
Plats och tid:	Stadshuset Värnamo, 2018-08-29, kl. 08.00 – 13.45
Beslutande:	Håkan Johansson (KD) Lena Freij (KD) Margareta Fransson (M) §§ 210-214, 216-217, 219-223, 225-258 Haris Sibonjic (C) Zeljko Radetic (MP) Anders Jansson (S) ersättare för Bo Svedberg (S) Gunilla Wall (S) Majo Besic (S) Jan Nilsson (SD)
Övriga närvarande:	Förvaltningssekreterare Christin Granberg Förvaltningschef Conny Eskilson Mark- och exploateringschef Lars Magnusson §§ 216-218, 220, 232 Exploateringsingenjör Frans Martinsson § 219 Bygglovsarkitekt Jonny Engström §§ 225-228, 233, 236 Bygglovshandläggare Dusan Mijatovic §§ 213-214, 235 Stadsarkitekt Behnam Sharo §§ 252, 254-255 Miljöinspektör Gunnel Börjesson § 211 Miljöinspektör Charlotte Gustavsson §§ 242-243, 248 Trafikplanerare Peter Gustavsson §§ 237-239 Byggnadsinspektör Adrian Hilding §§ 212, 234 Byggnadsinspektör Matilda Elm §§ 229-231 Planeringsarkitekt Emma Nordstrand § 250 Planeringsarkitekt Josefina Magnusson § 221 Planeringsarkitekt Sanna Petersson §§ 222-223 Planeringsarkitekt Sofie Finnander § 249 Projektledare Hanna Häljestig § 251 Planeringsarkitekt Frida Fälth §§ 240-241, 252, 256-257 Alkoholhandläggare Johanna Levin § 253 Fastighetsingenjör Anders Linusson § 254
Utses att justera:	Anders Jansson (S)
Justeringens plats och tid:	Samhällsbyggnadsförvaltningen 2018-09-03, kl. 13.00
Sekreterare:	Paragrafer: §§ 210-258
Ordförande:	<hr/> Christin Granberg
Justerare:	<hr/> Håkan Johansson <hr/> Anders Jansson

ANSLAG/BEVIS

Nämnd:	Justeringen har tillkännagivits genom anslag. Samhällsbyggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum:	2018-08-29	Paragrafer:	§§ 210-258
Datum för anslags uppsättande:	2018-09-04	Datum för anslags nedtagande:	2018-09-26
Förvaringsplats för protokollet:	Samhällsbyggnadsförvaltningen		
Underskrift:	<hr/> Christin Granberg		

Protokollsutdrag:

Sbn § 210

Extra ärenden

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att anmält extra ärende ska tas upp till behandling vid dagens sammanträde.

Ärendebeskrivning

1. Handlingsplan – Internkontroll för samhällsbyggnadsnämnden. Dnr 18.2909.200.

Protokollsutdrag:

Miljöavdelningen
Miljöprövningsdelegationen

Sbn § 211

Dnr 18.2192.100

Yttrande över ansökan om tillstånd för befintlig och utökad verksamhet,

Fastighet:

Hovslagaren 1

Verksamhetsutövare:

Gjuteriteknik L Abrahamsson AB

Ärende:

Yttrande över ansökan om tillstånd för befintlig och utökad verksamhet,

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att tillstyrka att sökt tillstånd beviljas.

Nämnden bedömer att de i ansökan redovisade förslagen till villkor är relevanta och väl utformade.

Ärendebeskrivning

Gjuteriteknik L Abrahamsson AB har ansökt om tillstånd för befintlig och utökad verksamhet på fastigheten Hovslagaren 1.

Miljöprövningsdelegationen vid länsstyrelsen i Östergötlands län (MPD) begär samhällsbyggnadsnämndens yttrande över ansökan.

Gjuteriteknik ansöker om tillstånd för pressgjutning av zinkgjutgods med tillhörande efterbearbetning med en produktion av maximalt 10 000 ton gott gjutgods per år. Verksamheten ger bland annat upphov till utsläpp av stoft som innehåller metaller. Gjuteriteknik har bedrivit gjuteriverksamhet på platsen sedan 2003.

Fastigheten Hovslagaren 1 ligger inom planlagt område. Planen är antagen av kommunfullmäktige 20 november 1990. Området är planlagt för industriändamål där verksamheten inte får vara störande för omgivningen.

Bolaget har idag tillstånd för sin verksamhet från 23 oktober 2015. Tillståndet omfattar produktion av högst 4 950 ton gott zinkgjutgods per år.

forts.

Sbn § 211 forts.

Tillsynsmyndighet för verksamheten är samhällsbyggnadsnämnden. Vid beviljat tillstånd blir verksamheten en IED-anläggning och berörs av industriutsläppsbestämmelserna, som är en följd av genomförandet av EU:s industriutsläppsdirektiv, IED, i svensk rätt. IED står för Industrial Emissions Directive. Länsstyrelsen i Jönköpings län har föreslagit att tillsynen över IED-verksamheter ska skötas av länsstyrelsen och inte överlåtas till kommunen.

Industriutsläppsbestämmelserna innebär skärpningar i kraven att tillämpa bästa tillgängliga teknik (BAT = Best Available Techniques) och att redovisa utsläpp av föroreningar jämfört med det gamla direktivet, IPPC. Så kallade BAT-slutsatser med utsläppsvärden blir bindande krav som industriutsläppsverksamheter ska följa.

För blivande IED-anläggningar finns också ett krav på att lämna in en statusrapport i samband med prövningen. En statusrapport redovisar de föroreningar som förekommer i mark och grundvatten inom området där verksamheten bedrivs.

Gjuteriteknik har bedömt att de inte behövde upprätta en statusrapport. Till stöd för detta hänvisar de till Naturvårdsverkets vägledning i rapport 6688. Bolagets bedömning har redovisats till samhällsbyggnadsnämnden. Efter dialog med länsstyrelsen i Jönköping och MPD informerade förvaltningen bolaget om att deras bedömning i stället skulle redovisas till MPD, vilket också har gjorts.

Bolaget gjorde 2011 en utredning avseende föroreningar i mark och vatten enligt fas 1 i Naturvårdsverkets metodik för inventering och riskklassning av förorenade områden (MIFO). I utredningen bedömdes sannolikheten för att mark och vatten inom fastigheten är förorenade som liten. Objektet fördes till riskklass 4 (liten risk) på en skala från 1-4. Inga miljötekniska undersökningar av mark och grundvatten har utförts på fastigheten.

I ansökan framkommer inget som visar att anläggningen och driften av denna skulle ge upphov till utsläpp till luft eller vatten som inte kan accepteras. Lokaliseringen är lämplig och transporter till och från anläggningen förväntas inte ge upphov till störningar.

De i ansökan redovisade förslagen till villkor täcker in de delar av verksamheten som, utöver gällande lagstiftning, bör regleras och villkoren framstår som tydliga och möjliga att följa upp och utöva tillsyn över.

forts.

Sbn § 211 forts.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inte fått några klagomål på den verksamhet som bedrivs av Gjuteriteknik L Abrahamsson AB.

Sammantaget görs därför bedömningen att ansökan kan tillstyrkas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse den 14 augusti 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att tillstyrka att sökt tillstånd beviljas.

Nämnden bedömer att de i ansökan redovisade förslagen till villkor är relevanta och väl utformade.

Protokollsutdrag:

Sökanden

Sbn § 212

Dnr 17.2972.235B

Ansökan om bygglov för nybyggnad av garage

Fastighet:

Furan 8

Ärende:

Ansökan om bygglov för nybyggnad av garage

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att kommunicera med sökanden om tänkt avslag.

Ärendebeskrivning

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

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

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

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

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

Eftersom förslaget avviker från gällande detaljplan har berörda grannar fått tillfälle att yttra sig.

forts.

Sbn § 212 forts.

Samhällsbyggnadsnämnden har i ett tidigare beslut § A 202 beviljat bygglov för nybyggnad av garage på Furan 8. Garagebyggnaden placerades även denna på 0,5 meter från fastighetsgränsen och har en nock höjd på 4,8 meter.

Ägarna till fastigheten Furan 2 har inga erinringar mot förslaget.

Ägarna till fastigheten Furan 11 har erinringar mot förslaget.

Ägarna till fastigheten Furan 9 har fått tillfälle att lämna synpunkter men inte svarat.

Enligt 9 kap. 30 § första stycket 2 plan- och bygglagen (PBL) ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot planen. Enligt 31 b får dock trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 PBL bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelserna är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

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

Garagebyggnaden får uppföras fristående eller i gräns mot grannens tomt. Förslaget innebär att garagebyggnaden placeras 0,5 meter från fastighetsgräns till Furan 11. Åtgärden att uppföra ett nytt garage har bedömt inverka på förhållandena på angränsande tomter och dess ägare har därför hörts i saken.

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

I planen medges en nock höjd om 4,5 meter för garagebyggnaden. Förslaget innebär en nockhöjd på 5 meter och avviker således från planbestämmelsen. Dock kan samhällsbyggnadsförvaltningen medgiva större nock höjd, såvida den finner det vara med kvarterets ändamålsenliga och prydliga bebyggande förenligt.

forts.

Sbn § 212 forts.

Med hänsyn till den redan nära gränsen placerade garagebyggnaden skulle ett överskridande av byggnadshöjden ge ett inte obetydligt högt intryck från berörd grannes fastighet. I området ligger redan bebyggelse tätt, det är enligt nämndens bedömning fråga om en betydande olägenhet för ägaren till Furan 11 om ytterligare förändringar av utsiktsförhållandena sker.

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

Således finns inte förutsättningar att meddela beslut om bygglov enligt 9 kapitlet 30 eller 31 b §§ plan- och bygglagen (PBL). Följaktligen ska ansökan avslås.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 12 juni 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att bevilja bygglov för nybyggnad av garage.

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare behandlat ärendet 27 juni 2018 § 192.

Protokollsutdrag:

Sökanden

Sbn § 213

Dnr 18.1710.235L

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av garage med förråd/verkstad

Fastighet:

Diamanten 5

Ärende:

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av garage med förråd/verkstad

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att bevilja bygglov för tillbyggnad av garage med förråd/verkstad.

att kontrollansvarig inte erfordras.

att meddela startbesked.

Med startbesked bestäms att:

- Byggnadsåtgärderna får påbörjas.
- Kontrollplanen daterad den 31 augusti 2018 fastställs.
- Lägeskontroll ska ske, se upplysningar.
- Slutbesked krävs, byggnaden får inte tas i bruk innan slutbesked har meddelats från samhällsbyggnadsnämnden.

Följande handlingar ska inlämnas för utfärdande av slutbesked:

- Signerad och ifylld kontrollplan
- Intyg om utförd lägeskontroll.

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 31 b § och 10 kap 23 § plan- och bygglagen (PBL)

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

Ärendebeskrivning

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det inkommit en ansökan om bygglov för tillbyggnad av garage med förråd/verkstad cirka 38 kvadratmeter.

Fastigheten Diamanten 5 ligger inom ett område som omfattas av detaljplan (F350) lagakraftvunnen 21 februari 1992. Området är avsett för bostadsändamål. Högsta tillåtna byggnadshöjd för gårdsbyggnad/garage är 2,5 meter. Den största tillåtna byggnadsarea enligt detaljplanen är 215 kvadratmeter. Fastighetens area är 1090 kvadratmeter, varav cirka 544 kvadratmeter består av punktprickad mark (cirka 50%).

forts.

Sbn § 213 forts.

Den tidigare ansökan avsåg en tillbyggnad av garage med förråd/verkstad om 38 kvadratmeter. Tillbyggnadens byggnadshöjd mätt från fasad mot söder är cirka 2,5 meter. Denna ansökan har nu i efterhand reviderats och det nya förslaget innebär en tillbyggnad med förråd om 10 kvadratmeter.

Tomten är idag bebyggd med cirka 177 kvadratmeter. Det nya förslaget innebär att byggnadsarea på tomten ökar från 177 kvadratmeter till 187 kvadratmeter. Vidare innebär förslaget att en del av tillbyggnaden (cirka 6,5 kvadratmeter) placeras på så kallad punktprickad mark, mark som enligt detaljplanen ej får bebyggas. Förslaget innebär således en avvikelse från detaljplanen avseende placering på punktprickad mark.

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

Fastighetsägarna till Diamanten 4, 6 och 5 samt Värnamo kommun drätselkontoret har godkänt förslaget.

Enligt 9 kap. 30 § första stycket 2 plan- och bygglagen (PBL) ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot planen. Enligt 31 b får dock trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 PBL bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

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

Att klart definiera och fastslå vilka byggnadsåtgärder som kan anses utgöra mindre avvikelser är inte möjligt genom att studera praxis.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 17 augusti 2018.

forts.

Sbn § 213 forts.

Fastighetsägarna till Diamanten 4, 6 och 5 samt Värnamo kommun drätselkontoret har godkänt förslaget.

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare behandlat ärendet 27 juni 2018 § 178.

Yrkanden

Håkan Johansson (KD)
att bevilja bygglov.

Anders Jansson (S)
att kommunicera med sökanden om tänkt avslag.

Ordföranden ställer proposition på de båda yrkandena och finner att samhällsbyggnadsnämnden beslutat enligt Håkan Johanssons yrkande.

Upplysningar

Observera att byggnadsverket inte får tas i bruk innan beslut om slutbesked meddelats. Enligt 11 kapitlet 51-53 §§ plan- och bygglagen ska en särskild avgift (byggsanktionsavgift) tas ut om överträdelse sker.

Lägeskontroll ska ske och kan beställas via Geodataavdelningens via kontaktcenter på tfn. 0370-37 70 00. Avgift för utstakning och lägeskontroll debiteras separat.

