföreningar. Kopplingen mellan aktiviteterna och planen är dock begränsad till en mening om att gamla industritomter kan vara markförenade från tidigare verksamhet. Inga nyckeltal är kopplade till markföreningar, möjligen kan den sista principen om dricksvattenförsörjning kopplas till markföreningar.

Som exempel på hur aktiviteterna skulle kunna skruvas på är att skärpa dem och införa egna, vilket skulle verka för planens syfte – att redogöra för kommunens höga ambition med miljöarbetet. Nu anser samhällsbyggnadsförvaltningen att aktiviteterna inte alltid speglar denna ambitionsnivå. Det är samtidigt av stor betydelse att aktiviteterna hålls på en rimlig nivå. Ett exempel vore att för aktiviteten att grönstrukturplaner ska finnas för tätorter med mer än 3000 invånare skulle kunna ha ambitionen att Värnamo kommun ska ha grönstrukturplaner för alla tätorter med mer än 1000 invånare vilket även skulle omfatta Bredaryd, Forsheda, Bor och Rydaholm. Som ett annat exempel ser mark- och exploateringsavdelningen att miljöplanen hade kunnat redogöra för hur kommunens markinnehav (skogsbruk och jordbruk) ska skötas ur ett miljöhänseende och vidare vid markförsäljning, vilka krav kommunen bör ställa på en köpare vid markförsäljning.. För bilagan önskar samhällsbyggnadsförvaltningen att man för de aktiviteter som vi delar ansvaret med annan förvaltning, att man ser över understrykningarna. För vissa aktiviteter är båda understrukna vilket gör ansvarsfrågan svårtolkad. Vidare anser samhällsbyggnadsförvaltningen att aktiviteterna i bilagan kompletteras om verksamheten redan arbetar med aktiviteten och således redan ryms inom befintlig budget. Det vore även önskvärt om det framgick att aktiviteten ingår i gällande tillsynsplaner eller i pågående verksamhet idag.

På en mer detaljerad nivå vill samhällsbyggnadsförvaltningen framföra att när miljöplanen redogör för kopplingen till de nationella miljömålen även bör lägga till ”namnet” för dessa. SBF vill även påpeka att ett av de dokument som kopplas till planen har fått fel namn nämligen, Miljöprogram för byggnader.

forts.

Sbn § 325 forts.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer över de åtgärder som biläggs planen och som samhällsbyggnadsförvaltningen ansvarar för eller har ett delat ansvar för.

- Aktivitet 30 Tillsynsinsats på miljöfarliga verksamheter som påverkar vattenförekomster, ställer sig miljöavdelning frågande kring vad den innebär i förhållande till det arbete som redan görs. Aktiviteten kan anses överflödiga.
- Aktivitet 31 Tillgängliggörande av analysresultat, samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig frågan vad aktiviteten syftar till. Vilket analysmaterial är det och vilket informationsmaterial är det som man hänvisar till. Aktiviteten bör klargöras i rutan för fulltext.
- Aktivitet 34 Beredningsplaner och övning, räddningstjänsten anser att aktiviteten är bra men ställer sig frågande till genomförandet av den och om den inte kan hanteras inom de planer som avdelningen redan idag arbetar efter. Aktiviteten skulle kunna hanteras i ett delprogram till plan för krisberedskap såsom andra frågor hanteras idag.
- Aktivitet 35 Tillsyn av ledningsnätet, detta görs redan men samhällsbyggnadsförvaltningen skulle för aktiviteten lägga till att man efterlyser samarbete med tekniska förvaltningen.
- Aktivitet 36 Klimatanpassning åtg. Nr 28 Aktiviteten görs redan men plangruppen vill lägga till kommentaren att sådan utredning bör finnas redan inför planens samråd eftersom utredningen ofta innebär stora förändringar av planinnehållet. Detta gäller inte enbart för dessa former av utredningar utan även andra såsom geotekniska, dagvattenutredning med mera. Utredningarna bör vara framtagna redan inför samrådsfasen.
- Aktivitet 37 Ekologkompetens, samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig bakom aktiviteten men ser en risk med att båda förvaltningarna är understrukna och att detta kan innebära att aktiviteten faller mellan stolarna.
- Aktivitet 38 Undersökning av kvicksilver i fisk, likaså för denna aktivitet är båda förvaltningar understrukna. För denna aktivitet anser samhällsbyggnadsförvaltningen att tekniska förvaltningen bör ha huvudansvaret.
- Aktivitet 39 Klimatanpassning åtgärd Nr 14, Båda förvaltningarna är understrukna och här har bägge förvaltningarna ansvar fast för olika saker. Eventuellt bör åtgärder delas upp i två? Samhällsbyggnadsförvaltningen ansvarar för kommunal vattenförsörjningsplan medan tekniska förvaltningen ansvarar för nödvattenplan och reservvattenplan.

forts.

Sbn § 325 forts.

- Aktivitet 41 Insatser för grönstrukturen, för aktiviteten är ingen förvaltning understruken. Såsom för aktivitet 28 anser samhällsbyggnadsförvaltningen att ambitionsnivån bör läggas lite högre och omfatta även våra mindre tätorter.
- Aktivitet 58 Åtgärda buller i utomhusmiljön vid förskola/skola/fritidshem, SBF ställer sig frågande till om det är barn- och utbildningsförvaltningen i egenskap av huvudman som bör ansvara för denna aktivitet och inte samhällsbyggnadsförvaltningen i egenskap av tillsynsmyndighet.

I övrigt har samhällsbyggnadsförvaltningen inget att erinra kring ”Plan för Värnamo kommuns miljöarbete”.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse den 2 november 2017.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att ta remissvar för ”Plan för Värnamo kommuns miljöarbete samt bilagan Aktiviteter för Värnamo kommuns miljöarbete” som sitt egna och ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppgift att skicka remissvaret till kommunstyrelsen.

Protokollsutdrag:

Sbn § 326

Dnr 16.2014.211

Detaljplan för del av Västhorja 12:5 med flera, Södragården i Värnamo stad

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att invänta utredningen kring Grönstrukturplanen för detta mycket känsliga grönområde innan beslut om upprättande av ny detaljplan tas, samt att andra redan ianspråktaga markytor utmed Gröndalsleden undersöks.

Reservationer

Margaretha Fransson (M), Haris Sibonjic (KD), Arben Murati (KD) och Lena Freij (KD) reserverar sig mot beslutet till förmån för Haris Sibonjic yrkande.

Ärendebeskrivning

Den 13 september 2016 informerades nämnden om att mark- och exploateringsavdelningen ville genomföra en arkeologisk förundersökning på del av fastigheten Västhorja 12:5 i avsikt att om möjligt ta fram en ny detaljplan inom området för bostadsändamål. Medel till undersökningen togs från investeringsbudgeten.

Resultatet av den arkeologiska undersökningen redovisades till kommunen den 27 september 2017 varefter avdelningen tillsammans med tekniska förvaltningen gjort en ekonomisk analys av en exploatering. Länsstyrelsen kommer inte att lämna tillstånd till ingrepp i de tre gravfälten, blästplatsen och deras fornlämningsområden i planområdets nordöstra del.

Den sammanlagda bedömningen ger att exploateringen inte kan bli så omfattande som förhoppningarna var initialt. Detta innebär att inkomsterna för denna exploatering inte kommer att täcka kostnaderna. Området bedöms dock vara mycket attraktivt och skulle tillföra ett litet men viktigt tillskott av nya tomter i Värnamo centralort.

De boende kring Stenmursvägen söder om exploateringsområdet har vid ett flertal tillfällen yttrat att man kommer att motsäga sig en exploatering inom området.

Exploateringen ligger i investeringsplanen 2019 varför det nu är angeläget att påbörja en planprocess.

forts.

Sbn § 326 forts.

Samhällsbyggnadsförvaltning har inkommit med skrivelse den 6 november 2017.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att undersöka möjligheten att upprätta en ny detaljplan för bostadsändamål inom del av fastigheten Västhorja 12:5 i Värnamo stad.

Yrkanden

Haris Sibonjic (C)

att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att undersöka möjligheten att upprätta en ny detaljplan för bostadsändamål inom del av fastigheten Västhorja 12:5 i Värnamo stad.

Zeljko Radetic (MP)

att invänta utredningen kring Grönstrukturplanen för detta mycket känsliga grönområde innan beslut om upprättande av ny detaljplan tas, samt att andra redan ianspråktaga markytor utmed Gröndalsleden undersöks.

Ordförande ställer proposition på de båda yrkandena och finner att samhällsbyggnadsnämnden beslutar enligt Zeljko Radetics (MP) yrkande.

Protokollsutdrag:

Fastighetsägare

Sbn § 327

Dnr 17.2419.228

Olovligt uppfört garage

Fastighet:

Alandsryd 1:17

Fastighetsägare:

X

Ärende:

Olovligt uppfört garage

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att nedsätta avgiften till en fjärdedel av 25 760 kronor och därmed påföra X, personnummer X och X personnummer X vardera en sanktionsavgift om 3220 (tretusen tvåhundra tjugo) kronor, samt

att byggsanktionsavgiften ska betalas till Värnamo kommun, samhällsbyggnadsförvaltningen, inom två månader efter det att beslutet har delgivits den avgiftsskyldige (debiteras separat).

Beslutet fattas med stöd av 11 kapitlet 51, 53a och 61 §§ plan- och bygglagen (PBL).

Besvärshänvisning enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har genom ett samtal och besök på plats kommit till kännedom om att man på fastigheten Alandsryd 1:17 har genomfört åtgärder som kräver bygglov. Samhällsbyggnadsförvaltningen har genom ett brev från fastighetsägaren som kommit in den 12 september 2017 blivit informerade om att byggnationen som genomfördes gjordes någon gång under 2017, man hade då för avsikt att åtgärda en felplacering utav garage som då låg delvis på grannfastigheten. Denna åtgärd kände fastighetsägaren inte till var bygglovspliktig, utan man såg åtgärden som flytt av del av garage. Att flytta en byggnad är detsamma som en nybyggnad enligt plan- och bygglagen 1 kap 4 § PBL. I nämndens arkiv finns inga uppgifter på att bygglov lämnats, åtgärden har således påbörjats utan erhållet bygglov och startbesked.

forts.

