

Sammanträde med Samhällsbyggnadsnämnden

Plats och tid Sammanträdesrum Garvaren kl. 10:00-13:50

Beslutande

Ledamöter

Anders Gustafsson (M) ordförande
Deltagande via Teams:
Karin Eriksson (C) förste vice ordförande
Bertil Granman (S) andre vice ordförande
Johan Starck (S)
Tommy Ingvarsson (C)
Urban Svensson (SD)

Tjänstgörande ersättare

Deltagande via Teams:
Lars Jansson (M) tjänstgörande ersättare för Ronnie Gustafsson (M) §§ 79-88
Gunnar Svensson (KD) tjänstgörande ersättare för Ronnie Gustafsson (M) §§ 89-93

Övriga närvarande

Ersättare

Deltagande via Teams, ej tjänstgörande ersättare:
Karsten Offenbartl (S), Gunnar Svensson (KD) §§ 79-88,
Sven-Olof Lindahl (L), Eva Ekenberg (MP)

Tjänstepersoner

Maria Axelsson, sekreterare, Mikael Wärnbring, samhällsbyggnadschef, Johan Mood, planarkitekt, §§ 80, 81, Malin Larsson, plan- och byggchef, §§ 82-89, Lucia Botero Fridholm, stadsarkitekt, § 83.

Utses att justera Tommy Ingvarsson (C)

Justeringens plats

och tid

Samhällsbyggnadssektorn
2021-06-21 kl. 09.00

Paragrafer 79-93

Underskrifter

Sekreterare
Maria Axelsson

Ordförande
Anders Gustafsson (M)

Justerande
Tommy Ingvarsson (C)

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2021-06-16

Förvaringsplats
för protokollet

Samhällsbyggnadssektorn

Datum då anslag
publiceras

2021-06-21

Datum då anslag
tas bort

2021-07-14

Underskrift

.....

Maria Axelsson

		Justerandes sign	
--	--	------------------	--

Utdragsbestyrkande

På grund av GDPR (General Data Protection Regulation) är vissa personuppgifter borttagna, X- markerade, i protokollet.

Upprop

Val av justerare

- § 79 Godkännande av föredragningslistan
- § 80 Detaljplan Lastbilen 1 och del av Tuvehagen 1:1
- § 81 Detaljplan Edshults-Gummarp 2:4, 2:9 med flera, Gummarpsnäset
- § 82 Tillsyn Gyesjön - information
- § 83 XXX - ansökan om bygglov för nybyggnad av förskolasamt komplementbyggnader, plank och parkeringsplatser
- § 84 XXX - ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av fem enbostadshus
- § 85 XXX - ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två stycken fritidshus och garage
- § 86 XXX - svar angående inkommen skrivelse
- § 87 XXX - ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av bastu
- § 88 XXX - ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage
- § 89 XXX - ansökan om rivningslov för rivning av enbostadshus
- § 90 Information från sektorschef
- § 91 Redovisning av delegationsärenden
- § 92 Anmälningensärenden
- § 93 Inbjudningar

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

SbN § 79 Godkännande av föredragningslistan

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att föredragningslistan fastställs enligt föregående sida, med tillägg av extra-ärendet om XXX – ansökan om rivningslov för rivning av enbostadshus.

	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande
--	------------------	--------------------

SbN § 80 Detaljplan Lastbilen 1 och del av Tuvehagen 1:1

Dnr Sbn 2020-135

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna granskningsutlåtandet, samt

att anta förslag till detaljplan för Lastbilen 1 och del av Tuvehagen 1:1.

Ärendebeskrivning

Planområdet ligger i södra delarna av Eksjö tätort och i de östra delarna av stadsdelen Tuvehagen.

Ärendet gäller antagande av detaljplan, vilket är det sista steget i planprocessen.