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

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

Åtgärden får inte påbörjas innan det vunnit laga kraft.

Avgift: 3 604 kronor
(faktura sänds separat)

Protokollsutdrag:

Sökande

Sbn § 214

Dnr 18.1820.220

Ansökan om förhandsbesked för avstyckning av tre tomter

Fastighet:

Vällersten 1:17

Ärende:

Ansökan om förhandsbesked för avstyckning av tre tomter,

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att som förhandsbesked meddela att bygglov kan påräknas för tre stycken byggnader sedan fullständiga bygglovshandlingar inlämnats.

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

Förhandsbesked är giltigt i två år från beslutsdatum.

Besvärshänvisning enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

Sökanden har hos samhällsbyggnadsnämnden begärt förhandsbesked för avstyckning av tre tomter för nybyggnad av enbostadshus med garage på rubricerade fastighet. Tomterna föreslår man avstycka med en tomtstorlek av cirka 2025 kvadratmeter/ tomt.

Aktuell plats ligger i Vällersten cirka 900 öster om riksväg 151. Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser och ligger inte heller inom sammanhållenbebyggelse. Fastigheterna kommer att bli cirka 2025 kvadratmeter styck och är avsedda för försäljning.

I Ängs- och Hagmarksinventeringen som länsstyrelsen gjorde 1993 så nämns Vällersten som ett odlingslandskap och en plats med högt naturvärde (naturvärdesklass 3). Inventeringen pekar dock inte ut något område i närhet till tänkt byggnation.

Vidare ligger tänkta fastigheter inom delområde 1 i översiktsplanen för Värnamo kommun, den fördjupade delen för Värnamo stad. Enligt denna bedöms förtätning eller kompletteringar med mindre bebyggelsegrupper kunna ske.

forts.

Sbn § 214 forts.

Vid infarten från riksväg 151 finns ett område med fornlämningar som består av odlingsrösen. Vid de nya tomterna eller dess närhet finns inga registrerade fornlämningar.

Närmaste fornlämning finns cirka 390 meter väster om platsen.

Sökande planerar enskilda avloppsanläggningar för dessa tre fastigheter. Miljöinspektören kommer att kontaktas i den här frågan för vidare diskussion. Målsättning att beslut om tillstånd för anordnande av enskild avloppsanläggning ska finnas innan bygglov lämnas.

Väg till fastigheten sker via befintlig väg till stamfastigheten. Ny utfart behöver ej anordnas mot någon allmän väg från den blivande tomten.

Radonhalter ligger inom intervallet normalriskområde vilket inte fodrar radonsäkert byggande.

Fastighetsägarna till Vällersten 5:11, har godkänt förslaget.

Fastighetsägarna till Vällersten 1:50, 1:51, 1:52 samt 1:54 har erinringar mot förslaget.

Fastighetsägarna till Vällersten 1:53, 5:10, 6:14, 7:7 samt 7:17 har fått tillfälle att lämna synpunkter men inte svarat.

Området utgörs av en blandning av odlingslandskap och skog. De föreslagna tre fastigheterna kommer att placeras inom ett skogsområde vilket lämpar sig väl för kompletterande bebyggelse. I översiktsplanen för Värnamo kommun, den fördjupade delen för Värnamo stad bedöms förtätning eller kompletteringar med mindre bebyggelsegrupper kunna ske inom det föreslagna området.

Bedömningen görs att gällande riktvärden för buller kommer klaras.

Inga övriga risker eller konflikter har noterats enligt översiktsplanen. Området är utbyggt med befintliga vägar.

De erinringar mot förslaget som är inkomna ändrar inte samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning i frågan.

forts.

Sbn § 214 forts.

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

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 20 augusti 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att som förhandsbesked meddela att bygglov kan påräknas för tre stycken byggnader sedan fullständiga bygglovshandlingar inlämnats.

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare behandlat ärendet 27 juni 2018 § 193.

Upplysningar

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

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

Förhandsbeskedet gäller om bygglov söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbeskedet vunnit laga kraft

Avgift: 5 278 kronor
(faktura sänds separat)

Protokollsutdrag:
Kommunstyrelsen

Sbn § 215

Dnr 18.2699.042

Delårsbokslut för samhällsbyggnadsförvaltningen 30 juni 2018

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till delårsrapport per den 30 juni 2018, samt

att överlämna densamma till kommunstyrelsen.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat delårsrapport per 30 juni 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att godkänna samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till delårsrapport per den 30 juni 2018, samt

att överlämna densamma till kommunstyrelsen.

Protokollsutdrag:
Kommunfullmäktige
Mark- och exploate-
ringsavdelningen

Sbn § 216

Dnr 18.2713.042

Tilläggsbudget 2018 för exploateringsområde Vitarör

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta

att godkänna en tilläggsinvesteringsbudget för exploateringsområdet Vitarör om 3 miljoner kronor för 2018.

Ärendebeskrivning

Efter det att gällande investeringsbudget för 2018 samt investeringsplan för 2019-2023 gjordes har förutsättningarna förändrats både internt inom kommunen samt externt på marknaden. Tekniska förvaltningen har gjort om sin organisation som innebär att projekteringsmöjligheten minimerats inom förvaltningen varför detta arbete läggs ut på konsulter av olika slag. Detta är en faktor som påverkar tiden och inte minst exploateringskostnaden. Andra parametrar som påverkar investeringsbudgeten negativt är dom ökade entreprenadkostnaderna som sker på en överhettad byggmarknad. Detta innebär att de beräkningsmallar som tidigare kunnat användas med bra träffsäkerhet nu är oanvändbara och måste hitta sin form i nya förutsättningar.

Sammanfattningsvis gäller att vi måste hålla upp exploateringstakten men till en betydligt högre kostnad än vad vi tidigare räknat med.

Stora kostnader läggs nu på konsulter gällande utredningar så som risk, buller, dagvatten, arkeologi samt numera också projektering av gata och VA.

Allt ovan är kostnadsdrivande och ska beaktas i hur kommunen framgent ska driva sin interna verksamhet.

Exploateringsområde Vita rör (objekt 13101) verksamhetsområde. Ligger i beslutad investeringsbudget för 2018 med cirka 14,9 miljoner kronor. Området beräknas kunna öppnas upp till årsskiftet 2018/2019. Totalkostnad 18 miljoner.

Härmed yrkas på ett tillägg i gällande budget för 2018 med 3 miljoner kronor.

forts.

Sbn § 216 forts.

Kommentar:

Inledningsvis stora problem med projekteringsunderlag. Betydligt mer berg i området mot vad som förutsågs påverkar kostnadsökningen vilket driver entreprenadkostnaderna på ett negativt vis.

Taxan för 2019 gällande kommunal verksamhetsmark kommer att justeras i ett särskilt ärende som en följd av exploatering av ny verksamhetsyta. Allt i enlighet med kommunens riktlinjer.

Samhällsbyggnads godkänna en tilläggsinvesteringsbudget för exploateringsområdet Vitarör om 3 miljoner kronor för 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att föreslå kommunfullmäktige besluta

att godkänna en tilläggsinvesteringsbudget för exploateringsområdet Vitarör om 3 miljoner kronor för 2018.

Protokollsutdrag:

Kommunfullmäktige
Mark- och exploateringsavdelningen

Sbn § 217

Dnr 18.2714.042

Revidering av investeringsbudget 2019, 2020-2023, upphävande av investeringsbudget 2018

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta

att ombudgetera 15 miljoner kronor från år 2018 till år 2019 gällande Exploateringsområde Mossle 16:20. (objekt 13206),

att ombudgetera 9 miljoner kronor från år 2018 till år 2019 gällande exploateringsområde Åminne södra. (objekt 13204), samt

att godkänna förslag till komplettering av investeringsbudget för 2019 samt investeringsplan för 2020-2023.

Ärendebeskrivning

Under de närmaste åren ska helt nya exploateringsområden tas i anspråk för bostadsbyggande. Nya områden innebär ofta stora initialkostnader i till exempel tillfartsgator och VA-anläggningar. Ett exempel på detta är Helmershus. Kommunen står under närmaste åren för en stor utmaning i att ta fram bostäder som svarar upp mot befolkningsökningen. Lägenhetsbehovet ökar inom perioden till 150-200 lägenheter/år inom perioden varav Finnvedsbostädernas behov anses vara 50 lägenheter/år.

Detta i sig ställer stora krav på att den kommunala organisationen stärks så att den svarar upp mot det ökade bostadsbehovet.

Kommunen har under senare tid fått göra omkastningar i valet av exploateringsområden på grund av hinder i detaljplaneläggningen samt genom politiska beslut som innebär att kommunen inte ska gå vidare med vissa i bostadsförsörjningsplanen beskrivna områden. Tekniska förvaltningen har under året också gjort om sin organisation som innebär att projekteringsmöjligheten minimerats inom förvaltningen varför detta arbete läggs ut på konsulter av olika slag. Detta är ytterligare en faktor som påverkar tiden och inte minst exploateringskostnaden.

forts.

Sbn § 217 forts.

Gällande investeringsbudget för 2019 samt investeringsplan för 2020-2024 gjordes innan kommunen gjorde sig beroende av konsulter för projektering varför budgeten måste justeras. Andra parametrar som påverkar investeringsbudgeten negativt är dom ökade entreprenadkostnaderna som sker på en överhettad byggmarknad. Sammanfattningsvis gäller att vi måste hålla upp exploateringsstakten men till en betydligt högre kostnad än vad vi tidigare räknat med. Exploateringar som ligger i exploateringsplanen har efter att detaljplanerna konkretiserats fått ändrade utseenden vilket också gör att kostnadsbilden måste justeras.

Stora kostnader läggs nu på konsulter gällande utredningar så som risk, buller, dagvatten, arkeologi samt numera också projektering av gata och VA. Allt ovan är kostnadsdrivande och ska beaktas i hur kommunen framgent ska driva sin interna verksamhet.

Ombudgetering från 2018 till 2019

Exploateringsområdet Mossle 16:20 (objekt 13206) bostadsområde. Ligger i beslutad investeringsbudget för år 2018 med 20 miljoner kronor. På grund av förseningar i detaljplanarbetet (uppdraget gavs av samhällsbyggnadsnämnden september 2016) och konsultupphandling gällande VA-frågor samt eftersläpning i andra konsultuppdrag, kommer inte detaljplanen att antas under året varför uppstart av exploateringsområdet inte kan förväntas förrän tidigast efter halvårsskiftet 2019. Av ovanstående anledning föreslås en ombudgetering av 15 miljoner kronor till år 2019.

Exploateringsområdet Åminne (objekt 13204) bostadsområde. Ligger i redan beslutad investeringsbudget för år 2018 med 10.5 milj. kronor. På grund av förseningar i detaljplanarbetet och konsultuppdrag gällande VA, dagvatten samt arkeologi kommer inte detaljplanen att kunna antas under 2018. Detta innebär att en exploatering av området tidigast kan påbörjas under år 2019. Av denna anledning föreslås en ombudgetering av 9 miljoner kronor till år 2019.

Investeringsbudget 2019

Exploateringsområdet Mossle 16:20 (objekt 13206) bostadsområde. Ligger i beslutad investeringsbudget för år 2018 med 20 miljoner kronor samt i investeringsbudgeten för år 2019 med 5 miljoner kronor. Investeringsbudgeten för 2019 bör kompletteras med 4,0 miljoner till sammanlagt 29 miljoner kronor.

forts.

Sbn § 217 forts.

Kommentar:

Konsultkostnaderna för detta område gällande arkeologi samt projektering av gata /VA samt riskutredning och åtgärder i samband med detta påverkar budgeten negativt. I enlighet med vad som ovan framgår under om budgetering föreslås att 15 miljoner kronor av 20 miljoner kronor som är beslutat för år 2018 ombudgeteras till år 2019.

Exploateringsområdet Åminne södra (objekt 13204) bostadsområde. Ligger i redan beslutad investeringsbudget för år 2018 med 10,5 miljoner kronor samt i investeringsbudgeten för 2019 med 2 milj. kronor. Bedömningen nu är att 2 miljoner kronor för år 2019 inte behövs.

Kommentar:

Utformningen av exploateringsområdet görs nu mer kostnadseffektivt.

Exploateringsområdet Bredaryd Häggegård (objekt 13210) bostadsområde Ligger i redan beslutad investeringsbudget för 2018 med 10,5 miljoner. Investeringsbudgeten för år 2019 bör kompletteras med 1 miljon kronor.

Kommentar:

Ej förutsedda konsultkostnader för gata och VA-projektering påverkar kostnadsbilden negativt.

Investeringsplan för perioden 2020-2023

Exploateringsområde Helmershus (objekt 13212) bostadsområde. Ligger i exploateringsplanen för perioden 2019-2021 med 0,5+12+13 miljoner. Här yrkas nu på ytterligare 14 milj. för år 2020 till sammanlagt 39,5 milj.

Kommentar:

Området är nu mer än dubbelt så stort som tanken var från början. Mer värden tillskapas nu för området och allmänheten genom att tegelbruksområdet tas i anspråk med bostäder, badmöjlighet och båtbygga. Ökade konsultuppdrag driver också kostnaderna.

Åtgärder inom blivande allmän plats vid blivande badplats och bryggområde ligger inte inom exploateringskalkylen för mark- och exploateringsavdelningens ansvarsområde. Tekniska utskottet har ansvar för utbyggnad av allmän plats.

forts.

Sbn § 217 forts.