Sbn § 327 forts.

Byggsanktionsavgift

Om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kapitlet plan- och bygglagen (PBL) eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift).

En byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap. 53 § PBL tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.

En byggsanktionsavgift får enligt 11 kap 53 a § PBL i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel.

En byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap. 54 § PBL inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig.

Om två eller flera är avgiftsskyldiga (fastighetsägare) för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 eller 8 § första stycket 2 a, 3 eller 4 plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kap. 5 första stycket 2, 9 eller 10 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Beräkningen blir då $(0,25*44800)+(0,005*44800*65)$

Avgiften som ska tas ut blir enligt förvaltningens bedömning 25 760 kronor. Det vill säga 12 880 kronor vardera för fastighetsägarna. Förvaltningen bedömer vidare att avgiften kan nedsättas.

forts.

Sbn § 327 forts.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse den 9 oktober 2017.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att nedsätta avgiften till en fjärdedel av 25 760 kronor och påföra X, personnummer X och X personnummer X vardera en sanktionsavgift om 3220 (tretusen tvåhundra tjugo) kronor.

att byggsanktionsavgiften ska betalas till Värnamo kommun, samhällsbyggnadsförvaltningen, inom två månader efter det att beslutet har delgivits den avgiftsskyldige (debiteras separat).

Beslutet fattas med stöd av 11 kapitlet 51, 53a och 61 §§ plan- och bygglagen (PBL).

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare behandlat ärendet den 17 oktober 2017 § 312.

Sanktionsavgift: 6 440 kronor
(faktura översändes separat)

Protokollsutdrag:

Sökande

Sbn § 328

Dnr 17.2515.235

Ansökan om bygglov för nybyggnad av ridhus

Fastighet:

Långö 3:12

Sök:

X

Ärende:

Ansökan om bygglov för nybyggnad av ridhus

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att bevilja bygglov för nybyggnad av ridhus.

För genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Ragnvald Gustafsson, Lilla Sävjedal, 570 02 Stockaryd.

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

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 31 § PBL.

Ärendebeskrivning

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det inkommit en ansökan om bygglov för nybyggnad av ett ridhus på ovanstående fastighet. Verksamheten innefattar uthyrning av stallplatser, träning för ryttare och häst, försäljning av hö/grovfoder, avel med mera.

Aktuell plats ligger cirka 2,5 km söder om Nydala. Platsen omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. Enligt översiktsplanen ligger den aktuella platsen inom ett så kallat stort opåverkat område. I övrigt finns inga särskilt utpekade intressen/risker.

Närmsta bostadshus ligger cirka 100 meter från tilltänkt byggnad.

Hästhållning kan medföra olika typer av påverkan på omgivningen. De olägenheter som kan uppstå är framför allt lukt (gödsel), flugbildning, damning, spridning av allergen med luft, transporter och buller.

Som kontrollansvarig har utsetts Ragnvald Gustafsson, Lilla Sävjedal, 570 02 Stockaryd.

forts.

Sbn § 328 forts.

Ägarna till fastigheterna Bocklarebo 1:3, Långö 2:2 samt 3:11 har inga erinringar mot förslaget.

Ägarna till fastigheten Långö 2:19 har getts möjlighet att yttra sig men inte svarat.

Stora opåverkade områden ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan påverka områdenas karaktär, den aktuella byggnaden uppförs inom en befintlig gårdsanläggning. Således är platsen redan påverkad av exploatering och enligt förvaltningen lämpar användningen sig för området som sådant.

Verksamheten är pågående varför bedömningen görs att påverkan inte anses öka i större omfattning. Eftersom delar av verksamheten nu kommer bedrivas inomhus bedöms också störningarna i form av ljud och ljus begränsade. Åtgärden bedöms därför inte innebära någon betydande olägenhet för omgivningen enligt 2 kapitlet 9 § plan- och bygglagen (PBL).

Sammanfattningsvis bedöms 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 i övrigt för att meddela beslut om bygglov enligt 9 kapitlet 31 § PBL.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse den 30 oktober 2017.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att bevilja bygglov för nybyggnad av ridhus.

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 31 § PBL.

Upplysningar

Tekniskt samråd hölls den 7 november 2017.

Sökanden erinras om att invänta startbesked innan några byggnadsåtgärder påbörjas.

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

Avgift: 33 575 kronor
(faktura översänds separat)

Protokollsutdrag:

Bolaget

Sbn § 329

Dnr 16.2184.235

Påbörjad nybyggnation av ställverksbyggnad och åskskyddsmast utan startbesked

Fastighet:

Sävrarp 1:135

Bolag:

E.on Elnät Sverige AB, Nobelvägen 66, 205 09 Malmö

Ärende:

Påbörjad nybyggnation av ställverksbyggnad och åskskyddsmast utan startbesked

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att besluta om att nedsätta avgiften till en fjärdedel av 57 120 kronor och därmed påföra E.on Elnät Sverige AB, organisationsnummer 5560706060 en sanktionsavgift om 14 280 (fjortontusen tvåhundra-åttio) kronor, samt

att byggsanktionsavgiften ska betalas till Värnamo kommun, samhällsbyggnadsförvaltningen, inom två månader efter det att beslutet har delgivits den avgiftsskyldige (debiteras separat).

Besvärshänvisning enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

Den 3 oktober 2016 meddelades E.on Elnät Sverige AB, Nobelvägen 66, 205 09 Malmö, bygglov för nybyggnad av en transformatorbyggnad på ovanstående fastighet.

Av bygglovet framgår förutsättningar för det så kallade startbeskedet. Inga byggnadsåtgärder fick påbörjas innan beslut om startbesked meddelats. Enligt 11 kapitlet 51-53 §§ plan- och bygglagen skulle en särskild avgift (byggsanktionsavgift) tas ut vid överträdelse.

För startbesked skulle i detta fall kontrollplan inlämnats. Den 8 augusti 2017 inlämnades istället en ifylld kontrollplan med begäran om slutbesked. Byggnaden har alltså uppförts och färdigställts utan startbesked.

Ärendet har därför blivit ett tillsynsärende enligt 11 kapitlet plan- och bygglagen (PBL).

forts.

Sbn § 329 forts.

Om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kapitlet plan- och bygglagen (PBL) eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift).

En byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap. 53 § PBL tas ut även om överträdelserna inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.

En byggsanktionsavgift får enligt 11 kap 53 a § PBL i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel.

En byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap. 54 § PBL inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten. Rättelse är exempelvis att helt ta bort den olovliga åtgärden och återställa marken.

Innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig

Förvaltningen skickade en skrivelse med begäran om yttrande över beräknad byggsanktionsavgift den 10 oktober 2017, samtidigt gavs sökanden möjlighet att förklara varför åtgärden påbörjats utan startbesked.

Den 16 oktober 2017 inkom E.on med ett yttrande:

”I ärendet gällande fastighet Sävrarp 1:135 och här i byggsanktionsavgift. Efter beslut i bygglov att tekniskt samråd inte erfordras och att det normalt är då kontrollplanen fastställs. Det är ett rent administrativt misstag att kontrollplanen inte skickas in.

Enligt PBL kap 11§53 punkt 3 som anger vad den sökande gjort för att undvika överträdelse då kontrollprocessen i projektet har skötts enligt de lagkrav som finns i PBL utan några brister. Hänvisar även till PBL kap 11§53 a att nedsättning av sanktionsavgiften kan/ska om det i övrigt inte varit av allvarlig art.”

Byggnaden har en area om 97 kvadratmeter. Sanktionsarean blir därmed 82 kvadratmeter. Aktuell prisbasbelopp är 44 800 kronor. Eftersom beviljat bygglov fanns innan åtgärden påbörjades ska avgiften halveras enligt 9 kapitlet 3a § plan- och byggförordningen (PBF).

forts.

Sbn § 329 forts.

Beräkning görs enligt följande: $((0,5*44800)+(0,025*44800*82))/2$

Beräknad sanktionsavgift = 57 120 kronor

Förvaltningen bedömer inledningsvis att byggsanktionsavgift ska tas ut. Detta är påkallat av att åtgärder påbörjats utan startbesked.

Sökanden har bland annat angett att det rör sig om ett rent administrativt misstag. Förvaltningen delar den bedömningen och ser ingen anledning att ifrågasätta dessa uppgifter. Nämnden har under de senaste åren behandlat uppåt tusen ärenden från sökanden i samband med vädersäkring av elnätet. Det finns goda rutiner och samarbete mellan förvaltningen och sökanden. Det som avviker från tidigare ärenden är att den gällande byggnaden har en större area än tidigare vilket påkallat att startbeskedet förskjutits från bygglovets till ett senare skede. Detta framgår förvisso av det lämnade bygglovets men avviker från den hantering som sker i normalfallet. Övriga krav är uppfyllda för slutbesked och förvaltningen kan inte se någon anledning att ingripa i avseende kontrolldelen. Slutbesked kan därför lämnas.

Sett till ovan bedömer förvaltningen att avgiften bör sättas ned till en fjärdedel. I nuläget bedöms inte avgiften om 57 120 kronor stå i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse den 30 oktober 2017.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- att besluta om att nedsätta avgiften till en fjärdedel av 57 120 kronor och därmed påföra E.on Elnät Sverige AB, organisationsnummer 5560706060 en sanktionsavgift om 14 280 (fjortontusen tvåhundra-åttio) kronor, samt
- att byggsanktionsavgiften ska betalas till Värnamo kommun, samhällsbyggnadsförvaltningen, inom två månader efter det att beslutet har delgivits den avgiftsskyldige (debiteras separat).

Beslutet fattas med stöd av 11 kapitlet 51, 53a och 61 §§ plan- och bygglagen (PBL).