Projektet initierades efter att fastighetsägaren ansökt om planbesked. Verksamheten bedömdes ha ”vuxit ur” fastigheten, vilket försvårar såväl drift som utveckling. Detaljplanen var utsänd för samråd under början av år 2021 och justerades något inför granskningskedet. Det var i huvudsak förtydliganden som tillfördes planbeskrivningen. Därefter sändes planförslaget ut för granskning under perioden 4 maj – 25 maj 2021. Under perioden inkom inga synpunkter som ger skäl till justeringar. Detta framgår av granskningsutlåtandet.

Detaljplanen medger en utökning av fastigheten Lastbilen 1 inom den kommunala fastigheten Tuvehagen 1:1, från cirka 2400 kvm till 12 000 kvm. Ytan får bebyggas till 40 procent med verksamhetsbyggnad av motsvarande användning som i nuläget (kontor och lager). I övrigt finns restriktioner om placering och storlek på byggnader, samt hur marken ska anordnas. Detaljplanen bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2021-06-02

Granskningsutlåtande, 2021-05-26

Plan- och genomförandebeskrivning, antagandehandling 2021-05-26

Plankarta, antagandehandling, 2021-06-02

Utdrag:

Planenheten

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

SbN § 81 Detaljplan Edshults-Gummarp 2:4, 2:9 med flera, Gummarpsnäset

Dnr Sbn 2016-93

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna förslag till detaljplan Gummarpsnäset - Edshults-Gummarp 2:4, 2:9 med flera för samråd, samt

att godkänna bedömningen i undersökningen om betydande miljöpåverkan.

Ärendebeskrivning

Planområdet ligger cirka 2 mil sydost om Eksjö tätort, och 10 km söder om Hults samhälle invid sjön Mycklaflon. Orten Bellö ligger cirka 5 km österut, och planområdet ligger i övrigt nära en rad mindre orter, såsom Edshult.

Ärendet gäller beslut om samråd för detaljplanen Gummarpsnäset - Edshults-Gummarp 2:4, 2:9 med flera. Samrådet är det första av två kommunikationssteg i planprocessen, som förs med utökad planförfarande. Samrådet föregås av en kungörelse och väntas hållas under juli-augusti 2021.

Detaljplanering för området har pågått sedan år 2012. Planförslaget var först av större omfattning och prövades inom regelverket för LIS (Landsbygdsutveckling i strandnära läge). Efter att planförslaget varit prövningsgrundat och kommunen tvingats avbryta processen kom området att omfattas av förelägganden om anslutning till kommunalt vatten och avlopp. Dels av miljöskäl på grund av Mycklaflons status som riksintresse och Natura 2000-område. Planprocessen kom att stanna av, då en ökad exploatering och fler hushåll på nästet behövde föregås av beslut om verksamhetsområde och utbyggnad av kommunalt VA. Detta beslut togs därefter år 2019 av kommunfullmäktige, och en förprojektering för utbyggnaden inleddes. Det blev då möjligt att återuppta planprocessen. Under början av år 2020 utreddes området på nytt för att ta fram nya planhandlingar. Dessa är nu aktuella för beslut om samråd.

Förslaget är av lägre omfattning och hanterar endast mark utanför strandskyddat område, eller sådan mark som kan inrymmas något av de särskilda skälen enligt Miljöbalken för upphävande av strandskydd. Plankartan är utformad som en exploateringsplan, vilket innebär att fastighetsindelning, tillfartsgator eller exploateringsstakten inte är specifikt reglerad i plankartan. Exploatören ansvarar för att dela in området i fastigheter och successivt exploatera området. Detta har bedömts vara lämpligt utifrån områdets egenskaper och den förväntade utbyggnadstakten.