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att exploateringsområde Prostsjön (objekt 13208) flyttas fram till år 2021. Investeringsplanen hanterar 20 miljoner kronor för år 2020. Detaljplanen är just påbörjad och diverse utredningar och konsultuppdrag väntar varför år 2021 anses vara mer realistiskt. Nämnden anser däremot att det inte ska flyttas fram utan ligga kvar som tidigare.

I medsänd tabell följer en sammanfattande beskrivning över förändringarna i investeringsbudgeten/investeringsplanen.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att föreslå kommunfullmäktige besluta

- att ombudgetera 15 miljoner kronor från år 2018 till år 2019 gällande Exploateringsområde Mossle 16:20. (objekt 13206)
- att ombudgetera 9 miljoner kronor från år 2018 till år 2019 gällande exploateringsområde Åminne södra. (objekt 13204)
- att godkänna förslag till komplettering av investeringsbudget för 2019 samt investeringsplan för 2020-2023.

Protokollsutdrag:

Mark- och exploateringsavdelningen

Sbn § 218

Dnr 18.2691.253

Försäljning av del av fastigheten Bredaryd 1:22

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna upprättat köpekontrakt med National Bredaryd avseende försäljning av del av Bredaryd 1:22 till en köpeskilling om 988 000 kronor.

Ärendebeskrivning

Ett köpekontrakt har tecknats med National Bredaryd som innebär en försäljning av ett område om cirka 17 967 kvadratmeter i Bredaryd. Bolaget ska utöka sin verksamhet och bedriver tillverkning, samt försäljning av plastprodukter för medicinskt och industriellt bruk. Köpekontrakt innebär att en handpenning på 10 % av köpeskillingen erläggs vid kontraktets tecknande och att resterande köpeskilling samt anläggningsavgift erläggs då grundläggningsarbeten påbörjats.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 20 augusti 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att godkänna upprättat köpekontrakt med National Bredaryd avseende försäljning av del av Bredaryd 1:22 till en köpeskilling om 988 000 kronor.

Protokollsutdrag:

Kommunfullmäktige
Mark- och exploateringsavdelningen

Sbn § 219

Dnr 18.2705.253

Exploateringsavtal del av Värnamo 14:1 (i anslutning till Sadelmakaren 1, ÖoB:s tidigare lokaler)

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta

att godkänna exploateringsavtalet med Nivika Sadelmakaren 1 AB.

Ärendebeskrivning

Exploatören, Nivika Sadelmakaren 1 AB, har tillsammans med konsult (BSV Arkitekter & Ingenjörer AB) och samhällsbyggnadsförvaltningen tagit fram en detaljplan för den privata fastigheten Sadelmakaren 1 och del av den närliggande kommunägda fastigheten Värnamo 14:1. Detaljplanen ska tillåta samlad bostadsbebyggelse. Avsikten är att befintlig handelsbyggnad inom fastigheten ska rivas eller flyttas.

Exploateringsavtalet innebär att kommunen överlåter 1 159 kvadratmeter av Värnamo 14:1 för en köpeskilling om 2 840 000 kronor. Samtidigt överlåter exploatören 554 kvadratmeter av Sadelmakaren 1 till kommunen utan ersättning. Köpeskillingen ska erläggas senast 30 dagar efter tillträdesdagen, vilken är den dag den nya detaljplanen vinner laga kraft.

Kommunen är huvudman för allmän plats och bygger på exploatörens bekostnad ut allmän plats och VA. Kostnaden för detta faktureras enligt löpande räkning, dock totalt högst 530 000 kronor (indexjusterat). Exploatören bekostar också flytt av transformatorstation och elledningar inom förvärvat område. Flytten ombesörjs av Värnamo Energi AB.

Avtalet gäller under förutsättning av att Värnamo kommun senast 30 juni 2019 antar en detaljplan i huvudsaklig överensstämmelse med parternas gemensamma planförslag genom beslut som vinner laga kraft.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 20 augusti 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås föreslå kommunfullmäktige besluta att godkänna exploateringsavtalet med Nivika Sadelmakaren 1 AB.

Protokollsutdrag:
Mark- och exploateringsavdelningen

Sbn § 220

Dnr 18.2702.253

Försäljning av del av Värnamo 14:1

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna köpeavtalet med Finnvedsbostäder avseende del av fastigheten Värnamo 14:1 till en köpeskilling om 1 600 000 kronor.

Ärendebeskrivning

Finnvedsbostäder AB har bekostat arbetet med att ta fram en ny detaljplan för den egenägda fastigheten Ling 4 och ett område av kommunens fastighet Värnamo 14:1.

Samhällsbyggnadsnämnden antog detaljplanen den 22 augusti 2017 (Sbn § 225). Kommunfullmäktige godkände markanvisningsavtal avseende berört område i januari 2018 (Kf § 9) och gav därigenom samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag, när detaljplanen vunnit laga kraft, att teckna köpeavtal med Finnvedsbostäder avseende försäljning av del av Värnamo 14:1. Detaljplanen vann laga kraft den 25 maj 2018.

Föreliggande köpeavtal reglerar även att ett fördröjningsmagasin för dagvatten på kommunens mark ska bekostas av Finnvedsbostäder och förutsätter att bygglov för nytt flerbostadshus inom fastigheten ska beviljas inom 24 månader från det att avtalet har ingåtts.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 20 augusti 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att godkänna köpeavtalet med Finnvedsbostäder avseende del av fastigheten Värnamo 14:1 till en köpeskilling om 1 600 000 kronor.

Protokollsutdrag:

Plan- och byggavdelningen

Sbn § 221

Dnr 18.2394.214

Upprättande av detaljplan för del av fastigheten Rolstorp 1:3 med flera

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för del av fastigheten Rolstorp 1:3 med flera i Värnamo kommun.

Ärendebeskrivning

Fastighetsägarna har inlämnat en begäran om upprättande av detaljplan för fastigheten Rolstorp 1:3. Ansökan inkom till kommunen 9 juli 2018. Fastighetsägarna önskar i detaljplan pröva möjligheten för nya bostäder i området (cirka 15 nya tomter för bostadsändamål och nya bostäder i befintlig maskinhall) samt brygga för båtplatser i sjön Vidöstern och badstrand.

Ansökan om förhandsbesked, bygglov och strandskyddsdispens har tidigare inlämnats till kommunen gällande fastigheten Rolstorp 1:3.

Bland annat ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av fritidshus, ärendet behandlades på samhällsbyggnadsnämnden 30 maj 2018, § 134 då Sbn beslutade att återremittera ärendet till förvaltningen. Även ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus behandlades på samhällsbyggnadsnämnden 30 maj 2018, § 135, då beslutades att återremittera ärendet till förvaltningen. Ansökningarna har återkallats.

Den 24 maj 2018 inlämnades ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av fem enbostadshus. Möte hölls med fastighetsägare och representanter från förvaltningen 14 juni 2018, på mötet informerades fastighetsägare om förutsättningarna för en planläggning. Fastighetsägare återkallade ovan nämnd ansökan.

Därefter har en begäran om upprättande av detaljplan för fastigheten Rolstorp 1:3 inlämnats.

I den kommunomfattande översiktsplanen för Värnamo kommun från 2002 är marken längs Vidösterns östra sida utpekad som ett attraktivt sjönära läge som kan utredas för bostadsbebyggelse. Området som ansökan avser är dock inte särskilt utpekad.

forts.

Sbn § 221 forts.

Rolstorp är utpekad i bostadsförsörjningsplan för perioden 2016-2020, antagen av kommunfullmäktige (tomter för småhusbebyggelse på landsbygden).

Området ansökan avser är delvis inom strandskyddat område. I samband med tänkbart detaljplaneuppdrag behöver flera frågor utredas, bland annat strandskydd, dagvatten och närhet till väg 606.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att föreslagets intention är i linje med kommunens styrdokument men förbehåller sig rätten att ändra förslaget under detaljplanarbetets gång, då allmänna och enskilda intressen beaktas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 17 augusti 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för del av fastigheten Rolstorp 1:3 med flera i Värnamo kommun.

Protokollsutdrag:

Plan- och byggavdel-
ningen

Sbn § 222

Dnr 18.2220.214

Detaljplan för del av Bor 1:195 (anslutning förbifart Bor, väg 27)

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för del av fastigheten Bor 1:195 i Bor tätort, enligt PBL 5 kap.

Ärendebeskrivning

Trafikverket har den 20 juni 2018 inkommit med en begäran att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Bor 1:195. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för anslutning mellan den nuvarande väg 27 och den planerade nya väg 27, förbifart Bor.

Väg 27 går idag igenom Bors samhälle vilket innebär minskning av framkomligheten för genomfartstrafiken och påverkar trafiksäkerheten, tryggheten och miljön för befolkningen.

Trafikverket planerar att bygga om väg 27 till en förbifart väster om Bor för att öka trafiksäkerheten och framkomligheten för trafiken. Den nya förbifarten planeras bli en mötesfri väg med en hastighet på 100 km per timme. En ny av- och påfart behövs till befintlig väg 27. Då gällande detaljplanen för området för avfarten medger industri behöver en ny detaljplan upprättas som medger väg för avfarten från förbifart Bor. Den nya detaljplanen kommer påverka den nu aktuella detaljplanen FL 86, Norra industriområdet i Bors samhälle, eftersom anslutning till ny väg 27 förbifart Bor korsar området. Därför måste del av den nu aktuella detaljplanen också ses över.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse den 20 augusti 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för del av fastigheten Bor 1:195 i Bor tätort, enligt PBL 5 kap.

Protokollsutdrag:

Plan- och byggavdelningen

Sbn § 223

Dnr 17.2680.211

Detaljplan för del av Nöbbele 7:2 (verksamhetsområde Bredasten, etapp 3)

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- att** skicka ut detaljplaneförslaget för del av fastigheten Nöbbele 7:2 med flera (Verksamhetsområde Bredasten Etapp 3) i Värnamo stad, upprättad i augusti 2018, på samråd enligt PBL 5, samt
- att** behovsbedömningen tillhörande detaljplaneförslag för del av fastigheten Nöbbele 7:2 med flera (Verksamhetsområde Bredasten Etapp 3) i Värnamo stad, upprättad i augusti 2018, skickas ut på samråd.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 19 september 2017, Sbn § 282 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för del av fastigheten Nöbbele 7:2 i Värnamo stad.

Arbetet är påbörjat med rubricerat planförslag. Planen syftar till att möjliggöra för att expandera det befintliga industriområdet samt förbättra exponeringsläget längs Europaväg 4 för tillkommande industrier. Därmed ger planområdet förutsättning till mer industrimark samt ett bättre exponeringsläge.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 20 augusti 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- att** skicka ut detaljplaneförslaget för del av fastigheten Nöbbele 7:2 med flera (Verksamhetsområde Bredasten Etapp 3) i Värnamo stad, upprättad i augusti 2018, på samråd enligt PBL 5, samt
- att** behovsbedömningen tillhörande detaljplaneförslag för del av fastigheten Nöbbele 7:2 med flera (Verksamhetsområde Bredasten Etapp 3) i Värnamo stad, upprättad i augusti 2018, skickas ut på samråd.

Protokollsutdrag:

Kommunfullmäktige

Sbn § 224

Dnr 18.2706.100

Motion – ingångna avtal ska hållas

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att föreslå kommunfullmäktige **att** avslå motionen.

Reservation

* Rättelse av protokoll
Enl. förvaltningsla-
gen 36 §

Margareta Fransson (M)*, Håkan Johansson (KD), Haris Sibonjic (C) och Lena Freij (KD) reserverar sig mot beslutet till förmån för Håkan Johanssons yrkande.

Ärendebeskrivning

I en motion Ingångna avtal ska hållas har Gottlieb Granberg (M) till kommunfullmäktige 31 maj 2018 yrkat: att kommunfullmäktige uppdrar åt samhällsbyggnadsnämnden att ställa ut upprättat detaljplaneförslag för del av fastigheten Värnamo 14:2 (Karlsdal) i Värnamo stad, upprättad i mars 2018, på samråd, att fullfölja planprocessen enligt PBL så kommunfullmäktige kan ta ställning till ett färdigt detaljplaneförslag.

Kommunstyrelsen beslutade 14 augusti 2018 § 310 att remittera motionen och kommunledningsförvaltningens skrivelse till samhällsbyggnadsnämnden för yttrande att besvaras senast 7 september 2018.

Sweden Sports Car AB inkom den 5 december 2016 till samhällsbyggnadsnämnden med en begäran om planbesked för byggande av bostäder på del av fastigheten Värnamo 14:2.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 28 februari 2017 att godkänna samhällsbyggnadsförvaltningens utredning inför planbesked. Nämnden beslutade vidare att det är möjligt att planlägga för ny bostadsbebyggelse och parkändamål på del av fastigheten Värnamo 14:2 i Värnamo stad, samt att planläggningen kan resultera i beslut om att anta en detaljplan för del av fastigheten Värnamo 14:2 tidigast hösten 2018. Detta under förutsättning att begäran om detaljplaneuppdrag kommit in till samhällsbyggnadsförvaltningen och planavtal tecknas.

Sweden Sports Car AB inkom 7 mars 2017 med en begäran om upprättande av detaljplan för bostäder på del av fastigheten Värnamo 14:2.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 28 mars 2017 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för del av fastigheten Värnamo 14:2 i Värnamo stad.

forts.

Sbn § 224 forts.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 19 september 2017 att föreslå kommunfullmäktige besluta att avslå förslaget angående markanvisningsavtal för del av Värnamo 14:2 i sin helhet. Kommunfullmäktige gick emot nämndens förslag och beslutade den 26 oktober 2017 enligt kommunstyrelsens förslag att godkänna markanvisningsavtalet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har enligt uppdrag från samhällsbyggnadsnämnden arbetat fram ett förslag till detaljplan som syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse på del av fastigheten Värnamo 14:2 (Karlsdal).