Sanktionsavgift: 14 280 kronor
(faktura översänds separat)

Protokollsutdrag:

Sbn § 330

Dnr 17.1915.228

Olovligt uppförd carport

Fastighet: Dannäs 2:8

Fastighetsägare: X

Ärende: Olovligt uppförd carport

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att överlämna ärendet till kommande sammanträde.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har genom ett besök på plats fått kännedom om att man på fastigheten Dannäs 2:8 har genomfört åtgärder som kräver bygglov. Förvaltningen har den 11 september 2017 genom ett brev från fastighetsägaren blivit informerad om att genomförd byggnation gjordes någon gång under 2015. Man hade då för avsikt att bygga ett väderskydd för en bil. Fastighetsägaren hade i det skedet vänt sig till Boverket där han enligt honom själv blivit informerad om att denna åtgärd fick göras utan bygglov eftersom fastigheten låg utanför detaljplanelagt område. Vidare informerar fastighetsägaren om att de i ett senare skede valde de att utöka väderskyddet så att två bilar kunde förvaras där. Vid det tillfället uppgick carporten till 25 kvadratmeter.

Att byggnation av väderskydd/carport utanför detaljplanelagt område men inom sammanhållen bebyggelse var bygglovspliktigt kände inte fastighetsägaren till, utan man hade ställt frågan till Boverket och fått som svar att utanför detaljplanelagt område får denna åtgärd utföras utan bygglov. I nämndens arkiv finns inga uppgifter på att bygglov lämnats, åtgärden har således påbörjats utan erhållet bygglov och startbesked.

Om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kapitlet plan- och bygglagen (PBL) eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift).

En byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap. 53 § PBL tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

forts.

Sbn § 330 forts.

En byggsanktionsavgift får enligt 11 kap 53 a § PBL i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel.

En byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap. 54 § PBL inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig. Fastighetsägaren har getts möjlighet att yttra sig gällande sanktionsavgiften, svar har inkommit till förvaltningen den 6 november 2017. Fastighetsägaren menar att den tänkta sanktionsavgiften på sammanlagt 16 800 kronor för de båda fastighetsägarna är oskäligt hög i förhållande till vad väderskyddet kostade.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 eller 8 § första stycket 2 a, 3 eller 4 plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kap. 5 första stycket 2, 9 eller 10 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

2. 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Beräkningen blir då $(0,25*44800)+(0,005*44800*25)$

Avgiften som ska tas ut blir enligt förvaltningens bedömning 16 800 kronor.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse den 9 oktober 2017.

Beslutet fattas med stöd av 11 kapitlet 51, 53a och 61 §§ plan- och bygglagen (PBL).

Protokollsutdrag:

Sökanden

Sbn § 331

Dnr 17.2397.226

Länsstyrelsen

Ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av fritidshus

Fastighet:

Tännö 1:29

Sök:

X

Ärende:

Ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av fritidshus

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att meddela dispens för nybyggnad av fritidshus, samt**att** hela fastigheten får tas i anspråk såsom tomt enligt situationsplan daterad den 2 november 2017.

Dispens upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag dispensbeslutet vunnit laga kraft.

Sökanden erinras om att länsstyrelsen kan överpröva beslutet. Sökanden bör därför avvakta utgången av tiden för överprövning innan åtgärder påbörjas. Tiden för överprövning är tre veckor från den dag då kommunens dispensbeslut inkommer till länsstyrelsen.

Ärendebeskrivning

Sökanden har hos samhällsbyggnadsnämnden ansökt om strandskyddsdispens och bygglov för nybyggnad av ett fritidshus på rubricerade fastighet.

Som skäl till dispensen har sökanden angett att:

Att en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering gör att området är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Aktuell plats ligger vid sjön Flårens västra sida och omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. För sjön Flåren gäller strandskyddet upp till 100 meter inåt land och ut i vatten, tilltänkt byggnad ligger helt inom strandskyddat område.

Fastigheten bildades genom avstyckning den 28 oktober 2009. På fastigheten finns idag ingen uppförd byggnad. Dispens och förhandsbesked har tidigare lämnats på platsen. Inga tidigare besked är dock gällande idag och ska därmed omprövas.

forts.

Sbn § 331 forts.

Översiktsplanen redovisar i dagsläget inga områden för landsbygdsutveckling i strandnära läge, så kallade LIS-områden. Det ligger dock som förslag för framtida markområden i den ännu inte antagna översiktsplanen.

Enligt översvänningskarteringen (vid 100-årsregn) ligger platsen belägen på en höjdpunkt och berörs alltså inte av risk för översvämning.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Inom ett strandskyddsområde får enligt 7 kapitlet 15 § inte nya byggnader uppföras, byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Inom strandskyddsområde får heller inte åtgärder vidtas som väsentligen förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Två förutsättningar ska vara uppfyllda för att dispens ska kunna ges från någon av de åtgärder som är förbjudna i strandskyddsområde enligt 7 kap. 15 § miljöbalken.

Det ska finnas minst ett så kallat särskilt skäl enligt 7 kapitlet 18 c § eller 18 d § miljöbalken samt att syftet med strandskyddet inte påverkas, det vill säga att djur- och växtliv inte påverkas på ett oacceptabelt sätt och att allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras på lång eller kort sikt.

Som särskilt skäl till dispensen har sökanden angett att en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering gör att området är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Den avskiljande effekten ska bero på att människor har exploaterat mark. Naturliga fenomen, till exempel branter, höjdformationer, sänkor eller otillgänglig mark, omfattas inte av dispensgrunden.

Förslaget innebär att ett fritidshus uppföres på en redan avstyckad fastighet som tidigare har fått ett positivt förhandsbesked och strandskyddsdispens. Det ligger idag ett redan exploaterat område närmast strandlinjen som gör att den aktuella platsen är väl avskild från området närmast strandlinjen. Åtgärden bedöms därmed inte motverka syftet med strandskyddet då allmänhetens tillgång till strandområdet inte påverkas.

forts.

Sbn § 331 forts.

Med avskiljande exploatering avses i praxis en bebyggelse som gör att området är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Detta är således ett sådant särskilt skäl som menas enligt 7 kapitlet 18 c pkt 2 §.

Tomtavgränsning enligt till ärendet hörande karta, denna visar vad som får användas som tomt. Bygglov tillstyrkes efter att länsstyrelsen avgjort strandskyddsdispensen.

Dispens kan därför meddelas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse den 6 november 2017.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta
att meddela dispens för nybyggnad av fritidshus.
att hela fastigheten får tas i anspråk såsom tomt enligt situationsplan daterad den 2 november 2017.

Beslutet fattas med stöd av 7 kapitlet 15, 18 b och 18 c pkt 1 samt 18 f §§, miljöbalken.

Upplysningar

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

Avgift: 7 168 kronor
(faktura skickas separat)

Protokollsutdrag:

Sökanden

Sbn § 332

Dnr 17.3002.226

Ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av garage med förråd

Fastighet:

Herrestad 1:184

Sök:

X

Ärende:

Ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av garage med förråd

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att meddela att dispens från förbudet i 7 kapitlet 15 § miljöbalken inte kan ges eftersom det inte finns särskilda skäl.

Beslutet fattas med stöd av 7 kapitlet, 15, 18b och 18 c pkt. 1 och 2 Samt 18 f §§, miljöbalken (MB).

Ärendebeskrivning

Sökanden har hos samhällsbyggnadsnämnden ansökt om strandskyddsdispens för nybyggnad av ett garage på rubricerade fastighet.

Som skäl till dispensen har sökanden angett:

- Att platsen redan är ianspråktagen på ett sådant sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften.
- Att en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering gör att området är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Aktuell plats ligger vid Herrestadsjön sydliga sida och omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. För Herrestadsjön gäller strandskyddet upp till 100 meter inåt land, tilltänkt byggnad ligger helt inom strandskyddat område.

Översiktsplanen redovisar i dagsläget inga områden för landsbygdsutveckling i strandnära läge, så kallade LIS-områden. Det ligger dock som förslag för framtida markområden i den ännu inte antagna översiktsplanen.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmångsrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

forts.

Sbn § 332 forts.

Inom ett strandskyddsområde får enligt 7 kapitlet 15 § inte nya byggnader uppföras, byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Inom strandskyddsområde får heller inte åtgärder vidtas som väsentligen förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Två förutsättningar ska vara uppfyllda för att dispens ska kunna ges från någon av de åtgärder som är förbjudna i strandskyddsområde enligt 7 kap. 15 § miljöbalken.

Det ska finnas minst ett så kallat särskilt skäl enligt 7 kapitlet 18 c § eller 18 d § miljöbalken samt att syftet med strandskyddet inte påverkas, det vill säga att djur- och växtliv inte påverkas på ett oacceptabelt sätt och att allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras på lång eller kort sikt.

Som särskilt skäl till dispensen har sökanden angett att området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Mark som har tagits i anspråk utgörs ofta av en etablerad hemfridszon, det vill säga den har ofta en byggnad med gräsmatta eller liknande som har en avhållande effekt mot det allmänna. En sådan hemfridszon eller tomt får dessutom inte utvidgas mer än marginellt vid en ny byggnation inom ”tomten” (MÖD 7840-08). För att marken ska kunna räknas som ianspråktagen gäller självfallet att den har tagits i anspråk på ett lagligt vis.

Sökanden har även angett som skäl att en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering gör att området är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Den avskiljande effekten ska bero på att människor har exploaterat mark. Naturliga fenomen, till exempel branter, höjdformationer, sänkor eller otillgänglig mark, omfattas inte av dispensgrunden. Miljööverdomstolen har i en dom (MÖD 744:08), fastslagit att topografiska skäl som en höjdskillnad mellan planerat hus och en strand inte utgör ett särskilt skäl för att medge dispens. Inte heller avses mindre trafikerade vägar eller järnvägar, gång- och cykelvägar, parkeringsplatser, bryggor, pirar, fotbollsplaner eller golfbanor som en avskiljande exploatering.

forts.

Sbn § 332 forts.

Den nya byggnaden innebär att ett tidigare oexploaterat område tas i anspråk för byggnation av garage. Åtgärden bedöms därmed motverka syftet med strandskyddet då det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt.