	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande
--	------------------	--------------------

Planförslaget möjliggör cirka 30 nya bostadsfastigheter. Det finns sedan tidigare 19 fritidsbostadshus på enskilda fastigheter, som ges ökad bygg rätt i syfte att kunna ställas om till permanentboende. Exploateringsgraden motsvarar ordinär villabebyggelse, med högst 180 eller 150 kvm byggnadsarea och en höjd som motsvarar 1,5 plan med sadeltak. Komplementbyggnad medges till 40 eller 60 kvm byggnadsarea. Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, eller i sådant läge som regleras av prickegräns. En flexibel och förhållandevis hög exploateringsgrad har också bedömts vara lämpligt sett till den förväntade utbyggnadstakten.

Befintligt gatunät anges som allmän plats med enskilt huvudmannskap. Användningen för övrig mark som omger befintliga eller nya kvarter regleras inte. Näset omfattas sedan tidigare i sin helhet av områdesbestämmelser, vilka upphävs/ersätts i och med planläggningen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2021-05-26

Plan- och genomförandebeskrivning, samrådshandling 2021-05-20

Plankarta, samrådshandling, 2021-05-20

Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2021-05-20

Illustrationsplan, 2021-05-20

Utdrag:

Planenheten

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

SbN § 82 Tillsyn Gyesjön - information

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att notera informationen.

Ärendebeskrivning

Plan- och byggchefen informerar om ett tillsynsprojekt vid Gyesjön som genomförts under vintern 2020/2021 där byggenheten har gjort tillsyn av området runt sjön. Information skickades ut till fastighetsägare i området innan tillsynen gjordes där det bland annat framgick vad som gäller för exempelvis anläggande av bryggor, och att privatisering av allmänna områden inte får ske.

Höglandsleden går längs med strandlinjen. Genom att klippa gräs från privat trädgård ner till strandskanten och angöra bryggor upplevs leden inte allmänt tillgänglig längre. Området upplevs vara privatiserat vid vissa platser. Eksjö kommun har för avsikt att se över området så att det blir allmänt tillgängligt igen. Vi har utfört vissa åtgärder så som plockat bort ris och gamla trasiga bänkar och kommer att iordningställa nya bänkar som allmänheten ska ha tillgång till. Information om detta och att privata bryggor, båtar och anläggningar ska vara bortplockade senast 2021-10-01 kommer att gå ut till fastighetsägarna vid sjön.

Syftet med tillsynsprojektet är att tillgängliggöra Höglandsleden som går i området, och att allmänna områden inte ska upplevas som privatiserade.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

SbN § 83 XXX - ansökan om bygglov för nybyggnad av förskola samt komplementbyggnader, plank och parkeringsplatser

Dnr Sbs 2021-465

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att ge bygglov för nybyggnad av förskola samt komplementbyggnader, plank och parkeringsplatser enligt bestämmelserna i 9 kapitlet 30 § Plan- och bygglagen med villkoren att hela taket förses med sedum med undantag av den ytan som, enligt ansökan, ska täckas med solceller samt att fasadernas trämaterial ska framhävas och ges en nedtonad färgsättning.

Övriga upplysningar

Enligt 9 kapitlet 43 § Plan- och bygglagen (2010:900) upphör beslutet att gälla om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Avgift: Se bilaga.

Ärendebeskrivning

En ansökan har inkommit om att få bygga en förskola på fastigheten XXX. Ansökan innehåller även en komplementbyggnad som ska innehålla miljöhus och förråd, några mindre förrådsbyggnader avseende barnvagnar och leksaker, ett plank samt parkeringsplatser. Förskolebyggnaden kommer att innehålla sex avdelningar och ett storkök med restaurang som förläggs på bottenplan. På övervåningen finns personalutrymmen och kontor. En större yta på övervåningen kommer att lämnas oinredd för att ge möjlighet att kunna expandera i framtiden.

En remiss har gått ut till stadsarkitekten som har svarat angående utformningen och finns redovisat i bilaga till tjänsteskrivelsen.

Byggnadens placering och utformning överensstämmer med detaljplanen.

Den nya byggnaden kommer att byggas med gjuten platta och bjälklag i betong. Övrig konstruktion byggs med trä.