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse den 12 mars 2018 där förvaltningen föreslår nämnden att besluta att skicka ut detaljplaneförslaget på samråd enligt PBL 5 samt att behovsbedömningen tillhörande detaljplaneförslag för del av fastigheten Värnamo 14:2 (Karlsdal) i Värnamo stad, upprättad i mars 2018, skickas ut på samråd. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 21 mars 2018 att hänskjuta ärendet till nästa sammanträde.

Samhällsbyggnadsnämnden har inte ytterligare hanterat ärendet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 28 augusti 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta föreslå kommunfullmäktige att bifalla motionen.

Yrkanden

Håkan Johansson (M)

att föreslå kommunfullmäktige anta motionen.

Zeljko Radetic (MP)

att föreslå kommunfullmäktige avslå motionen.

Ordföranden ställer proposition på de båda yrkandena och finner att samhällsbyggnadsnämnden beslutat enligt Zeljko Radetics yrkande.

Protokollsutdrag:

Fastighetsägare

Sbn § 225

Dnr 18.2217.226A

Anmälan om olovlig åtgärd inom strandskyddat område

Fastighet:

Sundet 1:2

Ärende:

Anmälan om olovlig åtgärd inom strandskyddat område

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att lämna ärendet utan åtgärd.**Ärendebeskrivning**

Den 19 juni 2018 överlämnade länsstyrelsen en inkommen anmälan om att ägaren av fastigheten Sundet 1:2 stängt av stranden genom att uppföra en skylt med texten ”privat tomt”. Delar av badstranden i området är en kommunal badplats, kallad Smålands Hawaii.

Den 28 juni kontaktade samhällsbyggnadsförvaltningen ägaren på telefon. Nuvarande ägare har haft aktuell tomt sedan 1982 och man har tidigare inte satt upp förbudsskyltar. Enligt ägaren har de nu känt sig tvungna eftersom badande gäster även beträder deras privata områden och använder deras möbler, grill med mera.

Fastighetsägaren meddelade att de skulle ta ner skylten, detta gjordes samma dag.

Fastigheten tillkom på 1930 -talet som upplagsplats för virke. På 1950-talet uppfördes en byggnad för caféändamål. 1982 övertogs byggnaden av nuvarande ägare. Omkring 1990 avstyckades fastigheten från sin stamfastighet. Omkring 2004 uppfördes efter positivt förhandsbesked och bygglov ett nytt fritidshus på platsen, vid denna tidpunkt konstaterade länsstyrelsen att större delen av tomten var ianspråktagen men att passage för allmänheten kan ske vid strandlinjen.

Att placera skylten på aktuellt område bedöms som en förbjuden åtgärd enligt 7 kapitlet 15 § miljöbalken. En skylt på platsen skulle innebära att människor avhåller sig från att passera utmed strandlinjen, eftersom man har kunnat passera fritt där tidigare strider en sådan åtgärd mot syftet med strandskyddet.

forts.

Sbn § 225 forts.

Eftersom skylten omgående togs bort kan ärendet lämnas utan åtgärd

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 20 augusti 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta
att lämna ärendet utan åtgärd.

Protokollsutdrag:

Fastighetsägare
Kronofogdemyndig-
heten

Sbn § 226

Dnr 15.0473.228

Anmälan om ovårdad byggnad

Fastighet:

Spiggen 4 och 5

Ärende:

Anmälan om ovårdad byggnad

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att ansöka hos kronofogdemyndigheten om särskild handräckning med verkställighet av beslut den 19 september 2017, Sbn § 279, Spiggen 4 och 5 i Värnamo stad, avseende rivningsföreläggande samt bortforsling av material.

Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 39 § plan- och bygglagen.

Ärendebeskrivning

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit en anmälan om att byggnaden på fastigheten Spiggen 4 är ovårdad.

Den 26 maj 2015 beslutade nämnden (Msn § 171) att förelägga fastighetsägaren vid vite på 30 000 kronor (trettiotusen kronor) att senast 10 månader, efter att delgivits beslutet ha åtgärdat en rad punkter med byggnaden och fastigheten.

Inga av de punkter som angavs i föreläggandet utfördes.

Den 19 september 2017 beslutade nämnden (Sbn § 279) om ett nytt föreläggande, vid vite om 40 000 kronor (fyrtiotusen kronor) skulle nu istället fastighetsägaren senast 4 månader, efter att delgivits beslutet ha rivit huvudbyggnaden samt bortforslat de befintliga skräphögar med kablar, plastavfall, generator, lastpallar, pallkragar, trälådor, löst trämaterial, planeringsjordsäckar, bildäck, batterier, glas, järnstänger, oljebehållare och den container som finns på tomten.

Beslutet innehöll en upplysning om att om föreläggandet enligt 11 kapitlet 19 § PBL ändå inte följs får nämnden enligt 11 kap. 27 § PBL besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur detta ska ske.

forts.

Sbn § 226 forts.

Fastighetsägaren delgavs beslutet den 10 oktober 2017, föreläggandet skulle därmed vara genomfört senast februari 2018.

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.

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 föreläggandet enligt 11 kapitlet 19 § PBL ändå inte följs får nämnden enligt 11 kap. 27 § PBL besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges baskostnad och hur detta ska ske.

Enligt 11 kapitlet 39 § PBL får kronofogdemyndigheten efter ansökan av tillsynsmyndigheten besluta om handräckning för att genomföra en åtgärd

1. som avses i 8 §, eller
2. som avses med ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22, 23, 24 eller 25 § och det inte har förflutit mer än tio år från den överträdelse som föreläggandet avser.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 13 augusti 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att ansöka hos kronofogdemyndigheten om särskild handräckning med verkställighet av beslut den 19 september 2017, Sbn § 279, Spiggen 4 och 5 i Värnamo stad, avseende rivningsföreläggande samt bortforsling av material.

Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 39 § plan- och bygglagen.

Uppllysningar

Inskrivningsmyndigheten underrättas om beslutet för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Protokollsutdrag:

Samhällsbyggnadsför-
valtningen

Sbn § 227

Dnr 18.2300.209

Riktlinje för arkitekturpris

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna informationen,

att delegera till samhällsbyggnadschefen att anta riktlinjen, samt

att upphäva tidigare stadgar för Värnamo kommuns arkitekturpris.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden Värnamo kommun har årligen delat ut två priser, ett arkitekturpris för nybyggnad och ett restaurangpris för projekt som rör en befintlig byggnad.

Det finns ett behov av att förnya priset och anpassa befintliga stadgar till kommunens nuvarande styrmodell. Bakgrunden är också att aktualisera priset, förbättra rutiner samt bredda dess innehåll med inriktning på innovativ arkitektur. Detta innebär att restaurangpriset som ett enskilt pris tas bort.

Nominering kan göras av projekt inom ämnet arkitektur såsom exempelvis nybyggnation av enskilda hus, kvarter, offentliga byggnader, industrier, parkanläggningar, stadsrum, inredning (i publika lokaler), landskapsarkitektur med mera.

Arkitekturpriset ska avse utmärkelse för nyskapande arkitektur av hög klass. Objektet ska bidra till en god stads- eller landskapsbild eller ha utformats på ett konsekvent sätt med miljömässigt goda principer.

Syftet är att fördjupa diskussionerna om gestaltning och belöna enskilda personer eller företag för deras insatser för att skapa värden i det offentliga rummet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 20 augusti 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att godkänna informationen,

att delegera till samhällsbyggnadschefen att anta riktlinjen, samt

att upphäva tidigare stadgar för Värnamo kommuns arkitekturpris.

Protokollsutdrag:

Sökanden

Sbn § 228

Dnr 18.1037.235

Ansökan om bygglov för nybyggnad av panncentral

Fastighet:

Bredaryd 7:80

Sök:

Värnamo Energi, Box 2268, 331 02 Värnamo

Ärende:

Ansökan om bygglov för nybyggnad av panncentral

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att bevilja bygglov för nybyggnad av panncentral, samt**att** meddela startbesked.

Med startbeskedet bestäms:

1. Utstakning ska ske (se upplysningar)
2. Byggnadsåtgärderna får påbörjas.
3. Kontrollplanen, inlämnad den 9 mars 2018 fastställs.

Följande handlingar ska inlämnas för utfärdande av slutbesked:

1. Verifierad och signerad kontrollplan.
2. Lägeskontroll (se upplysningar)

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 30 § och 10 kap 23 § plan- och bygglagen (PBL).

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

Om åtgärden påbörjas innan lovbeslutet har fått laga kraft sker det på egen risk eftersom beslutet kan komma att upphävas om det överklagas.**Ärendebeskrivning**

Sökanden har hos samhällsbyggnadsnämnden begärt bygglov för nybyggnad av en panncentral på rubricerade fastighet. Syftet är att kunna leverera fjärrvärme i området. Panncentralen utgörs av två med varandra sammanbyggda containrar, pelletssilo, skorsten, reservtank samt askcontainer.

forts.

Sbn § 228 forts.

Aktuell plats ligger inom detaljplan (FL119) antagen 1992. Aktuellt område har beteckningen J (industri). Maximal byggnadshöjd är 8 meter. Mot järnvägen begränsas aktuell bygggrätt med ett 12 meter brett område med så kallad prickmark, mark som enligt gällande detaljplan inte får byggas. Avstånd mellan byggnad och fastighetsgränser framgår ej av plankartan, därmed gäller övergångsbestämmelser enligt 16 kapitlet plan- och bygglagen.

Byggnaden är placerad ca 2,8 meter från fastigheten Bredaryd 7:90. Ägaren till Bredaryd 7:90 har getts möjlighet att yttra sig men inte svarat.

Detaljplanen innehåller inga bestämmelser om riskreducerande åtgärder mot järnvägen.

I samband med beredningen av ärendet har även trafikverket getts möjlighet att yttra sig. Bakgrunden är att trafikverket önskar en remiss om åtgärden kan komma att medföra konsekvenser för det allmänna järnvägsnätet eller vägnätet där Trafikverket är väghållare. Det är i ett planerligt ärende en möjlighet för trafikverket att påtala om det finns risker för deras anläggning eller om det kan innebära en olägenhet.

Trafikverket har inte själva påtalat hur anläggningen kan komma att påverka järnvägen. Trafikverket menar att påverkan på järnvägen ska framgå av bygglovshandlingarna och kräver att en riskutredning genomförs.

Sökanden har genom BSV inlämnat ett riskutlåtande den 16 maj 2018, deras bedömning är att riskavståndet är acceptabelt utifrån rådande omständigheter.

Trafikverket har därefter begärt ytterligare kompletteringar avseende risk varpå en ny riskutredning inkom till nämnden den 29 juni 2018. Nu från Norconsult. Även denna bedömning visar på mycket låga till låga sannolikheter att identifierade olycksscenario inträffar. Dock rekommenderas en vall för att skydda tåg och panncentral i händelse av en urspårning.

Den 10 juli 2018 begär trafikverket på nytt kompletteringar avseende risk. Bland annat en beräkning på samhällsrisk samt att ritningar ska kompletteras med en vall inritad. Vidare avstyrker trafikverket på nytt bygglovet.

forts.

Sbn § 228 forts.

Anläggningen belägen inom gällande byggrätt, hänsyn har också tagits till risken för fall av skorsten och silo så att dessa inte kan falla över exempelvis banvallen. Avseende höjd strider ingen del av anläggningen mot detaljplanen.

Vidare anses panncentral som en planenlig åtgärd sett till syftet med planen och när planen är antagen, vilket också stöds av en dom (*MMD 2013-P 2406*).

I fråga om placering, 2,8 meter från Bredaryd 7:90 görs bedömningen att undantag kan medges enligt byggnadsstadgan. Särskilt skäl är att ingen annan placering medges eftersom avstånd till gränser och byggnader skulle bli mindre om byggnaden flyttas. Inga erinringar har inkommit om placeringen. Åtgärden är således att betrakta som planenlig även ur denna aspekt.

Således ska bygglov lämnas redan på denna grund.

Eftersom åtgärden är planenlig har byggnadsnämnden begränsade möjligheter att kräva en riskutredning än mindre riskreducerande åtgärder, eventuella risker enligt 2 kapitlet 6 § pkt 2 ingår inte i en prövning av ett bygglov inom detaljplan. Således ska bygglov beviljas om det inte finns ett pågående planarbete, det vill säga en ändring av planen.

Någon ändring av planen är inte aktuell och därför ska bygglov lämnas.

Eftersom åtgärden är planenlig är nämndens utgångspunkt vid hörandet av trafikverket att utreda om åtgärden innebär någon betydande olägenhet enligt 2 kapitlet 9 § PBL.

Trafikverket har själva inte anfört på vilket sätt anläggningen kan komma att påverka järnvägen. Inte heller om anläggningen i sig innebär någon påtaglig skada på järnvägsnätet/riksintresset eller i övrigt innebär en olägenhet.

Med utgångspunkt från inlämnade handlingar och inkomna yttranden bedöms åtgärden inte innebära någon påtaglig skada på riksintresset/järnvägen, inte heller kan åtgärden anses medföra någon betydande olägenhet. Tillräcklig hänsyn har tagits till banvallen i fråga om placering, höjder med mera.

forts.

Sbn § forts.

Detaljplanen innehåller inga bestämmelser om riskreducerande åtgärder. Avseende rekommendationen av skyddsvall kan nämnden enbart informera om förutsättningarna för uppförandet av en sådan, det vill säga att marklovplikt gäller. Ansökan skickas till samhällsbyggnadsnämnden i Värnamo kommun. En eventuell skyddsvall bör dock utföras i samråd med trafikverket.