Med avskiljande exploatering avses i praxis inte en mindre trafikerad väg. Detta innebär att den befintliga grusvägen inte avskiljer området närmast strandlinjen, detta då det inte är en sådan väg som menas i det särskilda skälet enligt 7 kapitlet 18 c pkt. 2 §.

Inga av de särskilda skäl som sökanden ansökt om är således tillämpliga.

Dispens kan därför inte meddelas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse den 6 november 2017.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att meddela att dispens från förbudet i 7 kapitlet 15 § miljöbalken inte kan ges eftersom det inte finns särskilda skäl.

Beslutet fattas med stöd av 7 kapitlet, 15, 18b och 18 c pkt. 1 och 2 Samt 18 f §§, miljöbalken (MB).

Avgift: 4000 kronor
(faktura skickas separat)

Protokollsutdrag:

Sökanden

Sbn § 333

Dnr 17.2718.226

Länsstyrelsen

Ansökan om strandskyddsdispens för brygga

Fastighet:

Lilla Gavlö 1:16

Sök:

X

Ärende:

Ansökan om strandskyddsdispens för brygga

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att meddela dispens från strandskyddsförordnandet för anläggande av en brygga,**att** endast den yta som bryggan upptar får tas i anspråk för ändamålet, samt**att** som villkor för beslut ange att bryggan inte får förses med skyltar eller andra anordningar som hindrar eller avhåller allmänheten från att vistas på eller vid bryggan.

Beslutet fattas med stöd av 7 kapitlet, 15, 18b, 18c pkt. 3. och 18 f §§, miljöbalken (MB).

Reservation

Zeljko Radetic (MP) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande: Bryggan bör skyltas upp med texten "Allmän brygga" för att inte misstas för en privat brygga.

Ärendebeskrivning

Sökanden har hos samhällsbyggnadsnämnden ansökt om strandskyddsdispens för brygga.

Som skäl till dispensen har sökanden angett:

- Att området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet kan inte tillgodoses utanför området.

Fastigheterna Lilla Gavlö 1:16 och Lilla Gavlö 1:17 bildades 2014 genom avstyckning från fastigheten Lilla Gavlö 1:13. Till fastigheten Lilla Gavlö 1:13 som bildades 1961 hörde ett servitut med rätt att anlägga en båtbygga. Servitutet fördes vidare över till de avstyckade fastigheterna Lilla Gavlö 1:16 och 1:17 med enligt servitutets mening rätt att anlägga, iordningställa och använda ett område cirka 10 x 20 meter på den aktuella platsen.

forts.

Sbn § 333 forts.

Området mellan den tänkta bryggan och bostadsfastigheterna söderut är obebyggt och utgörs av lågbevuxen ängsmark med fåtalet lövträd och sly. Området fungerar därmed som en fri passage för allmänheten. Som särskilt skäl har angetts att området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet kan inte tillgodoses utanför området.

Aktuell plats ligger vid Sjön Bolmens östra strand. Området omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. För Bolmen är strandskyddet 200 meter inåt land, tilltänkt brygga ligger helt inom strandskyddat område. Tilltänkt brygga cirka 12 x 16 meter kommer att förankras med stolpar i sjöbotten.

De arbeten som avses utföras i vatten omfattas av krav på anmälan om vattenverksamhet för vilket länsstyrelsen i Jönköping är tillsynsmyndighet. En sådan anmälan har inlämnats.

Översiktsplanen redovisar i dagsläget inga områden för landsbygdsutveckling i strandnära läge, så kallade LIS-områden. Hela Bolmen ingår i riksintresse för friluftsliv. Bolmen är efter Vättern södra Sveriges största sjö och i sjön finns ett stort antal öar. De värden som gör sig gällande är framförallt det rörliga friluftslivet på land och vatten (bad, fiske, promenad med mera) samt andra upplevelsevärden såsom varierat odlings- och skogslandskap. I områdena kring Bolmen finns även flera intresseområden för natur och kulturmiljöer. Förutom Bolmenområdets stora friluftslivs- och naturvärden är även sjön riksintresse för yrkesfisket.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Inom ett strandskyddsområde får enligt 7 kapitlet 15 § miljöbalken (MB) inte nya byggnader uppföras, byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Inom ett strandskyddsområde får heller inte åtgärder vidtas som väsentligen förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

forts.

Sbn § 333 forts.

Två förutsättningar ska vara uppfyllda för att dispens ska kunna ges från någon av de åtgärder som är förbjudna i strandskyddsområde enligt 7 kap. 15 § MB.

Det ska finnas minst ett så kallat särskilt skäl enligt 7 kapitlet 18 c § eller 18 d § MB samt att syftet med strandskyddet inte påverkas, det vill säga att djur- och växtliv inte påverkas på ett oacceptabelt sätt och att allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras på lång eller kort sikt.

Vid prövning av frågor om skydd av områden enligt 7 kap MB ska hänsyn tas även till enskilda intressen. En inskränkning i enskilds rätt att använda mark eller vatten som grundas på skyddsbestämmelse i kapitlet får därför inte gå längre än som krävs för att syftet med skyddet ska tillgodoses.

Stor restriktivitet för exempelvis bryggor bör enligt propositionen till miljöbalken, (2008/09:119 s 104 ff) i synnerhet gälla i områden som är tillgängliga för allmänheten. Hänsyn bör kunna tas till om det är fråga om en brygga som är avsedd för gemensamt nyttjande av flera boende i ett närområde.

Med hänsyn till att bryggan samutnyttjas, att bryggan inte upplevs tillhöra ett specifikt bostadshus bör enligt nämndens mening en allmänhet inte avhållas att vistas på och i närheten av bryggan, varken från land eller från vatten. Åtgärden bedöms därmed inte motverka syftet med strandskyddet.

Det särskilda skäl som sökanden angett bedöms tillämpligt, nämligen att området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet kan inte tillgodoses utanför området enligt 7 kapitlet 18 c pkt. 3 §.

Dispens för bryggan kan därför meddelas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse den 6 november 2017.

forts.

Sbn § 333 forts.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- att meddela dispens från strandskyddsförordnandet för anläggande av en brygga,
- att endast den yta som bryggan upptar får tas i anspråk för ändamålet, samt
- att som villkor för beslut ange att bryggan inte får förses med skyltar eller andra anordningar som hindrar eller avhåller allmänheten från att vistas på eller vid bryggan.

Beslutet fattas med stöd av 7 kapitlet, 15, 18b, 18c pkt. 3. och 18 f §§, miljöbalken (MB).

Avgift: 7 168 kronor
(faktura översändes separat)

Protokollsutdrag:

Sökanden

Sbn § 334

Dnr 17.2396.220

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus

Fastighet:

Rolstorp 1:3

Sök:

X

Ärende:

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att kommunicera med sökanden om tilltänt avslag.**Ärendebeskrivning**

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det inkommit en ansökan om förhandsbesked för fyra stycken fritidshus med tillhörande tomter på ovanstående fastighet. Tomternas storlek planeras att bli cirka 1000 kvadratmeter. En gemensam avloppsanläggning föreslås. Ansökan avser i första hand fritidshus, som del i en uthyrningsverksamhet som sökanden bedriver (jakt/fiske/friluftsliv). På sikt kan eventuell avyttring bli aktuell.

Den 12 september 2017 kom även en ansökan om förhandsbesked in på angränsande fastighet söder om Rolstorp 1:3. Förslaget innebär en fortsättning med två tomter, sökanden föreslår samordning med vatten och avlopp.

Aktuell plats ligger i höjd med Rolstorp cirka 100 meter väster om sjön Flåren. Avståndet till Värnamo stad är cirka 15 km. Strandskyddet invid Flåren är 100 meter inåt land, aktuella tomter planeras helt utanför strandskyddsområdet. I området finns inte detaljplan eller områdesbestämmelser. Aktuell mark utgörs av skogsmark, björk, ek med mera. Området har inga utpekade naturvärden.

Inom området finns flera diken som eventuellt måste flyttas (avrinningsområde). Även en förlängning av vägen föreslås (varav cirka 165 meter förläggs inom strandskyddsområdet). Sjön är reglerad och vid flera tillfällen har vattennivån tillfälligt överstigit högsta tillåtna dämningnivå.

forts.

Sbn § 334 forts.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps har gjort en översvämningsskartering utmed bland annat sjön Flåren. Av skarteringen framgår att stora delar av de tänkta fastigheterna ligger inom område som översvämmas vid högsta beräknade flöde samt därutöver även större delen vid så kallade 100-årsflöden. Enligt MSB är risken för ett 100-årsregn cirka 63 %. Vid besök på platsen har iakttagelser gjorts som tyder på att marken är sank, flygfoton på området tyder på samma sak och i vad som framkommit som upplysningar från berörda grannar har området översvämmats tidigare.

Kommunen har kommit fram till att lägsta vattenkänsliga byggnadsdel inte bör förläggas lägre än + 152,70 (RH2000) invid sjön Flåren. I höjden ingår vågbildningar om cirka 60 cm.

Sökanden har för avsikt att höja tomten och har även för avsikt att anlägga en hög grundläggning, vilket enligt sökanden sammantaget innebär att lägsta byggnadsdel inte placeras lägre än det för kommunen angivna säkerhetsnivån.

Kommunen är enligt den kommunomfattande översiktsplanen (antagen 2002) generellt positiv till kompletterande bebyggelse på landsbygden och i sjönära läge. Allmänna och motstående intressen ska dock alltid beaktas.

Närmsta trafikerad väg är E4:an som ligger cirka 1200 meter väster om platsen, bullernivåerna bedöms därmed inte behöva utredas vidare.

El finns inom 300 meter från platsen, dock inte fiber.

Området ligger inom intervallet lågriskområde samt inte utrett område för radon.

Prövning av förhandsbesked syftar enligt 2 kapitlet 2 § plan- och bygglagen (PBL) till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken ska tillämpas.

forts.

Sbn § 334 forts.