Takytan på denna byggnad är mycket stor, vilket kommer att göra att det blir ett dominerande tillägg i landskapsbilden. Sedum är ett takmaterial vars egenskaper gör att byggnaden kommer att smälta in bra i sin miljö och på så sätt fylla Plan- och bygglagens krav på hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, 2 kapitlet 6 §.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

I detta fall fyller sedumen även kravet på god form, färg och materialverkan, 8 kapitlet 1 §, eftersom samspillet med byggnadens andra naturliga material i form av träpanel blir tydligt och kommer att förmedla en god helhetskänsla.

Byggnaden utgörs av en stor volym, vilket innebär att den har stora fasadytor. Det är därför av stor vikt att även dessa smälter in bra in i miljön. Den föreslagna färgsättningen strider mot de ovannämnda kraven om god form, färg och materialverkan samt hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, det vill säga 8 kapitlet 1 § och 2 kapitlet 6 §. Med hänvisning till platsens karaktär är träfasader som får visa sina naturliga egenskaper lämpliga för denna plats.

Under samhällsbyggnadsnämndens överläggning så framförs att det bör vara sedumtak på byggnaden. Vad gäller färgsättning så förordar samhällsbyggnadsnämnden nedtonad färgsättning av träpanelen, istället för den föreslagna färgsättningen enligt ansökan.

Den nya byggnadens lokalisering, placering och utformning bedöms inte medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. (Plan- och bygglagen 2010:900 2 kapitlet 9 §)

Ärendet har kompletterats med tillgänglighetsutlåtande som är utförd av sakkunnig avseende tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2021-05-31

Utdrag:

Sökanden

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

SbN § 84 XXX - ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av fem enbostadshus och garage

Dnr Sbs 2021-413

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att ge ett positivt förhandsbesked enligt bestämmelserna i 9 kapitlet 17 § Plan- och bygglagen för byggnation av enbostadshus och garage på angiven plats enligt ansökan. Förhandsbeskedet villkoras genom att ny byggnation ska anpassas till befintlig byggnation och smälta in i landskapsbilden.

Övriga upplysningar

Enligt 9 kapitlet 18 § Plan- och bygglagen är förhandsbeskedet bindande vid den kommande bygglovsprövningen om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft.

Förhandsbeskedet medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.

Avgift: Se bilaga

Reservation

Tommy Ingvarsson (C), Karin Eriksson (C) och Urban Svensson (SD) reserverar sig mot beslutet.

Ärendebeskrivning

En ansökan har inkommit om förhandsbesked för att uppföra fem enbostadshus och garage på fastigheten XXX.

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område cirka 1 kilometer norr om bostadsområdet Stensberg i Eksjö. Platsen där byggnationerna ska äga rum består av odlingsmark. En befintlig avtagsväg finns till åkermarken från Ydrevägen och den ska användas till dessa tomter. Storleken på tomterna uppgår till omkring 2500-3300 kvadratmeter.

Byggnaderna planeras att kopplas till det kommunala vatten- och avloppsnätet som finns i området. Dialog har förts med Eksjö Energi.

Grannar har hörts. En av grannarna på fastigheten XXX anför bland annat att de inte tycker att det ska byggas på odlingsbar mark, att det finns fornlämningar i området samt att deras utsikt mot naturen kommer att försvinna. Svar från sökanden har inkommit.

Några kända fornlämningar finns inte på platsen men om sådana skulle träffas på i byggskedet ska arbetet stoppas och kontakt tas med Länsstyrelsen.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Den sökta åtgärden innebär inte en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt (Plan- och bygglagen kapitel 2:9 §)

Även Trafikverket och försvaret har hörts och de har inte haft något att invända.