Bedömningen görs att förutsättningar finns för att meddela beslut om bygglov enligt 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen (PBL). I samband med beslut om bygglov medges undantag från gällande detaljplan enligt bestämmelserna i PBL:s övergångsbestämmelser i 16 kapitlet punkt 5 (närmare tomtgräns än 4,5 meter).

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 21 augusti 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att bevilja bygglov för nybyggnad av panncentral.

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 30 § PBL.

Upplysningar

Trafikverket delges beslutet med mottagningsbevis och information om hur beslutet kan överklagas.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut om startbesked upphör att gälla den dag då beslutet om bygglov upphör att gälla.

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

Enkel utstakning och lägeskontroll av anläggningen ska ske och kan beställas via Geodataavdelningens telefon för kartmätservice, tel. 0370-37 72 12. Avgift för utstakning och lägeskontroll debiteras separat.

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

Avgift: 10 156 kronor
(faktura sänds separat)

Protokollsutdrag:

Fastighetsägare

Sbn § 229

Dnr 18.0341.285

Obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem

Fastighet:

Almen 22

Fastighetsägare:

Almen 22 i Värnamo AB, Vallgatan 3, 571 41 Nässjö

Ärende:

Obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att förelägga Almen 22 i Värnamo AB, organisationsnummer 556753-2196, vid vite om 5000 kronor, att se till att en obligatorisk ventilationskontroll på fastigheten görs senast två (2) månader efter delgivning av beslutet.

Besvärshänvisning enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

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

Besiktningssprotokoll avseende funktionskontrollen av ventilationssystem, som betjänar rubricerad del av byggnader, har inte kommit in. I detta fall finns FT-system som ska kontrolleras med 3 års intervall. Föregående besiktningssprotokoll slutade gälla 30 juli 2017. Påminnelse har skickats.

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

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

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

forts.

Sbn § 229 forts.

Plan och bygglagen (2010:900), PBL:

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

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

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 31 juli 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att förelägga Almen 22 i Värnamo AB, organisationsnummer 556753-2196, vid vite om 5000 kronor, att se till att en obligatorisk ventilationskontroll på fastigheten görs senast två (2) månader efter delgivning av beslutet.

forts.

Protokollsutdrag:

Fastighetsägare

Sbn § 230

Dnr 17.2979.285

Obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem

Fastighet:

Almen 20

Ärende:

Obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att förelägga XX, personnummer X, vid vite om 5000 kronor, att se till att en obligatorisk ventilationskontroll på fastigheten görs senast två (2) månader efter delgivning av beslutet.

Besvärshänvisning enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

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

Besiktningssprotokoll avseende funktionskontrollen av ventilationssystem, som betjänar rubricerad del av byggnader, har inte kommit in. I detta fall finns S-system som betjänar byggnaden och som ska kontrolleras med 6 års intervall. Föregående besiktningssprotokoll slutade gälla 20 september 2016. Påminnelse har skickats.

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

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

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

forts.

Sbn § 230 forts.

Plan och bygglagen (2010:900), PBL:

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

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

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 31 juli 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att förelägga XX, personnummer X, vid vite om 5 000 kronor, att se till att en obligatorisk ventilationskontroll på fastigheten görs senast två (2) månader efter delgivning av beslutet.

Protokollsutdrag:

Fastighetsägare

Sbn § 231

Dnr 17.1360.285

Obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem

Fastighet:

Mästaren 2

Ärende:

Obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att förelägga XX, personnummer X, vid vite om 10000 kronor, att åtgärda bristerna på fastigheten Mästaren 2. Ombesiktning som visar att ventilationen är godkänd ska göras senast två (2) månader efter delgivning av beslutet.

Besvärshänvisning enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

Ventilationen som betjänar fastigheten har inte godkänts vid senaste kontroll 12 juni 2017. Bristerna har inte åtgärdats och ombesiktning har inte utförts. Fastighetsägaren har kontaktats och ombesiktning skulle utförts senast 31 januari 2018.

Godkänt besiktningsprotokoll avseende funktionskontrollen av ventilationssystem, som betjänar rubricerad del av byggnader, har inte kommit in. I detta fall finns S- system som betjänar fastigheten och som ska kontrolleras med 6 års intervall. Föregående besiktningsprotokoll slutade gälla den 1 november 2016. Påminnelse har skickats och fastighetsägaren har kontaktats vid flertalet tillfällen.

Kommunikationsbrev om föreläggande med vite, med möjlighet, till yttrande har skickats till byggnadsägaren. Fastighetsägaren har yttrat sig och ifrågasätter besiktningens resultat. I samband med yttrandet, 6 juli 2018, har fastighetsägaren fått kontaktuppgifter till andra besiktningsmän för möjlighet att besiktiga om, men inget nytt protokoll har inkommit. Förtydligande att ärendet fortskrider om inget protokoll inkommer snarast har skickats till fastighetsägaren 30 juli 2018.

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

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

forts.

Sbn § 231 forts.

Plan och bygglagen (2010:900), PBL:

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

Enligt 11 kap. 19 § plan- och bygglagen kan fastighetsägaren föreläggas om inte ventilationskontroller utförs eller fel och brister åtgärdas.

Föreläggande kan vara förenat med vite enligt 11 kap. 37 § plan- och bygglagen.

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 31 juli 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att förelägga XX, personnummer X, vid vite om 10000 kronor, att åtgärda bristerna på fastigheten Mästaren 2. Ombesiktning som visar att ventilationen är godkänd ska göras senast två (2) månader efter delgivning av beslutet.

Protokollsutdrag:

Kommunfullmäktige
Mark- och exploateringsavdelningen

Sbn § 232

Dnr 18.2689.253

Förslag till tomtpriser med mera för 2019

Beslut

- Samhällsbyggnadsnämnden beslutar föreslå kommunfullmäktige besluta
- att** bemyndiga samhällsbyggnadsförvaltningen att försälja mark för bostäder och verksamhetsområden och att ovannämnda förslag på taxa ska gälla för 2019,
- att** prissättning för kommande exploateringsområden under året tas upp i särskilt beslut,
- att** i priset för verksamhetsområden ingår ej kostnad för fastighetsbildning, planavgift och eventuell grovplanering av tomt,
- att** köpeskillingen avrundas till närmaste 100-tal kronor, samt
- att** parkeringsavlösen ska ske efter 85 000 kronor per plats

Ärendebeskrivning

Villatomter

Mark- och exploateringsavdelningen föreslår att gällande tomtpristaxan för Mark för bostadsändamål ligger fast. Prissättning för nya exploateringsområden tas fram i takt med att dessa färdigställs.

När nya exploateringsområden tas i anspråk görs en bedömning utifrån en exploateringskalkyl samt en analys av marknadsvärdet beroende av läget. Prissättningen bedöms med hänsyn till byggrätten, oberoende av tomtens storlek.

	Gällande pris för 2018	Förslag till pris 2019
Värnamo	Pris/tomt	Pris/tomt
Ekenhaga Handelsträdgård	275 000 kr	275 000 kr
Kv. Kusken och Vattumannen	425 000 kr 450 000 kr 550 000 kr	425 000 kr 450 000 kr 550 000 kr
Övriga	Pris/tomt	Pris/tomt
Bor, Forsheda, Bredaryd, Rydaholm	100 000 kr	100 000 kr
Åminne	150 000 kr	150 000 kr
Övriga orter	50 000 kr	50 000 kr

forts.

Sbn § 232 forts.

Verksamhetsområden

Inför 2018 föreslogs ingen höjning men inför 2019 bör verksamhetspriserna korrigeras utifrån att verksamhetsområdet Vitarör färdigställs till årsskiftet 2018/2019.

Exploateringskostnaden för Vitarör är betydande och påverkar kostnadsbildningen för Bredasten samt prisbildningen i stort för Värnamo centralort. Prisbildningen står sig dock gott i förhållande till kringliggande kommuner sett ur ett marknadsmässigt perspektiv

Det är nu också på sin plats att något justera prisbildningen i kransorterna för att om möjligt påskynda exploateringstrovärdigheten.

	Gällande pris 2018	Förslag 2019
Centralorten Värnamo		
Normaltomt ej exponeringsläge	75 kr/kvm	100 kr/kvm
Exponeringsläge utmed väg 27 och väg 151	95 kr/kvm	170 kr/kvm
Ej Exponeringsläge utmed väg 27 och väg 151	75 kr/kvm	125 kr/kvm
Bredasten		
Ej utmed väg 27 eller E4:an	100 kr/kvm	140 kr/kvm.
Exponeringsläge utmed väg 27	140 kr/kvm	190 kr/kvm
Exponeringsläge utmed E4:an	180 kr/kvm	220 kr/kvm
Övriga orter		
Normaltomt ej exponeringsläge	40 kr/kvm	45 kr/kvm
Exponeringsläge utmed väg 27	55 kr/kvm	65 kr/kvm

I priset för verksamhetsområden ingår ej kostnad för fastighetsbildning, planavgift och eventuell grovplanering av tomt.

Grovplaneringsavgift tillkommer med 90 kronor/kvadratmeter i Värnamo centralort och med 25 kronor/kvadratmeter inom övriga orter. Avgiften är exklusive moms.

forts.

Sbn § 232 forts.

Parkeringsavlösen

Kostnaden för köp av parkeringsplats är idag 85 000 kronor och föreslås ligga kvar på samma prisunder 2019. Det bör dock observeras att kommunens möjlighet att kunna erbjuda parkeringsavlösen är starkt begränsad och regleras idag i huvudsak i avtal knutit till markförvärvet.

Parkeringsavlösen gällande framtida parkeringshus tas i nytt beslut gällande det specifika huset.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 20 augusti 2018.

- Samhällsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta
- att bemyndiga samhällsbyggnadsförvaltningen att försälja mark för bostäder och verksamhetsområden och att ovannämnda förslag på taxa ska gälla för 2019,
 - att prissättning för kommande exploateringsområden under året tas upp i särskilt beslut,
 - att i priset för verksamhetsområden ingår ej kostnad för fastighetsbildning, planavgift och eventuell grovplanering av tomt,
 - att köpeskillingen avrundas till närmaste 100-tal kronor, samt
 - att parkeringsavlösen ska ske efter 85 000 kronor per plats.

Protokollsutdrag:

Sökanden

Sbn § 233

Dnr 18.1808.235D

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Fastighet:

Smörblomman 4

Ärende:

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att bevilja bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med inglasat uterum.

att meddela startbesked.

Med startbeskedet bestäms att:

1. Byggnadsåtgärderna får påbörjas.
2. Kontrollplanen daterad den 31 augusti 2018 fastställs.
3. Slutbesked krävs, byggnaden får dock tas i bruk innan slutbesked meddelats från samhällsbyggnadsnämnden.

Följande handlingar ska inlämnas för utfärdande av slutbesked:

1. Signerad och ifylld kontrollplan
2. Intyg om utförd lägeskontroll

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 30 § och 10 kap 4 och 23 §§ plan- och bygglagen (PBL).

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

Om åtgärden påbörjas innan lovbeslutet har fått laga kraft sker det på egen risk eftersom beslutet kan komma att upphävas om det överklagas, normalt vinner ett beslut laga kraft 4 veckor från beslutsdatum om ingen överklagar beslutet.

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 30 § PBL.

Besvärshänvisning enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

Sökanden har hos samhällsbyggnadsnämnden begärt bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med inglasat uterum på rubricerade fastighet.

forts.

Sbn § 233 forts.

Förslaget innebär att uterummet placeras på befintlig altandäck väster på huvudbyggnaden. Avståndet från uterummets fasad mot fastighetsgränsen till Smörblomman 3 blir 1,5 meter.

För området gäller detaljplan. För aktuell fastighet gäller bestämmelsen BF Iv.

Av planbeskrivningen framgår att avståndet mellan byggnaders långsidor inte får understiga tre gånger den för byggnaderna utnyttjade största hushöjden.

I gällande fall är byggnadshöjden cirka 3,3 meter, vilket genererar att ett avstånd om cirka 10 meter ska hållas mellan byggnadernas långsida. Placering av huvudbyggnad på tomt ska i första hand ske enligt den till planen hörande illustrationen.

Avsteg från illustrationen har skett på Smörblomman 3, huvudbyggnaden är placerad längre väster ut än förslaget, vilket inneburit att avståndet mellan huvudbyggnaderna är cirka 19 meter. Vid en placering av det inglasade uterummet på befintlig uteplats hamnar detta fasadliv 1,5 meter från gränsen men cirka 15 meter från huvudbyggnaden. Uterummets fasad hamnar cirka 6,5 meter från garagebyggnadens fasad på Smörblomman 3.

I avseende avstånd mellan byggnad och fastighetsgräns har detaljplanen inga bestämmelser som reglerar detta.

I dessa fall ska så kallade övergångsbestämmelser i plan- och bygglagen tillämpas. Om det finns särskilda skäl kan undantag från bestämmelsen göras, en närmare placering av en byggnad än 4,5 meter kan under vissa förutsättningar medges.

I nämndens prövning om det finns särskilda skäl för undantag från bestämmelserna ska berörd granne ges möjlighet att yttra sig.

Förslaget stämmer i övrigt med gällande detaljplan.

Ägarna till fastigheten Smörblomman 3 har erinringar mot förslaget och godkänner inte placeringen. Några skäl har inte angivits.

forts.

Sbn § 233 forts.

Med hänsyn till områdets karaktär med garage sammanbyggda i gräns eller placerade med indrag från gränsen bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att avståndet som anges i planbeskrivningen, mellan byggnaderna i förhållande till dess höjd, avser huvudbyggnaderna.