Enligt 2 kapitlet 5 § PBL 5 § ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

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

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

Ägarna till fastigheten Rolstorp 1:4 har lämnat synpunkter och anger bland annat att infiltration ska placeras på ett sätt att risk inte uppkommer att filtreringsvatten kan sprida sig in på dennes fastighet.

Ägarna till Rolstorp 1:7 har inga invändningar mot förslaget under förutsättning att ansökan inte påverkar deras möjlighet till avstyckning av tomter inom Rolstorp 1:7.

Ägarna till Rolstorp 3:5 och 3:8 har beretts tillfälle att yttra sig men inte svarat.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning av platsens och markens lämplighet grundar sig på flera omständigheter. Dels platsens och markens lämplighet i sig enligt de krav som ställs i 2 kap. plan- och bygglagen samt 3 kapitlet miljöbalken, dels nämndens bedömning av lämplig samhällsutveckling i övrigt. Det sistnämnda sett utifrån de ställningstagande som anges i den kommunomfattande översiktsplanen antagen 2002.

Med just kompletterande bebyggelse avses ny bebyggelse som kompletterar befintlig bebyggelse. Kommunen är alltså positiv till sådan bebyggelseutveckling som sker på platser som är långsiktigt lämpliga i ett samlat kommunalt perspektiv. Allmänna och motstående intressen ska alltid beaktas.

Som motstående intressen omnämns exempelvis översvämningsrisk och avlopp samt annan teknisk försörjning, det vill säga områden där det saknas eller inte planeras någon utbyggnad av teknisk försörjning/infrastruktur och där översvämningsrisken är överhängande.

forts.

Sbn § 334 forts.

När det gäller markens lämplighet för byggande ska platsen i sig ska ha naturliga förutsättningar för det tänkta ändamålet. Det ska alltså inte krävas extrema åtgärder på platsen för att ska bli lämplig.

Då områdets ungefärliga höjd ligger kring + 151,6 innebär detta dock inte bara en marginell höjning av tomter för att säkerställa markens lämplighet från översvämning, på sina håll måste byggnaderna placeras uppåt 1,5 meter från det nuvarande höjdläget. Mark- och grundvattenförhållandena på platsen kan antas vara mer komplicerade än normalt då området är sankt. Det förmodas också behöva schaktas bort dåligt material innan fyllning kan ske. De geotekniska förutsättningarna har inte utretts av sökanden.

Problemen som följer med ökat vattenstånd i närområdet kan delvis hanteras med åtgärder som utfyllnad, speciella grundläggningsmetoder och pumpning av avlopp till förhöjd markbädd. Sökanden har i detta fall, åtminstone muntligt, åtagit sig att höja marken/byggnaden samt vidta de tekniska lösningar som krävs när det gäller grundläggning och avlopp.

Även om byggnaderna placeras ovan vattenytan är det förvaltningens mening sannolikt att omgivande mark periodvis mätas med vatten. Det är inte orimligt att anta att det gör marken mer instabil, ökar risken för sättningar, ökar fuktbelastningen i byggnader, ändrar närklimat etcetera.

I en detaljplan har kommunen möjlighet att ange bestämmelser som syftar till att höja beredskapen inför konsekvenser som exempelvis översvämning, så kallad klimatanpassning. Exempel på sådana bestämmelser kan vara bebyggelsens lokalisering på tomten, högre grundläggningsnivå, större taklutningar, förbud mot källare och ytor för hållbar dagvattenhantering.

Ett förhandsbesked får förvisso förenas med villkor inför den kommande bygglovsprövningen. Dessa villkor får dock inte vara syftade till att kräva utredningar som klargör så kallade grundläggande förutsättningar. Avlopp är en sådan grundläggande förutsättning att den måste vara klargjord innan beslut om förhandsbesked fattas. Med hänsyn till platsens förutsättningar i övrigt bör även en geoteknisk utredning, åtminstone översiktlig, ligga till grund för beslutet.

forts.

Sbn § 334 forts.

Det åligger således kommunen att kräva in geoteknisk utredning från sökanden samt att tillse att tillstånd för avloppsanläggningen söks enligt miljöbalken och samordnas med handläggningen enligt plan- och bygglagen. Eftersom dessa utredningar kan vara kostnadskrävande för den enskilde bör kommunen vara tämligen säkra hur de ställer sig till platsen i övrigt. I förlängningen är kommunen bunden till ett positivt förhandsbesked (och att platsen är lämplig för bostadsbebyggelse) i två år.

Vid en samlad bedömning anser nämnden att marken är olämplig för bostadsbebyggelse. Aktuell plats innebär en helt ny lokalisering i landskapet och kompletterar inte någon befintlig bebyggelse. De åtgärder som krävs för att säkerställa lämpligheten av området på sikt bedöms kunna bli för omfattande. Det är endast en begränsad del av fastigheten som ligger inom riskområdet för översvämning. Aktuell fastighet är vidsträckt och det borde därför finnas mer lämplig mark att välja i första hand i enlighet med 2 kapitlet 2 § plan- och bygglagen (PBL). Med en placering längre västerut förbättras också möjligheterna för anslutning till befintliga vägnät, el med mera.

Sammanfattningsvis bedöms platsen inte uppfylla de krav på allmänna intressen som ska beaktas vid lokalisering av bebyggelse, enligt 2 kapitlet PBL och 3 kapitlet miljöbalken (MB). Bygglov kan därför inte påräknas enligt 9 kapitlet 31 § PBL.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse den 2 november 2017.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta:

att meddela att bygglov inte kan påräknas för nybyggnad av 4 stycken enbostadshus enligt redovisad situationsplan daterad den 21 augusti 2017.

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 17 och 31 §§ plan och bygglagen (PBL).

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare behandlat ärendet den 19 september 2017 § 277.

Avgift: 4 000 kronor
(faktura skickas separat)

Protokollsutdrag:

Sökanden

Sbn § 335

Dnr 17.2695.220

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Fastighet:

Rolstorp 1:7

Sök:

X

Ärende:

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att kommunicera med sökanden om tilltänkt avslag.**Ärendebeskrivning**

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det inkommit en ansökan om förhandsbesked för två stycken fritidshus med tillhörande tomter på ovanstående fastighet. Tomternas storlek planeras att bli cirka 1500 kvadratmeter. En gemensam avloppsanläggning föreslås. Ansökan avser fritidshus.

Den 21 augusti 2017 inkom en ansökan om förhandsbesked på angränsande fastighet norr om Rolstorp 1:7. Förslaget innebär fyra tomter.

Aktuell plats ligger i höjd med Rolstorp cirka 100 meter väster om sjön Flåren. Avståndet till Värnamo stad är cirka 15 km. Strandskyddet invid Flåren är 100 meter inåt land, aktuella tomter planeras helt utanför strandskyddsområdet. I området finns inte detaljplan eller områdesbestämmelser. Aktuell mark utgörs av skogsmark, björk, ek med mera. Området har inga utpekade naturvärden.

Inom området finns flera diken som eventuellt måste flyttas (avrinningsområde). Sjön är reglerad och vid flera tillfällen har vattennivån tillfälligt överstigit högsta tillåtna dämningnivå.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps har gjort en översvämningsskartering utmed bland annat sjön Flåren. Av skarteringen framgår att stora delar av de tänkta fastigheterna ligger inom område som översvämmas vid högsta beräknade flöde samt därutöver även större delen vid så kallade 100-årsflöden. Enligt MSB är risken för ett 100-årsregn cirka 63 %. Vid besök på platsen har iakttagelser gjorts som tyder på att marken är sank, flygfoton på området tyder på samma sak och i vad som framkommit som upplysningar från berörda grannar har området översvämmats tidigare.

forts.

Sbn § 335 forts.

Kommunen har kommit fram till att lägsta vattenkänsliga byggnadsdel inte bör förläggas lägre än + 152,70 (RH2000) invid sjön Flåren. I höjden ingår vågbildningar om cirka 60 cm.

Sökanden har för avsikt att höja tomten och föreslår samordning av vatten och avlopp med Rolstorp 1:3.

Kommunen är enligt den kommunomfattande översiktsplanen (antagen 2002) generellt positiv till kompletterande bebyggelse på landsbygden och i sjönära läge. Allmänna och motstående intressen ska dock alltid beaktas.

Närmsta trafikerad väg är E4:an som ligger cirka 1200 meter väster om platsen, bullernivåerna bedöms därmed inte behöva utredas vidare.

El finns inom 250 meter från platsen, dock inte fiber.

Området ligger inom intervallet lågriskområde samt inte utrett område för radon.

Prövning av förhandsbesked syftar enligt 2 kapitlet 2 § plan- och bygglagen (PBL) till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken ska tillämpas.

Enligt 2 kapitlet 5 § PBL 5 § ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

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

forts.

Sbn § 335 forts.

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

Ägarna till fastigheten Rolstorp 1:8 har erinringar mot förslaget.

Ägarna till fastigheterna Rolstorp 1:3, 1:26, 1:29, Stadsvik 1:1 samt Tof-tanäs 1:1 har beretts tillfälle att yttra sig men inte svarat.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning av platsens och markens lämplighet grundar sig på flera omständigheter. Dels platsens och markens lämplighet i sig enligt de krav som ställs i 2 kap. plan- och bygglagen samt 3 kapitlet miljöbalken, dels förvaltningens bedömning av lämplig samhällsutveckling i övrigt. Det sistnämnda sett utifrån de ställningstagande som anges i den kommunomfattande översiktsplanen antagen 2002.

Med just kompletterande bebyggelse avses ny bebyggelse som kompletterar befintlig bebyggelse. Kommunen är alltså positiv till sådan bebyggelseutveckling som sker på platser som är långsiktigt lämpliga i ett samlat kommunalt perspektiv. Allmänna och motstående intressen ska alltid beaktas.

Som motstående intressen omnämns exempelvis översvämningsrisk och avlopp samt annan teknisk försörjning, det vill säga områden där det saknas eller inte planeras någon utbyggnad av teknisk försörjning/infrastruktur och där översvämningsrisken är överhängande.