Förhandsbesked om åtgärden kan tillåtas på den angivna platsen ska behandlas enligt bestämmelserna i 9 kapitlet 17 § Plan- och bygglagen. Prövningen om markens lämplighet sker i första hand enligt bestämmelserna i 2 kapitlet Plan- och bygglagen där syftet är att mark- och vattenområden används för det ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företråde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kapitlet Miljöbalken ska också tillämpas.

I 2 kapitlet 5 § Plan- och bygglagen framgår att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, jord, berg- och vattenförhållandena, möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt, möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och risken för olyckor, översvämning och erosion.

Bedömningen är att den sökta åtgärden uppfyller bestämmelserna enligt ovan.

Denna bebyggelse kommer att innebära ny sammanhållen bebyggelse och det kan i framtiden eventuellt innebära att området måste detaljplaneras då det blir allt tätare bebyggt längs med denna sträcka norr om Eksjö. Plankravet enligt Plan- och bygglagen 4 kapitlet 2 § bedöms inte inträda för just denna åtgärd enligt ansökan.

Ett positivt förhandsbesked är bindande för kommunen i två år och innebär ett löfte att bygglov kommer att kunna medges. Byggnadernas exakta placering och utformning prövas i bygglovet.

Yrkande

Under samhällsbyggnadsnämndens överläggning yrkar:

Tommy Ingvarsson (C), med acklamation av **Karin Eriksson (C)** och **Urban Svensson (SD)**, avslag till ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av fem enbostadshus och hänvisar till att åkermarken inte bör bebyggas.

Bertil Granman (S), med acklamation av **Johan Starck (S)** och ordförande **Anders Gustafsson (M)**, bifall till samhällsbyggnadssektorns förslag till beslut, att ge positivt förhandsbesked.

Efter avslutad överläggning ställer ordförande, med samhällsbyggnadsnämndens godkännande, proposition på Tommy Ingvarssons (C) med fleras yrkande på avslag, mot Bertil Granmans (S) med fleras yrkande om bifall till samhällsbyggnadssektorns förslag till beslut, att ge positivt förhandsbesked.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Ordförande finner att samhällsbyggnadsnämnden beslutar enligt Bertil Granmans (S) yrkande, att ge positivt förhandsbesked.

Omröstning

Karin Eriksson (C) begär omröstning.

Följande propositionsordning ställs upp och godkänns:

Ja-röst för Bertil Granmans (S) och samhällsbyggnadssektorns förslag, att ge positivt förhandsbesked.

Nej-röst för Tommy Ingvarssons (C) förslag, att avslå ansökan om förhandsbesked.

Vid omröstningen avges fyra ja-röster och tre nej-röster.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar således i enlighet med Bertil Granmans (S) och samhällsbyggnadssektorns förslag.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2021-06-01

Utdrag:

Sökanden

Grannar med erinran

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

SbN § 85 XXX - ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två fritidshus och garage

Dnr 2021-400

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att avslå ansökan om förhandsbesked med hänsyn till att markens beskaffenhet för byggnation inte är tillräckligt utredd.

Besvärshänvisning enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

En ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två fritidshus och garage på fastigheten XXX har inkommit.

Fastigheten ligger på södra sidan av sjön Södra Vixen. Sjön är utpekad som Natura 2000. På den tilltänkta platsen där de båda tomterna är planerade är det bevuxet med sly och lövträd och marken är mycket fuktig. En bäck går genom området och en mängd vattenansamlingar finns i området. En förhöjd stig slingrar sig från grannhuset genom platsen och ut igenom en stengärdesgård för att sedan leda ner mot vattnet. Det finns ett servitut för stigen. På fastigheten finns bostadshus och komplementbyggnader av äldre karaktär som omges av odlingsmarker i norr och väster samt våtmark i öster. För att undvika att bygga på odlingsbar mark har sökanden valt att placera byggnaderna på östra sidan där det finns våtmarker.