Uterummets placering föreslås ske 1,5 meter från fastighetsgränsen till Smörblomman 3. Placeringen strider därigenom mot 39 § byggnadsstadgan (BS). För att placeringen ska anses planenlig krävs det att det finns förutsättningar för undantag.

Särskilda skäl kan finnas om det inte är möjligt att placera tillbyggnaden på annan plats.

Det är inte möjligt att placera en tillbyggnad på huvudbyggnadens norra eller södra fasad eftersom detta område utgörs av så kallad prickmark, mark som enligt planen inte får bebyggas. En placering i södra riktningen skulle också innebära en förändring i kvarterets struktur (siktlinje) som är mindre lämplig. Det skulle också vara nödvändigt med nya ingrepp i fasaden (ny dörr, ändring av fönsterplacering med mera som fördyrar byggnationen. Ljusinsläpp till vardagsrum försämras också.

Mot öster skulle avståndet till gräns bli den samma, aktuell plats är idag redan en uteplats. Skillnaden blir således enbart att uteplatsen förses med tak och väggar. Den kommer utan problem kunna underhållas från egen tomt.

Det finns ingen mer ändamålsenlig plats att uppföra tillbyggnaden på, åtgärden anses också tillgodose ett angeläget behov och bedöms därmed som planenlig.

Med hänsyn till att insyn och avstånd till Smörblomman 3 inte förändras i sak bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att åtgärden inte innebär någon betydande olägenhet enligt 2 kapitlet 9 § plan- och bygglagen (PBL).

Förslaget är i övrigt planenligt.

Bedömningen görs därmed att förutsättningar finns för att meddela beslut om bygglov enligt 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen (PBL).

forts.

Sbn § 233 forts.

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 13 augusti 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att bevilja bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med inglasat uterum.

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 30 § PBL.

Upplysningar

Ägaren till Smörblomman 3 delges beslutet med mottagningsbevis och information om hur beslutet kan överklagas.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut om startbesked upphör att gälla den dag då beslutet om bygglov upphör att gälla.

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

Lägeskontroll ska ske och kan beställas via kontaktcenter tfn 0370- 37 77 00. Avgift för lägeskontroll debiteras separat.

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

Avgift: 6 297 kronor
(faktura sänds separat)

Protokollsutdrag:

Sbn § 234

Dnr 18.2374.235D

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med uterum

Fastighet:

Älgörten 2

Ärende:

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med uterum

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att överlämna ärendet till kommande sammanträde.

Ärendebeskrivning

Sökanden har hos samhällsbyggnadsnämnden begärt bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med uterum.

Fastigheten Älgörten 2 ligger inom ett område som omfattas av detaljplan (F225). Området är avsett för bostadsändamål. Området får endast bebyggas med hus som uppföres fristående. Högsta tillåtna byggnadshöjd för enbostadshuset är 4 meter. Den största tillåtna byggnadsarea enligt detaljplanen är 200 kvadratmeter.

Ansökan avser en tillbyggnad av enbostadshuset med uterum om 37 kvadratmeter. Förslaget innebär att 20 kvadratmeter av tillbyggnaden kommer att placeras på punktprickad mark, mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Förslaget innebär således en avvikelse från detaljplanen avseende placering på punktprickad mark.

I övrigt överensstämmer tillbyggnaden med gällande detaljplan.

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

Utskick till berörda grannar är gjord, svar ska vara samhällsbyggnadsförvaltningen tillhanda senast den 7 september 2018.

forts.

Sbn § 234 forts.

Enligt 9 kap. 30 § första stycket 2 plan- och bygglagen (PBL) ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot planen. Enligt 31 b får dock trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 PBL bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Vad som är att betrakta som en liten avvikelse finns inte närmare definierat eller preciserat i plan- och bygglagen (PBL). Det har genom propositionstexten till äldre PBL (ÄPBL) angetts vissa riktlinjer för begreppets innebörd. Dessa hänvisar till mindre avvikelse såsom placering delvis på prickmark eller överskridande av högsta antalet kvadratmeter för att få en bättre planlösning.

Att klart definiera och fastslå vilka byggnadsåtgärder som kan anses utgöra mindre avvikelser är inte möjligt genom att studera praxis.

Bedömningen görs att tillbyggnaden av enbostadshus med uterum avviker från tillämplig plan genom att större delen av tillbyggnaden placeras på mark som inte får bebyggas. Avvikelsen kan inte anses som mindre och är inte förenlig med detaljplanens syfte. Ansökan ska därmed avslås.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 16 augusti 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att avslå ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med uterum på fastigheten Älgörten 2.

Protokollsutdrag:

Sökanden

Sbn § 235

Dnr 18.2384.235L

Ansökan om bygglov för nybyggnad av lagerbyggnad

Fastighet:

Havrida 1:8

Sök:

RS Produkter AB, Ekoxegatan 8, 749 44 Enköping

Ärende:

Ansökan om bygglov för nybyggnad av lagerbyggnad

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av lagerbyggnad,**att** för genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Tomas Andersson, Garvaren, Plan 7, Stationsgatan 2, 341 60 Ljungby. Certifierad av Kiwa, behörighetsnivå Komplicerad art, samt**att** tekniskt samråd krävs.

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

Startbesked lämnas normalt när tekniskt samråd har hållits, kallelse till det tekniska samrådet kommer att skickas separat.

Vid frågor kontakta byggnadsinspektör Lars Karlsson, tfn 0370-37 77 89.

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

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

Ärendebeskrivning

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har det inkommit en ansökan om bygglov för nybyggnad av lagerbyggnad om 4140 kvadratmeter på rubricerande fastighet.

Fastigheten Alandsryd 1:17 ligger inom ett område som inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser.

forts.

Sbn § 235 forts.

Förslaget innebär byggnation av ett nytt lager om 4140 kvadratmeter placerat cirka 15 meter från spårmittpunkt från järnvägen, och cirka 1 meter till fastighetsgräns i norr. Lagret är ett komplement till den torvindustri som bedrivs där och kommer att användas till förvaring av torv.

Inom fastigheten finns utpekad en fornlämningspunkt RAÄ Bredaryd 322:1, beläget cirka 60 meter från föreslagen byggnation. Denna fornlämning består av vad som förr i tiden var Bredaryds torvströfabrik, en samling äldre byggnader daterade till runt 1950 talet. Torvindustrin har genom tiden utvecklats och kompletterats med en del nybyggnationer på fastigheten. Med hänsyn till avstånd från denna fornlämning bedömer Samhällsbyggnadsförvaltningen således att föreslagen byggnation inte påverkar den befintliga industrimiljön som råder där idag.

Då förslaget innebär att byggnad placeras 15 meter från spårmittpunkt till järnvägen har Trafikverket hörts i frågan.

Fastighetsägarna till Havrida 2:10 och 4:1 samt Bredaryd 2:10 har godkänt förslaget.

Fastighetsägarna till Bredaryd 32:10 har fått tillfälle att lämna synpunkter men inte svarat.

Trafikverket har lämnat yttrande gällande placering. Trafikverket påpekar i sin skrivelse att det finns en risk att bygga inom 30 meter från järnvägen och det är att till exempel partiklar eller fallande is från inbromsade tåg som kan orsaka skador på byggnaden. Trafikverket avstyrker inte bygglov men påpekar risken med byggnation så nära järnvägen.

Enligt 9 kap. 31 § första stycket plan- och bygglagen (PBL) ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden.

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

[2014:900]

forts.

Sbn § 235 forts.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer således att bygglov ska beviljas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 16 augusti 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att bevilja ansökan om bygglov.

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 31 § PBL.

Upplýsningar

Tekniskt samråd krävs. Ni som byggherre ombeds att ta kontakt med Lars Karlsson på samhällsbyggnadsförvaltningen via kontaktcenter på tfn: 0370-37 00 00.

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

Avgift: 37 601 kronor
(Faktura sänds separat)

Protokollsutdrag:

Sökanden

Sbn § 236

Dnr 18.2343.235R

Ansökan om bygglov för fasadändring

Fastighet:

Del av Pelikanen 2 och 3

Sök:

Heimstaden Värnamo AB, Västra Esplanaden 5, 352 31 Växjö

Ärende:

Ansökan om bygglov för fasadändring

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att bevilja bygglov för fasadändring.
att meddela startbesked.

Med startbeskedet bestäms att:

1. Åtgärderna får påbörjas, dock som tidigast den 2 oktober 2018 (se upplysningar).
2. Kontrollplanen daterad den 31 augusti 2018 fastställs.

Följande handlingar ska inlämnas för utfärdande av slutbesked:

1. Signerad och ifylld kontrollplan

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 30 § och 10 kap 23 § plan- och bygglagen (PBL).

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

Reservation

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

Ärendebeskrivning

Sökanden har hos samhällsbyggnadsnämnden begärt bygglov för fasadändring på rubricerade fastighet.

Ändringen är påkallad av H&Ms etablering i lokalerna. Förslaget innebär att sockelpartiet på del av byggnaden (gamla Ulfs bokhandel), för närvarande tegelfasad omfärgas med vitgrå kulör (NCS 1000-N).

forts.

Sbn § 236 forts.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tidigare hanterat ärendet i form av ändrad planlösning, tillbyggnad med ny entré samt ändring av fönster i bottenplan (delegationsbeslut den 20 april 2018 § B 115/18). Ändringen innefattade då ingen kulörändring, utan enbart nya fönster med följderna att överdelen av fönstren blir större samt raka, det vill säga valvslagningen tas bort.

För området gäller detaljplan. Detaljplanen innehåller inga varsamhets- eller skyddsbestämmelser, byggnaden är inte heller utpekad i bebyggelseinventeringen "värt att värna".

Vidare bedöms inte byggnaden vara en sådan särskilt värdefull byggnad som åsyftas i 8 kapitlet 13 § PBL.

Nämnden bedömer att förutsättningar finns för att meddela beslut om bygglov enligt 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen (PBL).

Vid beredningen av ärendet har stadsarkitekt Behnam Sharo deltagit

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 14 augusti 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att kommunicera sökanden ett tilltänkt avslag.

Beslutet fattas med stöd av 9 kapitlet 30 § PBL.

Yrkanden

Margareta Fransson (M)
att bevilja bygglov.

Zeljko Radetic (MP)
att kommunicera sökanden ett tilltänkt avslag.

Ordföranden ställer proposition på de båda yrkandena och finner att samhällsbyggnadsnämnden beslutat enligt Margareta Franssons yrkande.

forts.

Sbn § 236 forts.

Upplysningar

Åtgärden får trots startbeskedet påbörjas tidigast fyra veckor efter att detta beslut har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar,

Om åtgärden påbörjas efter dessa fyra veckor har gått men innan lovbeslutet har fått laga kraft sker det på egen risk eftersom beslutet kan komma att upphävas om det överklagas.

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

Avgift: 3 240 kronor
(faktura sänds separat)

Protokollsutdrag:

Plan- och byggavdel-
ningen

Sbn § 237

Dnr 18.2703.502

Tekniska förvaltningen
Transportstyrelsen RDT

Lokal trafikföreskrift gällande parkering Luddögatan**Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att anta den lokala trafikföreskriften 0683 2018:61 och

att den träder i kraft den 3 september 2018.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare tagit upp problematiken på Luddögatan gällande parkering. Parkerade bilar kan bli en trafikfara när man kommer från korsningen Köpmansgatan/Myntgatan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att man endast ska få parkera på markerade parkeringsplatser. Därmed säkerställer man lämpligt avstånd från korsningen, men man tar inte bort möjligheten till parkering helt.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 20 augusti 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att anta den lokala trafikföreskriften 0683 2018:61 och

att den träder i kraft den 3 september 2018.

Protokollsutdrag:

Plan- och byggavdel-
ningen

Sbn § 238

Dnr 18.2517.502

Tekniska förvaltningen

Transportstyrelsen RDT

Lokal trafikföreskrift gällande tidsbegränsad parkering Prostgårdsvägen

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att anta den lokala trafikföreskriften 0683 2018:59, samt

att den träder i kraft den 19 september 2018.

Ärendebeskrivning

Skolan har hört av sig till tekniska förvaltningen med önskemål om ändrad tidsbegränsning på parkeringen längs med Prostgårdsvägen. Idag är parkeringen tidsbegränsad till 1 timme. Man tycker det är lite kort om tid när besökare ska in på möten med mera.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tillsammans med tekniska förvaltningen gjort bedömningen att det vore lämpligt med en tidsbegränsning på två timmar. Då hinner besökare med sitt möte utan att behöva flytta bilen eller riskera parkeringsböter.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 20 augusti 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att anta den lokala trafikföreskriften 0683 2018:61 och

att den träder i kraft den 3 september.

Protokollsutdrag:
Tekniska utskottet

Sbn § 239

Dnr 18.2701.510

Orienteringstavla stadshuset/tingshuset

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- att** behov finns av orienteringstavla på Apladalsgatan, samt
- att** skicka begäran om orienteringstavla på Apladalsgatan till tekniska utskottet.

Ärendebeskrivning

För besökare till Stadshuset och Tingshuset kan det vara svårt att veta vart man kan parkera och hur man tar sig till entrén.

För att göra det tydligare för besökare bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att det vore bra med en orienteringstavla där möjliga parkeringar runt stadshuset visas och även entrén till Stadshuset och Tingshuset. En lämplig placering på orienteringstavlan vore vid Apladalsgatan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 20 augusti 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- att** behov finns av orienteringstavla på Apladalsgatan och
- att** skicka begäran om orienteringstavla på Apladalsgatan till tekniska utskottet.