När det gäller markens lämplighet för byggande ska platsen i sig ska ha naturliga förutsättningar för det tänkta ändamålet. Det ska alltså inte krävas extrema åtgärder på platsen för att ska bli lämplig.

Då områdets ungefärliga höjd ligger kring + 151,6 innebär detta dock inte bara en marginell höjning av tomter för att säkerställa markens lämplighet från översvämning, på sina håll måste byggnaderna placeras uppåt 1,5 meter från det nuvarande höjdläget. Mark- och grundvattenförhållandena på platsen kan antas vara mer komplicerade än normalt då området är sankt. Det förmodas också behöva schaktas bort dåligt material innan fyllning kan ske. De geotekniska förutsättningarna har inte utretts av sökanden.

forts.

Sbn § 335 forts.

Problemen som följer med ökat vattenstånd i närområdet kan delvis hantearas med åtgärder som utfyllnad, speciella grundläggningsmetoder och pumpning av avlopp till förhöjd markbädd. Sökanden har enligt ansökan åtagit sig att höja marken/byggnaden samt även påtalat möjligheten att samordna vatten och avloppsfrågan med Rolstorp 1:3.

Problemen som följer med ökat vattenstånd i närområdet kan delvis hantearas med åtgärder som utfyllnad, speciella grundläggningsmetoder och pumpning av avlopp till förhöjd markbädd. Sökanden har enligt ansökan åtagit sig att höja marken/byggnaden samt även påtalat möjligheten att samordna vatten och avloppsfrågan med Rolstorp 1:3.

Även om byggnaderna placeras ovan vattenytan är det förvaltningens mening sannolikt att omgivande mark periodvis mättas med vatten. Det är inte orimligt att anta att det gör marken mer instabil, ökar risken för sättningar, ökar fuktbelastningen i byggnader, ändrar närklimat etcetera.

I en detaljplan har kommunen möjlighet att ange bestämmelser som syftar till att höja beredskapen inför konsekvenser som exempelvis översvämning, så kallad klimatanpassning. Exempel på sådana bestämmelser kan vara bebyggelsens lokalisering på tomt, högre grundläggningsnivå, större taklutningar, förbud mot källare och ytor för hållbar dagvattenhantering.

Ett förhandsbesked får förvisso förenas med villkor, som kan liknas med dessa bestämmelser, inför den kommande bygglovsprövningen. Dessa villkor får dock inte syfta till att kräva utredningar som klagör så kallade grundläggande förutsättningar. Avlopp är en sådan grundläggande förutsättning att den måste vara klargjord innan beslut om positivt förhandsbesked fattas. Med hänsyn till platsens förutsättningar i övrigt bör även en geoteknisk utredning, åtminstone översiktlig, ligga till grund för beslutet.

Det åligger således kommunen att kräva in geoteknisk utredning från sökanden samt att tillse att tillstånd för avloppsanläggningen söks enligt miljöbalken och samordnas med handläggningen enligt plan- och bygglagen. Eftersom dessa utredningar kan vara kostnadskrävande för den enskilde bör kommunen vara tämligen säkra hur de ställer sig till platsen i övrigt. I förlängningen är kommunen bunden till ett positivt förhandsbesked (och att platsen är lämplig för bostadsbebyggelse) i två år.

forts.

Sbn § 335 forts.

Vid en samlad bedömning anser nämnden att marken är olämplig för bostadsbebyggelse. Aktuell plats innebär en helt ny lokalisering i landskapet och kompletterar inte någon befintlig bebyggelse. De åtgärder som krävs för att säkerställa lämpligheten av området på sikt bedöms kunna bli för omfattande. Det är endast en begränsad del av fastigheten som ligger inom riskområdet för översvämning. Aktuell fastighet är vidsträckt och det borde därför finnas mer lämplig mark att välja i första hand i enlighet med 2 kapitlet 2 § plan- och bygglagen (PBL). Med en placering längre västerut förbättras också möjligheterna för anslutning till befintliga vägnät, el med mera.

Sammanfattningsvis bedöms platsen inte uppfylla de krav på allmänna intressen som ska beaktas vid lokalisering av bebyggelse, enligt 2 kapitlet PBL och 3 kapitlet miljöbalken (MB). Bygglov kan därför inte påräknas enligt 9 kapitlet 31 § PBL.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse den 31 oktober 2017.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta meddela att bygglov inte kan påräknas för nybyggnad av två stycken enbostadshus enligt redovisad situationsplan daterad den 12 september 2017.

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 17 och 31 §§ plan och bygglagen (PBL).

Avgift: 4 000 kronor
(faktura skickas separat)

Protokollsutdrag:

Sbn § 336

Dnr 17.2943.226

Ansökan om strandskyddsdispens för flytbrygga

Fastighet: Hjortsjö 6:2

Sök: X

Ärende: Ansökan om strandskyddsdispens för flytbrygga

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att överlämna ärendet till kommande sammanträde.

Ärendebeskrivning

Sökanden har hos samhällsbyggnadsnämnden ansökt om strandskyddsdispens för anläggande av en flytbrygga på ovanstående fastighet.

Som skäl till dispensen har sökanden angett att anläggningen för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet kan inte tillgodoses utanför området.

Platsen besöktes den 10 november 2017.

Aktuell plats strax öster, cirka 120 meter, om sökandens bostadsfastighet vid en mindre sjö (Dammen/Hjortsjö kvarn). Platsen omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. För Dammen är strandskyddet 100 meter inåt land. Mellan bostadsfastigheten och platsen är marken mycket sankt och består i sly och vass. I mindre grusgång är anlagd ner till dammen.

Översiktsplanen redovisar i dagsläget inga områden för landsbygdsutveckling i strandnära läge, så kallade LIS-områden. Det finns i övrigt inga utpekade intressen eller risker vid platsen.

Enligt 7 kapitlet 15 § miljöbalken (MB) får inom ett strandskyddsområde inte

1. nya byggnader uppföras,
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller
4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter. Lag (2009:532).

forts.

Sbn § 336 forts.

Två förutsättningar ska vara uppfyllda för att dispens ska kunna ges från någon av de åtgärder som är förbjudna i strandskyddsområde enligt 7 kap. 15 § miljöbalken (MB). Det ska finnas så kallade särskilda skäl och att syftet med strandskyddet inte påverkas, det vill säga djur- och växtlivet påverkas inte på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområdet försämras inte.

Som skäl till dispensen har sökanden angett att platsen redan är ianspråktagen på ett sådant sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften.

Ägarna till fastigheten Hjortsjö 6:1 har beretts tillfälle att yttra sig.

I vad som framgår av 7 kap. 15 § MB sägs i punkten 2. att byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt.

Det faktum att det finns en ”om-sats” innebär en uppmjukning på kravet på dispens. Det vill säga om åtgärden inte avhåller allmänheten eller har en oacceptabel inverkan å djur eller växtliv finns ett visst bedömningsutrymme inför kravet på dispens. I praxis är kravet på dispens för bryggor långsgående. I olika policys och riktlinjer (framför allt kuststäder) ställs omfattande krav på dispens.

Värnamo kommun har ingen policy eller riktlinjer för hur vi ser på dispenskravet. Historiskt har det inte alltid krävts dispens för mindre bryggor. Med mindre avses ofta 1-2 flytbryggor med en area om cirka 10-15 kvadratmeter. Även andra ”tillfälliga” bryggor/landgångar har indirekt accepterats. Ibland upp till 30 meter långa (framför allt kring Vidöstern där det är långgrund) Flera förutsättningar på platsen måste vägas in i bedömningen om åtgärden är dispenspliktig, dessa kan vara hur bryggan är belägen i förhållande till bostadshus och tomt, hur marken nyttjas omkring bryggan, bryggans storlek, fasta möbler, planteringar med mera.

Kommunen har det operativa tillsynsansvaret för strandskyddsområden. Det är därför av vikt att försöka fastslå ett tankesätt kring frågan.

forts.

Sbn § 336 forts.

Aktuell brygga har en area om 14 kvadratmeter, bryggan är belägen cirka 120 meter från bostadsfastigheten. Marken mellan bostadshus och den tilltänkta bryggan utgörs av ett sankt område med vass och sly. Marken kring den tänkta platsen betas periodvis. Bryggan förmodas komma att uppfattas tillhöra bostadshuset, marken är dock av sådan karaktär att området inte kommer upplevas privatiserat.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse den 6 november 2017.

Protokollsutdrag:

Sbn § 337

Dnr 16.1020.211

Detaljplan för del av Rörstorp 6:3 (Expovägen – Nyponvägen) i Värnamo stad

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att överlämna ärendet till kommande.

Ärendebeskrivning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 23 februari 2016, § 75, att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för bussgata mellan Expovägen och Smultronvägen.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för att allmän linjetrafik kan köras trafiksäkert mellan Expovägen och Nyponvägen samt att möjliggöra för att allmän motorfordonstrafik kan köra på delsträckan mot Expovägen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse den 3 november 2017.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- att skicka ut detaljplaneförslaget för del av fastigheten Rörstorp 6:3 (Expovägen – Nyponvägen) i Värnamo stad, upprättad i november 2017, på samråd enligt PBL 5 kap, samt
- att behovsbedömningen tillhörande detaljplaneförslag för del av fastigheten Rörstorp 6:3 (Expovägen – Nyponvägen) i Värnamo stad, upprättad i november 2017, skickas ut på samråd.

Protokollsutdrag:
Kommunstyrelsen

Sbn § 338

Dnr 17.2400.100

Medborgarförslag kring Apladalen

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- att** anta skrivelsen som sitt eget yttrande till kommunstyrelsen, som svar på medborgarförslaget,
- att** föreslå kommunstyrelsen att anse medborgarförslaget besvarat och ge medborgarförslaget avslag, samt
- att** ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att föreslå placering av skylt för turistområde, så kallat lokaliseringsskylt för turistiskt intressanta mål, på väg 27, samt ansöka om skylt hos Trafikverket.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick den 19 september 2017, § 295, i uppdrag att besvara medborgarförslag kring Apladalen och därefter återkomma till nämnden. Medborgaren föreslår att kommunen gör Apladalen mer turistvänlig, bättre anpassad för gående och cyklister samt göra fler parkeringsplatser utmed Lagmansgatan. Medborgarförslaget ska besvaras senast den 17 november 2017. Förvaltningen har samrått med tekniska förvaltningen.