Runt sjön Södra Vixen finns det områdesbestämmelser som reglerar fritidshusbebyggelsen. I områdesbestämmelserna är de befintliga husen på platsen markerade så som kulturhistoriskt värdefullt område. Nybyggnation i anslutning till platsen ska göras med hänsyn till detta. Den plats som sökanden valt ingår dock inte i områdesbestämmelserna. De planerade tomterna ligger utanför strandskyddat område.

Grannar har hörts och yttrande har inkommit. De framför sammanfattningsvis att de anser att det inte är lämpligt att tomterna inskränker på det servitut på stigen som leder ner mot sjön, att vatten- och avloppslösning inte går att anordna samt att marken är olämplig att bygga på. Sökanden har lämnat svar på dessa yttranden.

Platsen ligger inom vattenskyddsområdet för Norra och Södra Vixen men ligger mer än 50 meter från vattnet där det är förbjudet att anordna avloppsanläggningar. Det planeras för en allmän vatten- och avloppsanläggning

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

runt sjön och det skulle vara en möjlighet att koppla till detta i framtiden men eftersom det inte är klart ännu måste man förmodligen göra en lösning med hög skyddsnivå.

För att säkerställa att marken är lämplig att bygga på kan en geoteknisk undersökning göras. Sökanden har inte gjort en sådan men tänker att pålning av byggnaderna kommer att behövas. Byggnadernas grundtekniska lösning kan eventuellt lösas med pålning men även områdets betydelse för avvattning av kringliggande marker måste säkerställas. Ytterligare hårdgjorda ytor kan göra att området blir mycket vattensjukt. Bedömningen är att det underlag som inkommit inte kan säkerställa att det är lämpligt med en byggnation på platsen.

Enligt 2 kapitlet 4 § Plan- och bygglagen (2010:900) får endast mark som från allmän synpunkt är lämplig för bebyggelse tas i anspråk. Lämpligheten bedöms utifrån bestämmelserna i 2 kapitlet 5 och 6 §§ Plan- och bygglagen (2010:900) och omfattar bland annat risk för översvämning, trafiksäkerhet samt möjligheten att ordna vattenförsörjning, avlopp och avfallshantering. Bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas.

Enligt 2 kapitlet 9 § Plan- och bygglagen (2010:900) får lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte ske så att det påverkar grundvattnet eller omgivningen så det innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller innebär betydande olägenhet på annat sätt.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2021-05-28

Utdrag:

Sökanden (delgivningskvitto, besvärshänvisning)

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

SbN § 86 XXX - svar angående inkommen skrivelse

Dnr Sbn 2020-000181

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att lämna svar enligt förslag.

Ärendebeskrivning

2020-03-16 beviljades bygglov för nybyggnad av garage med inredd övervåning samt rivning av en äldre komplementbyggnad som var en gäststuga på fastigheten XXX. Byggnaden ligger utanför detaljplanerat område.

Även ett ärende angående dispens från strandskyddet togs upp i nämnden för aktuell byggnation vilket beviljades 2020-09-17 (2020 SbN § 149).

Samhällsbyggnadssektorn fick in ett samtal 2021-05-24 angående pågående aktuell byggnation där personen som ringde in ifrågasatte om byggnationen fått bygglov och framförde sammanfattningsvis även att byggnaden inte pryder sin plats i sin omgivning. Samhällsbyggnadsnämnden skickade då ett svar till den klagande. Därefter inkom ytterligare en skrivelse från den klagande med ytterligare frågor. E-post kom även in från en annan klagande med synpunkter på byggnationen.

En skrivelse har nu tagits fram för att bemöta dessa synpunkter.

Samhällsbyggnadsnämnden har inte för avsikt att utreda detta ärende ytterligare utan kommer med denna svarsskrivelse att avsluta ärendet.

Beslutsunderlag

Svarsskrivelse, 2021-06-10

Bilaga 2, skrivelse från klagande

Bilaga 3, skrivelse från klagande

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

SbN § 87 XXX - ansökan om strandskyddsdispens för bastu

Dnr 2021-537

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att medge dispens för nybyggnad av bastu på fastigheten XXX vid Hunsnäsen i enlighet med situationsplan med tomtplats.