Protokollsutdrag:

Kommunfullmäktige

Sbn § 240

Dnr 12.1899.210

Stadsutvecklingsprogram för Järnvägsområdet

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att förslag till stadsutvecklingsprogram för järnvägsområdet i Värnamo, framtagen 4 maj 2018, reviderad 15 maj 2018, tas som nämndens egna, samt

att skicka vidare förslaget till kommunfullmäktige.

Ärendebeskrivning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 23 februari 2016 § 49 att ge miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att i samråd med tekniska förvaltningen ett utvidgat uppdrag där man övergripande ser på ett större utredningsområde från Viadukten i söder till Lagastigen i norr.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit fram en uppdragsbeskrivning tillsammans med ramavtalad konsult och samrått med tekniska förvaltningen. Uppdraget har omfattat en studie av platsens förutsättningar, sammanställning och prövning av utvecklingsalternativ och föreslå en utveckling som uppfyller målsättningarna om en hållbar och attraktiv komplettering av Värnamo. Flertal politiska uppdrag har legat till grund för arbetet, bland annat:

- begäran om detaljplanuppdrag för området kvarteret Knekten 14 i Värnamo (2011),
- förstudie för trafiklösning Järnvägsplan, projekt 0663 (2015),
- beakta möjlighet till gång- och cykelbro med hiss från Högåkra ner till centrum (2015),
- förstudie av området i anslutning till Gummifabriken och resecentrum (2016),
- hantera utökad cykelparkering vid järnvägsstationen inom ramen för översyn av området mellan Cupolen och Gummifabriken (2017),
- investeringsplan för parkeringshus i Värnamo centrum (2021),
- investeringsplan för förstudie och renovering av Viadukten (2021).

Samhällsbyggnadsförvaltningen har haft en internremiss (med kollegor inom förvaltningen, kommunledningsförvaltningen och tekniska förvaltningen).

Stadsutvecklingsprogram för järnvägsområdet i Värnamo stad omfattar området mellan järnvägspassagen Norra undergången i norr till Folkets hus, Cupolen, i söder.

forts.

Sbn § 240 forts.

Uppdraget landar i möjlig utveckling som inte enbart ses individuellt utan även ser till en attraktiv helhet av järnvägsområde i Värnamo stad. Stadsutvecklingsprogrammet föreslår en utveckling där området blir en integrerad del av stadskärnan med mötesplatser, utbildningslokaler, lek- och parkmiljöer, bostäder samt handel och kontor. Nya kvarter, omformade gaturum och sociala platsbildningar verkar för att skapa ett stärkt sammanhang mellan Järnvägsområdet och stadskärnan.

Förtydligade stråk mellan stadskärnan och kollektivtrafikknutpunkten vid stationen och busstorget kan skapa en förbättrad tillgänglighet till kollektivtrafiken och målpunkterna i området. Restroheten gentemot kollektivtrafiken är som störst inom 600 meter från en kollektivtrafik-knutpunkt där förslaget, som innebär 600 nya boende och nästan lika många arbetsplatser eller utbildningsplatser, ger förutsättningar för en ökad andel resande med hållbara transportslag. Tillkommande butiker och nya behov av offentlig service ger fler arbetsplatser centralt i staden.

Områdets enda park kompletteras med ett flertal små som stora parkmiljöer som innebär en möjlighet för fler att flytta till, och vistas i, området. Gröna gaturum och rekreativmiljöer skapar kvalitativa mötesplatser samtidigt som dagvattenfrågan kan hanteras och visualiseras.

De stora öppna markparkeringar som ger plats åt förtätningen av området samlas i förslaget i två bilparkeringshus i anslutning till den norra och den södra infarten. Vid entrén till tågperongen anläggs parkeringshus för cyklar. Parkeringslösningarna syftar till att skapa flexibla mobilitetslösningar för boende, besökare och förbipasserande som minimerar genomfartstrafiken genom centrala Värnamo.

Avsikten är att stadsutvecklingsprogram för järnvägsområdet ska vara vägledande i fortsatt planering och genomförande. För att programmet ska kunna användas över en längre tid, är beskrivna förhållningssätt de som ska råda i området och att exakta avstånd, höjdangivelser och utformning, hanteras i efterkommande detaljplaner och byggprojekt.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse den 20 augusti 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta
att förslag till stadsutvecklingsprogram för järnvägsområdet i Värnamo, framtagen 4 maj 2018, reviderad 15 maj 2018, tas som nämndens egna, samt
att skicka vidare förslaget till kommunfullmäktige.

Protokollsutdrag:

Plan- och byggavdelningen

Sbn § 241

Dnr 18.2511.211

Detaljplan för kvarteret Kärleken 3, Broarna 4 med flera

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta en detaljplan för kvarteret Kärleken med flera (vid Vallgatan) i Värnamo stad, enligt PBL 5 kap.

Ärendebeskrivning

Begäran om upprättande av detaljplan har inkommit för fastigheterna Kärleken 3 och Broarna 4 med flera. Nivika Västra skolan AB önskar pröva i detaljplan att utveckla ett nytt bostadskvarter som inkluderar service i form av till exempel trygghetsboende och förskola.

Inskickat förslag av det gamla lasarettområdet inom kvarteret Kärleken och delar av kvarteret Broarna (med bland annat tidstypisk institutionsarkitektur och tjänstebostäder), omvandlas till en ny stadsdel i Värnamo.

Visionen för kvarteret Kärleken bygger på en grön stadsdel med alléstrukturer och GC-vägar. Bebyggelsen består av en mix av olika bostäder som kompletterar befintlig bebyggelse och omvandlar karaktären av ett institut-område till kvartersstad med en kärna av sammanbyggda kvarter och med höghus, radhus och lameller som riktas mot ån Lagan. En kommunal förskola kan med fördel integreras i den nya bostadsbebyggelsen och en GC-bro över Lagan kan förslagsvis placeras i förlängning av huvudallén i nordvästra delen av kvarteret.

I samband med tänkbart detaljplaneuppdrag behövs flera frågor utredas, bland annat trafiken och översvämningsproblematiken i och med tillkommande exploatering.

I gällande översiktsplan ställer sig kommunen positivt till stadsförtätning. I bostadsförsörjningsplanen för period 2016-2020, antagen av kommunfullmäktige 2016 (16-06-16, KF §149), omnämns kvarteret Kärleken som privatägd mark i västra delen av Värnamo centrum, aktuell för exploatering. Exploatering av samtliga omnämnda fastigheter i västra Värnamo centrum bedöms medföra till cirka 450 nya hushåll. Enbart föreslagen bebyggelse i ansökan för kvarteret Kärleken med flera uppskattas möjliggöra för cirka 470 tillkommande hushåll.

forts.

Sbn § 241 forts.

Tillkommande boende i och med förslaget, medför till ökad barnomsorg vilket förslaget ger utrymme för i ett nytt flerbostadshus. Förslaget trygghetsboende är en typ av bostad, utifrån PBL skiljer man inte mellan trygghetsboende och bostäder i övrigt.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att förslagets intention är i linje med kommunens styrdokument men förbehåller sig rätten att ändra förslaget under detaljplanarbetets gång, då man beaktar samtliga allmänna och enskilda intressen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse den 20 augusti 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår besluta
att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta en detaljplan för kvarteret Kärleken med flera (vid Vallgatan) i Värnamo stad, enligt PBL 5 kap.

Protokollsutdrag:

Fastighetsägare

Sbn § 242

Dnr 17.1431.446B

Förbud med vite angående utsläpp av avloppsvatten

Fastighet:

Fröset 7:21

Ärende:

Förbud med vite angående utsläpp av avloppsvatten

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att förbjuda XX med personnummer X att efter 31 december 2018 släppa ut spillvatten från WC samt bad-, disk- och tvättvatten till den bristfälliga avloppsanläggningen på fastigheten Fröset 7:21 med adress Fröset Ringsberg 1, Värnamo.

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

Besvärshänvisning enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har som ett led i sin tillsyn av enskilda avlopp inventerat avloppsanläggningar inom Vidösterns avrinningsområde. Vid samhällsbyggnadsförvaltningens besök på fastigheten 15 februari 2017 konstaterades brister på fastighetens avloppsanläggning. Hela avloppsanläggningen är översvämmad på grund av att infiltrationen är igensatt. Det är oklart ifall t-rör finns på utloppet från slamavskiljaren. Avloppsanläggningen består av en trekammarbrunn som inte längre fungerar då den är överfull med slam. I fördelningsbrunnen är det mycket slam, det går inte att se varken inloppsrör eller utloppsrör. Någon efterföljande rening efter fördelningsbrunnen går inte att se.

Samhällsbyggnads-förvaltningen har inte handlingar som visar att tillstånd sökts för avloppsanläggningen.

Beslut togs den 11 maj 2017, om förbud att till den befintliga avloppsanläggningen för Fröset 7:21, Fröset Ringsberg, släppa ut avloppsvatten efter den 1 maj 2018. Samhällsbyggnadsnämndens bedömning var att utsläpp av orenat avloppsvatten till avloppsanordningen inte är förenligt med de krav som ställs i miljöbalken. Fastighetsägaren valde att inte överklaga beslutet.

forts.

Sbn § 242 forts.

Ansökan om tillstånd att anlägga enskilt avlopp har inkommit till samhällsbyggnadsnämnden. Ansökan är inte komplett och fastighetsägaren har fått tre påminnelser om att komplettera ansökan. Utsläpp av spillvatten från WC och BDT till den bristfälliga avloppsanläggningen på fastigheten fortgår. Samhällsbyggnadsnämnden anser därför att ett beslut förenat med vite motsvarande 30 000 kronor för fastighetsägaren är motiverat om förbudet inte efterlevs.

Förbudet träder i kraft den 31 december 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att avloppsanläggningen för fastigheten Fröset 7:21 med adress Fröset Ringsberg 1, Värnamo inte uppfyller de krav som ställs i miljöbalken. Avloppsvattnet från fastigheten avleds till en trekammarbrunn och därefter till en infiltration som är täppt. För att rena avloppsvatten från vattentoalett krävs trekammarbrunn eller annan brunn med motsvarande funktion, samt ett efterföljande reningssteg i form av en rätt dimensionerad infiltration eller markbädd. Utsläpp av otillräckligt renat avloppsvatten medför risk för smittspridning och bidrar till övergödning.

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

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

forts.

Sbn § 242 forts.

Här följer en redovisning av innehållet i laghänvisningarna:

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

Om fastighetsägaren fortsättningsvis ska släppa ut avloppsvatten från WC och BDT från fastigheten måste avloppsanläggningen förbättras och vara färdigställd senast 31 december 2018. Fastighetsägaren bör därför snarast komplettera ansökan och påbörja arbetet med den nya anläggningen snarast. Fastighetsägaren uppmanas att kontakta samhällsbyggnadsförvaltningen i god tid innan några åtgärder vidtas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 13 juli 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att förbjuda XX med personnummer X att efter 31 december 2018 släppa ut spillvatten från WC samt bad-, disk- och tvättvatten till den bristfälliga avloppsanläggningen på fastigheten Fröset 7:21 med adress Fröset Ringsberg 1, Värnamo.

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

Protokollsutdrag:

Fastighetsägare

Sbn § 243

Dnr 15.1872

Förbud med vite angående utsläpp av avloppsvatten

Fastighet:

Rydaholms-Lindstad 1:19

Ärende:

Förbud med vite angående utsläpp av avloppsvatten

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att förbjuda XX med personnummer X att efter 31 december 2018 släppa ut spillvatten från WC samt bad-, disk- och tvättvatten till den bristfälliga avloppsanläggningen på fastigheten Rydaholms-Lindstad 1:19 med adress Lindstad 2, Rydaholm.

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

Besvärshänvisning enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har som ett led i sin tillsyn av enskilda avlopp inventerat avloppsanläggningar inom Helge Ås avrinningsområde.

Vid samhällsbyggnadsförvaltningens besök på fastigheten 20 april 2015 konstaterades brister på fastighetens avloppsanläggning. Avloppsanordningen består av en slamavskiljare och därefter leds avloppsvattnet till en fördelningsbrunn. Avloppsvattnet står högt i fördelningsbrunnen och infiltrationsledningarna är vattenfyllda, det vill säga anläggningen saknar ett fungerande reningssteg efter slamavskiljaren.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inte handlingar som visar att tillstånd sökts för avloppsanläggningen.

Beslut togs den 26 juni 2015, om förbud att till den befintliga avloppsanläggningen för Rydaholms-Lindstad 1:19, Lindstad 2, Rydaholm släppa ut avloppsvatten efter den 31 augusti 2016. Samhällsbyggnadsnämndens bedömning var att utsläpp av orenat avloppsvatten till avloppsanordningen inte är förenligt med de krav som ställs i miljöbalken. Fastighetsägaren valde att inte överklaga beslutet.

forts.

Sbn § 243 forts.

Ansökan om tillstånd att anlägga enskilt avlopp kom in den 15 augusti 2016 till samhällsbyggnadsnämnden. Tillstånd till avloppsanordning beviljades den 27 oktober 2016. Samhällsbyggnadsförvaltningen har varit i kontakt med entreprenören och fastighetsägaren cirka sex gånger (både telefonsamtal, mail och brev) sedan tillståndet gavs om att avloppet ska göras om och kontrollplan ska inkomma. Det har inte inkommit någon kontrollplan som bland annat intygar att avloppsanläggningen är omgjord.

Utsläpp av spillvatten från WC och BDT till den bristfälliga avloppsanläggningen på fastigheten fortgår. Samhällsbyggnadsnämnden anser därför att ett beslut förenat med vite motsvarande 30 000 kronor för fastighetsägaren är motiverat om förbudet inte efterlevs.