Kommunen är positiv till de åtgärder som gör kommunen som plats mer attraktiv. Apladalen och dess närområde är högst intressant del för stadens attraktion.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har i uppdrag att påbörja detaljplan för en ny huvudentré till Apladalen. I väntan på att detaljplan blir färdig har tekniska förvaltningen i uppdrag att skapa en idéskiss och genomföra vissa åtgärder utifrån skissen, vilket har påbörjats. Förändringsarbete i Apladalen i övrigt sker på särskilda platser utifrån gällande investeringsbudget.

Att göra Apladalen mer turistvänlig

Tekniska förvaltningen arbetar successivt med omgestaltning av ytan mellan handelsträdgården, Apladalen och parkeringen vid kyrkogården. En skiss som tekniska förvaltningen tagit fram, visar på bord och bänkar samt äppelträd vid Kröcklebäcken i framtida huvudentré för Apladalen (vid och bakom gamla handelsträdgården).

I tjänstemannaskissen finns även förslag på spång/ramp upp mot Kaffestugan och bro över Kröcklebäcken från parkeringen vid kyrkogården till gamla handelsträdgården. Vissa delar av tjänstemannaskissen kan först iordningställas när detaljplan har vunnit laga kraft.

forts.

Sbn § 338 forts.

Kommunen ser mycket positivt på förslaget till skylt för turistområde, så kallat lokaliseringsmärke för turistiskt intressanta mål utanför staden som anger Apladalen som turistmål. Trafikverket har rådighet över vägområdet där sådan hänvisningsskylt kan vara aktuell att placeras. Det finns vissa kriterier som måste vara uppfyllda för att tillåta hänvisningsskylt för ett turistmål. Kommunen bör ansöka om skylt hos Trafikverket.

Tydligare skyltning till Apladalen för gående vid Tingshuset kan hanteras utan att man inväntar på särskilda utredningar. Idag finns en hänvisningsskylt på skyltstolpen på Centralplan och Sundins plats. Kommunen ser till att en hänvisningsskylt sätts upp på Kyrktorget i samband med att pågående åtgärder på torget slutförs.

Föreslag om tidsbegränsad bilparkering vid tidigare handelsträdgård, infart från Apladalsgatan är inte aktuellt. Tekniska utskottet är de som har rådighet över marken. Idag hyrs marken ut för bostadsändamål.

Att göra Apladalen bättre anpassad för gående och cyklister

Tekniska förvaltningen har en pågående utredning på hur gång- och cykeltrafiken ska lösas på vissa sträckor genom Apladalen. De åtgärder som medborgaren föreslår påverkas av utredningens resultat. Eventuella åtgärder bör invänta resultatet av utredningen.

Att göra fler parkeringsplatser utmed Lagmansgatan

Medborgaren föreslår att enkelrikta Lagmansgatan från Apladalsgatan till Ouchterlonygatan och göra snedparkeringar utmed Lagmansgatan. I dag är det parkeringsförbud på Lagmansgatans norra sida. Utifrån bland annat mängden utfarter och korsningar, gatans bredd och dagens situation med blandtrafik (bilist och cyklist på samma körbanor) i närhet av skola, bedöms det inte lämpligt att enkelrikta Lagmansgatan och göra snedparkeringar. Skulle åtgärden vara av intresse behövs en omfattande trafikutredning för att förstå vilken trafiksituation åtgärden skapar samt vilka konsekvenserna blir på övrigt vägnät i staden.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse den 6 november 2017.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- att anta skrivelsen som sitt eget yttrande till kommunstyrelsen, som svar på medborgarförslaget,
- att föreslå kommunstyrelsen att anse medborgarförslaget besvarat och ge medborgarförslaget avslag, samt
- att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att föreslå placering av skylt för turistområde, så kallat lokaliseringsmärke för turistiskt intressanta mål, på väg 27, samt ansöka om skylt hos Trafikverket.

Protokollsutdrag:

Plan- och byggavdelningen

Sbn § 339

Dnr 15.0481.211

Detaljplan för del av Sjötungan 1 med flera (vid Ånabäcksplan) i Värnamo stad

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna samhällsbyggnadsförvaltningens granskningsutlåtande, samt

att anta detaljplanen för del av fastigheten Sjötungan 1 med flera (vid Ånabäcksplan) i Värnamo stad, upprättad i maj 2016, reviderad i september 2017, enligt kommunfullmäktiges delegation från den 26 januari 2017 § 9.

Ärendebeskrivning

Den 19 september 2017 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att skicka ut detaljplaneförslaget för del av fastigheten Sjötungan 1 med flera i Värnamo stad, på granskning.

Planförslaget har varit utställt på granskning mellan 29 september – 23 oktober 2017.

Fyra yttranden har kommit in under granskning, varav två med erinran.

Planen syftar till att möjliggöra för att befintligt industriområde kan expandera och att reklamläget vid väg 151 (Ljussevekaleden) och väg 846 (gamla Riksettan) kan nyttjas för bilservice (inte drivmedelsförsäljning).

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse den 6 november 2017.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att godkänna samhällsbyggnadsförvaltningens granskningsutlåtande, samt

att anta detaljplanen för del av fastigheten Sjötungan 1 med flera (vid Ånabäcksplan) i Värnamo stad, upprättad i maj 2016, reviderad i september 2017, enligt kommunfullmäktiges delegation från den 26 januari 2017 § 9.

Protokollsutdrag:

Plan- och byggavdelningen

Sbn § 340

Dnr 17.2674.214A

Planbesked kring förslag för del av Forsheda 5:109 i Forsheda tätort

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna samhällsbyggnadsförvaltningen utredning inför planbesked, samt

att planläggning inte är aktuellt för del av fastigheten Forsheda 5:109 i Forsheda tätort.

Ärendebeskrivning

Begäran om planbesked för del av fastigheten Forsheda 5:109 kom in till kommunen den 11 september 2017. Kompletterande handlingar kom in till kommunen den 14 september 2017.

En utredning inför planbesked har tagits fram. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att marken är olämplig att planlägga för bostadsändamål. Planläggning enligt förslag på del av fastigheten Forsheda 5:109 i Forsheda tätort anses inte lämplig utifrån en samlad bedömning med hänsyn till nedan angivna skäl.

- Förslaget möjliggör en byggrätt för bostadsändamål, 15 meter från närmsta järnvägsspår. Det bedöms inte förenligt med PBL 2 kap 5 § (vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet). Förslaget strider mot intentionerna i kommunens översiktsplan från 2002 då det innebär inskränkningar av framtida utveckling av järnvägen till Halmstad.
- Förslaget förutsätter att angränsade industriverksamhets utfart sker över föreslagen bostadsfastighet. Det bedöms inte förenligt med PBL 2 kap 6 § (vid planläggning, ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser samt trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö).

forts.

Sbn § 340 forts.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse den 3 november 2017.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- att godkänna samhällsbyggnadsförvaltningens utredning inför planbesked,
- att planläggning inte är aktuell för del av fastigheten Forsheda 5:109 i Forsheda tätort.

Sbn § 341

Redovisning av delegationsbeslut

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna redovisningen av delegationsbeslut.

Följande delegationsbeslut redovisas:

Ordförandes delegationsbeslut §§ 11-13

Förvaltningschefens delegationsbeslut §§ 67-68

Miljöinspektörernas delegationsbeslut avseende:

Avlopp §§ 148-159

Renhållning - diverse §§ 26-29

Livsmedel §§ 74-77

Bidrag för åtgärder mot surt grundvatten §§ 9-11

Alkohol §§ 16-20

Värmepumpanläggningar §§ 75-84

Miljöärende §§ 53-54

Obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem § 31

Bidrag för åtgärder mot surt grundvatten §§ 9-11

Bygglov §§ 267-299

Byggnadsinspektörens delegationsbeslut avseende:

Startbesked §§ 376-417

Tekniskt samråd §§ 69-72

Slutsamråd §§ 67-74

Slutbesked §§ 332-366

Slutbevis § 13

Sbn § 342

Meddelanden

Ks Tidplan budget 2019-2021

Lantmäterimyndigheten Avstyckning från Hindsekind 1:79
Fastighetsreglering mellan Rydaholms Prästgård 1:1 och 1:4
Fastighetsreglering berörande Mossaryd 1:2 och 1:3
Fastighetsreglering berörande Hindsekind 1:21 och 1:141
Ledningsrättsförrättning berörande VA-ledning mellan Värnamo och Kärda
Avstyckning från Luveryd 1:8
Fastighetsreglering berörande Hjälmköping 1:37, Hjälmköping 1:41 och Nederled 15:1

Protokollsutdrag:
Livsmedelsverket

Sbn § 343

Dnr 16.3170.460

Information kring vidtagna åtgärder efter Livsmedelsverkets revision av livsmedelskontrollen i Värnamo kommun inom området kosttillskott

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen

Ärendebeskrivning

Livsmedelsverket genomförde den 22 november 2016 i Värnamo kommun en revision av den kommunala livsmedelskontrollen inom området kosttillskott.

Värnamo kommun hade, enligt Livsmedelsverkets bedömning, en offentlig livsmedelskontroll som delvis uppfyllde krav i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 882/2004 om offentlig kontroll för att säkerställa kontrollen av efterlevnaden av foder- och livsmedelslagstiftningen samt bestämmelserna om djurskydd och djurhälsa. Syftet med revisionen var att granska och utvärdera om kontrollmyndighetens planerade verksamhet och det praktiska genomförandet resulterade i att målen i förordningen uppfylldes.

Offentlig kontroll ska genomföras regelbundet och så ofta som det är lämpligt. Den ska vara riskbaserad, ändamålsenlig, rättssäker och ge effekt. Effekten ska vara säkra och korrekta livsmedel.