Utöver den på kartan markerade tomtplatsen får ytterligare mark inte tas i anspråk inom strandskyddat område.

Dispens medges från bestämmelserna i 7 kapitlet 15 § Miljöbalken med det särskilda skäl som anges i 7 kapitlet § 18c Miljöbalken, att området som dispensen avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Övriga upplysningar

Enligt 7 kapitlet 18 h § Miljöbalken upphör en dispens från strandskyddet att gälla om den åtgärd som dispensen avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från den dag då dispensbeslutet vann laga kraft.

Länsstyrelsen i Jönköpings län har rätt att överpröva dispensbeslutet. Överprövningstiden (tre veckor) räknas från den dag ärendet inkommer till länsstyrelsen. Ni uppmanas därför att höra efter på samhällsbyggnadsnämndens expedition innan ni börjar att bygga.

Avgift: Se bilaga.

Ärendebeskrivning

En ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av en bastu på fastigheten XXX har inkommit.

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område men inom strandskydd. Hösten 2018 upphävdes de områdesbestämmelser som reglerade bebyggelsen kring Hunsnäsen vilket resulterade i att strandskyddet återinträdde på platsen. På fastigheten finns sedan tidigare ett fritidshus och en komplementbyggnad.

Fastigheten är cirka 1000 kvm och ligger på en udde på östra sidan av sjön tillsammans med ytterligare ett tiotal enbostadshus vid Hunsnäsen. Hela ytan av fastigheten betraktas som trädgård med klippta gräsytor. Tomten gränsar i norr

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

mot odlingsmarker och på vardera sida om fastigheten finns fastigheter med enbostadshus. Den nyligen uppförda huvudbyggnaden och dess garage fick dispens från strandskyddet 2019-02-06 (SbN § 29) samt ändring 2020-09-17 (SbN§ 150).

Bastun ska placeras strax framför huvudbyggnaden cirka 2 meter från sjön och kommer att bli 2,3 x 2,3 meter. Placering kommer inte att påverka växt-, djur- eller friluftsliv på platsen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2021-06-02

Utdrag:

Länsstyrelsen
Sökanden

		Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
--	--	------------------	--	--------------------

SbN § 88 XXX - ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage

Dnr 2021-362

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att ge bygglov enligt 9 kapitlet 31 § Plan- och bygglagen (2010:900) för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten XXX enligt ansökan.

Övriga upplysningar

Enligt 9 kapitlet 43 § Plan- och bygglagen (2010:900) upphör beslutet att gälla om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Avgift: Se bilaga.

Ärendebeskrivning

En ansökan om bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus och ett garage på fastigheten XXX har inkommit.

Strandskydd råder på platsen. Dispens är sökt och beviljat i separat ärende.

Fastigheten ligger på västra sidan av sjön Norra Vixen och tomten angörs via en liten grusväg. På tomten finns ett fritidshus som funnit där sedan innan 1975 och platsen är en gammal trädgård med fruktträd och gräsmattor, stenpartier och grusgångar. Tomten har anlagts i terrasser. Sökanden vill behålla det gamla fritidshuset och ska inte ändra något i de delar som ligger närmast vattnet. Det nya enbostadshuset och garaget kommer att placeras längre från vattnet än det befintliga fritidshuset där det idag finns gräsytor och enstaka fruktträd cirka 30 meter från stranden.

Grannar har hörts och de har inte haft något att invända. Försvaret har hörts eftersom fastigheten ligger inom influensområdet till riksintresset. Yttrande har inkommit. Försvaret anför att den omgivningspåverkan från riksintresset som påverkar aktuell fastighet är främst buller. Fastigheten beräknas utsättas för bullernivåer som överskrider 90 dBC, Lx, från grovkalibrig ammunition. Svar på detta har inkommit från sökande.