Förbudet träder i kraft den 31 december 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att avloppsanläggningen för fastigheten Rydaholms-Lindstad 1:19 med adress Lindstad 2 inte uppfyller de krav som ställs i miljöbalken. Avloppsvattnet från fastigheten avleds till en trekammarbrunn och därefter till en infiltration som är täppt. För att rena avloppsvatten från vattentoalett krävs trekammarbrunn eller annan brunn med motsvarande funktion, samt ett efterföljande reningssteg i form av en rätt dimensionerad infiltration eller markbädd. Utsläpp av otillräckligt renat avloppsvatten medför risk för smittspridning och bidrar till övergödning.

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

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

forts.

Sbn § 243 forts.

Här följer en redovisning av innehållet i laghänvisningarna:

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

Om fastighetsägaren fortsättningsvis ska släppa ut avloppsvatten från WC och BDT från fastigheten måste avloppsanläggningen förbättras och vara färdigställd senast 31 december 2018. Fastighetsägaren bör därför snarast planera för en ny avloppslösning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse 13 juli 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att förbjuda XX med personnummer X att efter 31 december 2018 släppa ut spillvatten från WC samt bad-, disk- och tvättvatten till den bristfälliga avloppsanläggningen på fastigheten Rydaholms-Lindstad 1:19 med adress Lindstad 2, Rydaholm.

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

Sbn § 244

Redovisning av delegationsbeslut

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna redovisningen av delegationsbeslut.

Följande delegationsbeslut redovisas:

Ordförandens delegationsbeslut § 50

Förvaltningschefens delegationsbeslut §§ 9-10

Miljöchefens delegationsbeslut §§ 7-8

Miljöinspektörernas delegationsbeslut avseende:

Avlopp §§ 61-96

Renhållning - diverse §§ 16-19

Livsmedel §§ 319-339

Bidrag för åtgärder mot surt grundvatten § 4

Alkohol §§ 38-43

Värmepumpanläggningar §§ 50-56

Miljöärende §§ 183-189

Brandfarlig vara, cistern §§ 18-20

OVK – Obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem §§ 16-40

Bygglov §§ 200-227

Förhandsbesked §§ 2-3

Byggnadsinspektörens delegationsbeslut avseende:

Startbesked §§ 269-312

Tekniskt samråd §§ 40-47

Slutsamråd §§ 40-54

Slutbesked §§ 205-241

Handläggarens delegationsbeslut avseende:

Bostadsanpassning §§ 53-66

Parkeringsstillstånd för rörelsehindrade §§ 20-26

Sbn § 245

Meddelanden

Ks

Ks § 269 – Budgetuppföljning per 2018-05-31

Kf

Kf § 114 – Behovsutredning, miljöavdelningen

Kf § 115 – Räddningsstationen i Bor

Kf § 199 – Information – Prognos för maj 2018

Kf § 124 – Övergripande mål 2019

Kf § 125 – Finansiella mål 2019 enligt god ekonomisk hushållning

Kf § 126 – Investeringsplan 2019-2023 samt investeringsbudget 2019

Kf § 127 – Verksamhetsplan 2019-2021 samt årsbudget 2019

Lantmäterimyndigheten

Fastighetsreglering avseende upphävande av överfartsservitut vid Jussö 1:7 på Halmstad – Nässjö järnväg.

Avstyckning berörande Norra Brusås 1:2.

Fastighetsreglering avseende upphävande av överfartsservitut över järnvägen berörande Bredaryd 1:25 och Bredaryd 1:147 samt fastighetsreglering berörande Bredaryd 1:147, 1:10 och 1:155.

Avstyckning från Forsheda 1:24.

Avstyckning från Ryd 1:9 och frgl berörande Ryd s:2.

Värnamo kommun

Redovisning av Värnamo kommuns miljöarbete 2017.

Protokollsutdrag:

Sbn § 246

Information och övriga ärenden anmälda av nämndens ledamöter

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Zeljko Radetic (MP) efterfrågar vad som hänt med ärendet gällande utvecklingen av Kyrktorget.

Behnam Sharo svarar att kommunstyrelsen den 21 november 2017 § 491 beslutat att uppdra åt kommunstyrelsen/kommunledningsförvaltningen att i samråd med samhällsbyggnadsnämnden utarbeta en strategi/plan för stadsutveckling i Värnamo centrum”, även inkludera planeringen av Kyrktorgets framtida utveckling i uppdraget. Utvecklingsavdelningen tillsammans med samhällsbyggnadsförvaltningen tittar på centrumutvecklingen för Värnamo stad.

Jan Nilsson (SD) efterfrågar om samlokaliseringen av Stenas anläggningar i Värnamo. Det finns planer på samlokalisering och tidiga samråd har hållits i ärendet men någon ansökan har inte inkommit.

Protokollsutdrag:

Sbn § 247

Anmälan om eventuellt jäv vid sammanträdet

Nämndens ledamöter anmäler inte jäv i samband med något ärende vid sammanträdet.

Protokollsutdrag:

Sbn § 248

Dnr 18.1717.427

Information – Lanna 1:34, Swerec AB

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 27 juni 2018 att förelägga Swerec AB att vidta följande åtgärder:

1. Alla brandgator ska vara minst 8 meter breda och därmed tillgängliga för räddningsfordon.
2. Det ska vara minst 6 meter mellan lagring av plastavfall och byggnader.

Föreläggandet förenades med vite enligt 3 § (1985:206) om viten enligt följande: Om åtgärd enligt punkt 1 och 2 inte vidtas ska ett vite om femhundra tusen (500 000) kronor utgå.

Åtgärderna enligt punkt 1 och 2 ska vidtas omgående. Myndigheten avser att kontrollera efter den 13 augusti 2018.

Vid besök på företaget i augusti visar det sig att åtgärderna enligt punkt 1 och 2 har vidtagits.

Protokollsutdrag:

Sbn § 249

Dnr 16.1020.211

Information om detaljplan för del av fastigheten Rörstorp 6:3 med flera (Expovägen – Nyponvägen) i Värnamo stad

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Nämnden informeras om det fortsatta arbetet med detaljplanen för del av fastigheten Rörstorp 6:3 med flera (Expovägen – Nyponvägen) i Värnamo stad.

Protokollsutdrag:

Sbn § 250

Dnr 12.2895.212

Lägesinformation inför utställningsbeslut av ny översiktsplan

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Arbetet med översiktsplanen fortskrider och vid nästa sammanträde kommer nämnden att ta beslut om utställning. Efter årsskiftet kommer översiktsplanen att antas och förhoppningen är att planen ska vinna laga kraft i mars.

Protokollsutdrag:

Sbn § 251

Dnr 16.1254.200

Information om stadsbyggnadsvision för Värnamo stad

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Nämnden informeras om stadsbyggnadsvisionen för Värnamo stad.

Protokollsutdrag:

Sbn § 252

Redovisning av pågående planeringsarbete

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Nämnden informeras om förvaltningens pågående arbete med planering.

Protokollsutdrag:

Sbn § 253

Dnr 18.1060.702K

Information - Konsult i ärende gällande serveringstillstånd

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Alkoholtillsyn genomfördes tidigare i år vid Värnamo Sportbar, Cheers i Värnamo. Tillsynsmyndigheten valde på grund av de brister som upptäcktes under tillsynsbesöket att tilldela bolaget en varning. Beslutet om varningen har överklagats av bolaget. Nämnden informeras om att förvaltningen valt att anlita en konsult i ärendet.

Protokollsutdrag:

Sbn § 254

Information om pågående arbete med förstudie, utveckling av området Folkparken 1 och delar av Plantskolan 1

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Nämnden informeras om det pågående arbetet med förstudie, utveckling av området Folkparken 1 och delar av Plantskolan 1.

Protokollsutdrag:

Sbn § 255

Dnr 13.1102.211

Detaljplan för Doktorn 14 med flera i Värnamo stad

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nuvarande samhällsbyggnadsnämnden) beslutade 25 april 2013 att ge miljö- och stadsbyggnadskontoret (nuvarande samhällsbyggnadsförvaltningen) i uppdrag att upprätta en detaljplan över kvarteret Doktorn i Värnamo stad.

Planförslaget har varit ute på samråd och granskning. Detaljplaneförslaget och samrådsredogörelsen var ute på granskning 25 februari – 30 mars 2015. Sju yttranden inkom under granskningstiden, varav fyra med erinran.

Ärendet har tidigare behandlats i miljö- och stadsbyggnadsnämnden 19 maj 2015 § 181.

Planen syftar till att möjliggöra förtätning med ett punkthus omfattande cirka 40 lägenheter. Föreslagen byggnadshöjd medger åtta våningar samt källare. Förtätningen innebär också att exploateringsgraden för befintlig bebyggelse inom kvarteret ökar genom att detaljplanen möjliggör för ytterligare en våning på de befintliga trevåningshusen samt att planen möjliggör för utökat parkeringsbehov och bättre angöringsförhållande. Förtätningen föreslås i den västra delen av fastigheten Doktorn 14 och kommer att påverka kommunal mark.

Planen syftar även till att möjliggöra för ett förbättrat gång- och cykelvägnätet i och vid området. Till exempel föreslås ett gång- och cykelstråk som inkluderar del av skolfastigheten och som binder samman Grängsgatan med Doktorsgatan genom bostadskvarteret.

Löpande kontakt har hållits med Finnvedsbostäder AB om fastighetsreglering och trafikfrågor.

forts.

Sbn § 255 forts.

Efter granskning 2015 har syftet med att förbättrat gång- och cykelvägnätet kompletterats med utrymme för separerad gång- och cykelväg längsmed Doktorsgatan. Vilket innebär att del av kvartersmarken på Landstingets fastighet Läkaren 1, utmed Doktorsgatan, övergår till allmän plats med förtydligande ”gata”. En utredning kring risker i och med en Sevesoanläggning har tillkommit sedan granskningstiden vilket har inarbetats i planförslaget.

På grund ovannämnda ändringar i detaljplan samt att delar av planområdet omfattas av annan detaljplan för Läkaren 2 med flera, antagen 2017, måste detaljplaneområdet revideras för planförslaget för Doktorn 14. Syftet med planen ändras inte men ändringen påverkar planområdet i den grad att planen bedöms skickas ut en gång till på granskning enligt 5 kap 25§ PBL. Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse den 20 augusti 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att ställa ut detaljplaneförslaget för fastigheten Doktorn 14 med flera i Värnamo stad, upprättat i januari 2015, reviderad i augusti 2018 för granskning enligt PBL 5 kap.

Protokollsutdrag:

Sbn § 256

Dnr 12.0369.200

Information - Miljö- och gestaltungsplan för Prostsjöområdet

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

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

Nämnden beslutade att ge kontoret i uppdrag att ansöka till Delegation för hållbara städer med stadsdel Prostsjön. Projektet fick det stöd som det ansöktes om, resterande finansieras av förvaltningen.

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

Slutrapportering lämnades in den 30 december 2016 till Boverket i och med stödfinansiering från dem.

27 juni 2017 beslutade nämnden att revidera inriktningsbeslut med följande ändringar:

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

forts.

Sbn § 256 forts.

Remissversion 1.0 av miljö- och gestaltungsplanen för Prostsjöområdet ligger för intern remiss, förvaltningsövergripande, hos berörda tjänstemän. Avsikten är att remissversion 2.0 kommer lämnas som tjänstemannaförslag till samhällsbyggnadsnämnden för beslut att skicka vidare till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige, hösten 2018.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse den 20 augusti 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att godkänna informationen.

Protokollsutdrag:

Sbn § 257

Dnr 18.2697.214

Detaljplan för Helmershus 6:97 med flera

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Ärendebeskrivning

Begäran om upprättande av detaljplan har inkommit för fastigheten Helmershus 6:97, 17 augusti 2018. Syftet med detaljplaneuppdraget är att möjliggöra för en mer lämplig infart till bostadsfastigheten Helmershus 6:97.

Sökande önskar utöka befintlig gemensamhetsanläggning till att innefatta grönsläppet mellan fastigheterna Helmershus 6:97 och 6:95, där det idag finns en anlagd väg till fastigheten Helmershus 6:97 ut till större väg.

Området som önskas planläggas för allmän gata med enskilt huvudmannaskap är idag detaljplanelagt för allmän plats, natur. I gällande detaljplan är avsikten att aktuell fastighet ansluter till befintlig lokalgata, söder om fastigheten, med gemensam in- och utfart till landsväg. Anslutning till befintlig lokalgata anses olämplig i och med bygglovsgiven höjdsättning av huvudbyggnad och komplementbyggnad. I övrigt omnämns inte området i kommunala styrdokument.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit med skrivelse den 20 augusti 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta
att godkänna informationen.

Protokollsutdrag:
Kommunstyrelsen

Sbn § 258

Dnr 18.2909.200

Handlingsplan – Intern kontroll för samhällsbyggnadsnämnden 2018 avseende verksamheten vid samhällsbyggnadsförvaltningen

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens förslag till handlingsplan för internkontroll under 2018, avseende verksamheten vid miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen, samt

att överlämna ärendet till kommunstyrelsen och kommunens revisorer.

Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige beslutade 25 maj 2000, § 112 att fastställa reglemente för internkontroll. Enligt reglementet ska nämnderna anta en särskild plan för innevarande års granskning/uppföljning av den interna kontrollen. Planen ska överlämnas till kommunstyrelsen.

Nämnderna har ansvar för att kommunövergripande reglementen, regler och policys följs inom sitt verksamhetsområde. Nämnderna ska också i syfte att åstadkomma en god internkontroll, upprätta regler och policys som kan behövas för den nämndspecifika verksamheten.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har 24 augusti 2018 inkommit med förslag till handlingsplan för internkontroll 2018, avseende verksamheten vid samhällsbyggnadsförvaltningen.