I Livsmedelsverkets rapport efter revisionen angavs ett antal punkter där avvikelser konstaterats. En åtgärdsplan togs fram som redogjorde för vilka åtgärder som skulle vidtas. Åtgärder har nu vidtagits och rutiner tagits fram, bl.a. för att mer tydligt och överskådligt kunna följa verksamheten.

Avvikelser

Riskbaserad kontroll

- a) Myndigheten hade inte sett till att riskbaserad offentlig kontroll genomfördes regelbundet och så ofta som är lämpligt.
- b) Myndigheten tog inte tillräcklig hänsyn till kontrollområden och kontrollmetoder i sin planering.
- c) Vid skuggkontrollen var valet av kontrollområden och produkter inte riskbaserat.

forts.

Sbn § 343 forts.

Miljöavdelningens objektsregister finns som Excelldokument. Dessa har omarbetats och kompletterats, så att det på ett överskådligt sätt framgår vilken kontrolltid varje företag under året får. I Excellfilen anges även vilka kontrollområden som ska kontrolleras, liksom om provtagning kommer att genomföras. Riskbedömningar görs i normalfallet inför kontroller. Vid inspektioner går kontrollområden med nödvändighet i varandra och överlappar.

Uppföljning

- a) Myndigheten hade inte tillräckliga system för att verifiera kontrollens effekt.
- b) Myndigheten följde inte upp om företagen fått den kontrolltid de betalat för.

I det framtagna Excelldokumentet kommer det även på ett tydligt och överskådligt sätt att framgå om åtgärder vidtagits och att kontrollen haft effekt. Dessutom när eventuella extra offentliga kontroller genomförts, och faktisk kontrolltid under året. Excelldokumentet innebär att avstämning efterhand enkelt kan göras av chefer och nämnd.

Sanktioner vid bristande efterlevnad

- a) Myndigheten vidtog inte alltid tillräckliga åtgärder för att se till att livsmedelsföretagarna åtgärdade avvikelser som noterats vid kontrollen.
- b) Myndigheten ställde ibland krav på åtgärder i kontrollrapporterna, och inte i form av beslut som går att överklaga.

Precis som det framgår av revisionsrapporten kan det förekomma skillnader i bedömningen av till synes liknande ärenden, och i vilket skede av handläggningen det är befogat med beslut om föreläggande. Olika ärenden granskade i miljöreda kan i verkligheten innehålla skillnader som motiverar olika bedömningar, inte minst när det gäller den återkoppling som inspektören får från verksamhetsutövaren. Oavsett detta bör givetvis så lika bedömningar som möjligt göras då förhållandena är likartade, men en strikt mall för detta skulle sannolikt upplevas som väldigt fyrkantig och byråkratisk. Däremot är det viktigt att på miljöavdelningen samordna och diskutera handläggningen då avvikelser konstaterats. Detta har tidigare gjorts och kommer att fortsätta.

forts.

Sbn § 343 forts.

På miljöavdelningen är alla idag medvetna om att varken kontrollrapporter eller inspektionsrapporter får formuleras så att de kan upplevas som tvingande av mottagaren. Miljöavdelningen har granskat mallar för kontrollrapporter, och där det bedömts befogat justerat dessa så de inte ska upplevas tvingande. Även mallar för beslut med förelägganden och dess motiveringar har omarbetats. Att korrigera mallar och förbättra dessa är ett ständigt pågående arbete.

Uppföljande kontroller är i normalfallet numera inte föranmälda.

Finansiering

Myndigheten kunde inte visa att de avgifter som togs ut motsvarande kostnaderna för den offentliga kontrollen.

Gällande taxa för livsmedelskontrollen i Värnamo kommun beslutades av kommunfullmäktige i december 2011.

Samhällsbyggnadsnämnden har den 11 oktober 2017 beslutat att föreslå kommunfullmäktige att anta en ny taxa och timavgift för Värnamo kommuns livsmedelskontroll. Utifrån Sveriges Kommuner och Landstings underlag för att beräkna handläggningskostnader per timma, har en timavgift motsvarande 950 kronor beräknats. Kommunikering av de nya avgifterna pågår.

Kommunfullmäktige kommer att ha sitt sammanträde den 30 november.

Rutiner för utförande av kontroll

Myndigheten saknade en dokumenterad rutin för temperaturmätning

En rutin för temperaturmätning har tagits fram och redovisats till Livsmedelsverket. Avvikelsen är därmed åtgärdad.

Utrustning

- a) Myndigheten använde temperaturgivare och mätinstrument som inte var tillräckligt kalibrerade/kontrollerade vid utförande av kontroll
- b) Myndigheten saknade tillgång till lämpliga utrymmen för förvaring av större mängder beslagtagna livsmedel och saknade annan rutin för att hantera detta.

forts.

Sbn § 343 forts.

Sedan Livsmedelsverkets revision har en rutin för kalibrering av termometrar tagits fram och skickats till Livsmedelsverket. En kontrolltermometer kalibreras externt årligen. Mot denna termometer kontrolleras varje månad två brukstermometrar, vilka används av inspektörerna vid kontroller på livsmedelsanläggningar. Journal förs vid dessa interna kontroller.

Avtal med Gnosjötrafik har skrivits om att kunna använda utrymmen för förvaring av större mängder beslagtagna livsmedel. Kopia på avtalet har skickats till Livsmedelsverket.

Revisioner

- a) Myndigheten hade inte vidtagit tillräckliga åtgärder mot samtliga avvikelser som noterats vid Länsstyrelsens tidigare revision den 12 mars 2012.

De avvikelser som revisionen från 2012 pekade på, har även nu genomförd revision anmärkt på. Dessa avvikelser är åtgärdade.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse den 1 november 2017.

Protokollsutdrag:

Sbn § 344

Dnr 17.1480.211

Information om detaljplan för del av Västhorja 12:5, Ekenhaga i Värnamo stad

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 15 mars 2016 § 91 att ge förvaltningen i uppdrag att inleda detaljplanearbetet för förskola vid Ekenhaga.

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse den 25 oktober 2017.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta
att godkänna informationen.

Protokollsutdrag:

Sbn § 345

Dnr 12.2895.212

Information inför ny översiktsplans samrådsbeslut

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Nämnden informeras om arbetet kring framtagande av den nya översiktsplanen. Ett antal informationskvällar har anordnats runt om i kommunen. Planen kommer att skickas ut på samråd under vecka tre 2018 och samrådstiden kommer att vara i tre månader.

Protokollsutdrag:

Sbn § 346

Dnr 16.2890.427

Mellanlagring av plastavfall

Fastighet: Lanna 1:34

Sök: Swerec AB, Stengårdsvägen 1, 333 74 Bredaryd

Ärende: Mellanlagring av plastavfall

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att överlämna till kommande sammanträde.

Ärendebeskrivning

Nämnden informeras om att man på Swerecs anläggning nu klarar att leva upp till i stort sett alla gällande avstånd för brandgator men också avstånd till byggnader. Det har skett en avsevärd förbättring och det finns ingen anledning att gå vidare med vitesföreläggande i ärendet.

Swerec har tillstånd att lagra 5000 ton på anläggningen och i dagsläget har man 5100 ton lagrat. Under kommande vecka ska mängden vara nere på den tillåtna nivån, 5000 ton. Förvaltningen kommer även fortsättningsvis att ha kontakt med företaget samt besöka anläggningen.

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare behandlat ärendet den 17 oktober 2017 § 299.

Protokollsutdrag:

Fastighetsägare
Inskrivningsmyndig-
heten

Sbn § 347

Dnr 13.0372.228

Anmälan om ovårdad byggnad

Fastighet:

Nederled 3:36

Fastighetsägare:

X

Ärende:

Anmälan om ovårdad byggnad

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att förelägga X, personnummer X, att senast 4 månader, efter att delgivits beslutet ha rivit huvudbyggnaden och uthuset samt bortforslat de befintliga skräphögar med trä och plast som finns på tomt.

Ärendebeskrivning

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit en anmälan om att byggnaden på fastigheten Nederled 3:36 är ovårdad.

Vid besök på platsen den 22 april 2015 konstaterades att byggnaden under en längre tid varit utan underhåll. Byggnaden dokumenterades genom foto. Platsen besöktes också under februari samt maj 2014.

Fastighetsägaren förelades av samhällsbyggnadsnämnden att riva byggnaden i beslut den 19 maj 2015. Beslutet ändrades av mark- och miljöverdomstolen den 16 februari 2017 på så sätt att vitet togs bort och att tiden för när rivning senast skulle ske till den 16 juni 2017.

Vid besök på platsen den 10 november 2017 har det konstaterats att inga åtgärder har utförts.

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

forts.

Sbn § 347 forts.

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

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

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

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

Ett sådant föreläggande får förenas med vite enligt 9 kap. 37 § PBL.

Om ett föreläggande enligt 21 § inte följs, får byggnadsnämnden enligt 27 § tredje stycket besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliga bekostnad och hur det ska ske.

Kronofogdemyndigheten ska lämna den hjälp som behövs för att genomföra en åtgärd som avses i 27 § tredje stycket.

Fastigheten har under en lång tid inte underhållits enligt vad som åsyftas i 8 kap. 14 § PBL. Tidigare rivningsföreläggande har inte följts.

Inget annat har framkommit som gör att tidigare beslut ska ändras.

Således föreligger skäl att rikta ett nytt föreläggande mot fastighetsägaren.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta
att förelägga X, personnummer X, att senast 4 månader, efter att delgivits beslutet ha rivit huvudbyggnaden och uthuset samt bortforslat de befintliga skräphögar med trä och plast som finns på tomten.

forts.

Sbn § 347 forts.

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

Fastighetsägaren erinras om att det rivningsmaterial som uppkommer i samband med rivningen ska sorteras och lämnas till godkänd deponi. Om ni vill ha råd kring kontrollplan för rivning är ni välkommen att kontakta oss.

Fastighetsägaren underrättas om beslutet med mottagningsbevis och hur man överklagar.

Inskrivningsmyndigheten underrättas om beslutet för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.