En modern byggnad kan byggas med hänsyn till bullernivåerna. En utredning om buller ska göras av sökanden för att säkerställa inomhusmiljön. Denna utredning ska ligga till grund inför ett startbesked för byggnationen.

Bedömningen är att placeringen av huset inte medför en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt, Plan- och bygglagen 2:9 §.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Enligt 2 kapitlet 4 § Plan- och bygglagen (2010:900) får endast mark som från allmän synpunkt är lämplig för bebyggelse tas i anspråk. Lämpligheten bedöms utifrån bestämmelserna i 2 kapitlet 5 och 6 §§ Plan- och bygglagen (2010:900) och omfattar bland annat risk för översvämning, trafiksäkerhet samt möjligheten att ordna vattenförsörjning, avlopp och avfallshantering. Bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas.

Enligt 2 kapitlet 9 § Plan- och bygglagen (2010:900) får lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte ske så att det påverkar grundvattnet eller omgivningen så det innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller innebär betydande olägenhet på annat sätt.

Norra Vixen är ytvattentäkt för dricksvatten i Eksjö kommun. Det innebär att det är förbjudet att inrätta avloppsanordningar där avloppsvatten leds till yt- eller grundvatten. Detta innebär även att sökande vid den slutliga tillståndsprövningen gällande exempelvis avloppsanläggningen inte kan ta för givet att markförhållandena är sådana att en viss teknik kan användas. Anläggningarna får anpassas till de förhållanden som blir kända efter den detaljerade analysen i projekteringen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2021-06-11

Utdrag:

Sökanden
Försvaret

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

SbN § 89 XXX - ansökan om rivningslov för rivning av enbostadshus

Dnr 2021-603

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att delegera till samhällsbyggnadsnämndens ordförande att fatta beslut i ärendet.

Ärendebeskrivning

Det har inkommit en ansökan om rivningslov för rivning av enbostadshus på fastigheten XXX. Ärendet har inte hunnit beredas inför dagens sammanträde. För att kunna fatta beslut i ärendet under sommaren och inte behöva vänta till höstens sammanträde, föreslås samhällsbyggnadsnämnden att delegera beslutanderätten till samhällsbyggnadsnämndens ordförande.

Utdrag:

Byggenheten

	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande
--	------------------	--------------------

SbN § 90 Information från sektorschef

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att notera informationen.

Ärendebeskrivning

Sektorschefen informerar om aktuella frågor inom samhällsbyggnadssektorn.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

SbN § 91 Redovisning av delegationsärenden

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att godkänna redovisningen av delegationsärenden enligt följande:

- Delegationsbeslut trafikingenjören/samhällsbyggnadschefen 2021-05-01-2021-05-31
 - Delegationsbeslut byggenheten, miljöenheten samt delegationsbeslut lägenhetsregister 2021-05-01-2021-05-31
 - Delegationsbeslut samhällsbyggnadschefen, förordnande av parkeringsvakter, 2021-05-27
 - Delegationsbeslut räddningstjänsten 2021-04-13-2021-05-11
-

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

SbN § 92 Anmälningssärenden

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner anmälningssärenden enligt följande:

Länsstyrelsen i Jönköpings län

Beslut 2021-05-27 om tillstånd till ändring av byggnadsminne. Byte av fönster inom XXX.

Beslut 2021-05-26 om tillstånd till ändring av byggnadsminne. Byte av takmaterial inom byggnadsminnet XXX.

Beslut 2021-05-24 om statligt bidrag till det lokala naturvårdsprojektet ”Våtmarker Ryningsholm”. Dnr: 2021/54.

Beslut 2021-05-20 om tillstånd till ändring av byggnadsminne. Montering av skyltar inom XXX med flera.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

SbN § 93 Inbjudningar

Det finns inga inbjudningar att ta ställning till vid dagens sammanträde.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande