
Plats och tid	Sammanträdesrum A2, kl. 08.35- 12.20		
Beslutande	Gert Okén (M) Andreas Björklund (M) Stefan Bengtsson (M) Stefan Stenberg ordf. (C) Linnea Sandahl (MP) David Sandrén (M) Tomas Johansson v. ordf. (S) Marianne Johansson (S) Morgan Fagerström (S) Karin Sandström (S) Gösta Johansson (S)		
Ersättare – inte tjänstgörande	Lena Språng (C) Malin Lindberg (S)		
Övriga deltagare	Evelyn Ingvarsson, byggnadsnämndssekreterare Karin Holmström, byggnadsnämndssekreterare/jurist Helena Arnesten, stadsbyggnadschef Maria Söderlund, stadsarkitekt Lena Johansson, t f planchef, §§ 1-13 Annika Eklöv, planarkitekt, §§ 4-6 Emma Cejie, planarkitekt, § 7 Ivana Markovic, planarkitekt, § 8 Linnea Enochsson, planarkitekt, §§ 1-13 Cajsa Friberg, bygglovshandläggare, §§ 12-19 Emma Johansson, bygglovshandläggare, §§ 20-26 Helena Kransén, bygglovsarkitekt, §§ 27-29 Marie Åberg, bygglovsarkitekt, §§ 8, 34-37 Rickard Enström, bygglovshandläggare, § 38 Tore Johansson, 1:e byggnadsinspektör, §§ 39-81 Samuel Molin, §§ 1-11		
Utses att justera	Marianne Johansson (S)		
Justeringens plats och tid	Stadsbyggnadskontorets reception den 13 februari 2017		
Sekreterare	Evelyn Ingvarsson	Paragraf	1-81
Ordförande	Stefan Stenberg (C)		
Justerande	Marianne Johansson (S)		

Anslag/bevis

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ	Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum	2 februari 2017
Datum då anslaget sätts upp	14 februari 2017
Datum då anslaget tas ned	7 mars 2017
Förvaringsplats för protokoll	Stadsbyggnadskontoret, Östra Långgatan 27
Underskrift	Evelyn Ingvarsson

Bn § 1

Ändringar i dagordningen

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. godkänna ändringarna i dagordningen.

Ärende som tillkommer dagordningen

Cylindern 14	Funktionskontroll ventilationssystem föreläggande återtagande
Prosten 8	Funktionskontroll ventilationssystem föreläggande återtagande
Veddige 6:39, 3:33	Tillsynsärende om ovårdad tomt, återtagande av föreläggande

Ärende som utgår ur dagordningen

Ärende nr 4	Meddelande om inkomna skrivelser, överklagande och planärenden
Ärende nr 5	Delegationsbeslut
Ärende nr 7	Information om Program Västerport
Ärende nr 22	Trönningenäs 6:1 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked
Ärende nr 31	Träslövs-Näs 2:3 Nybyggnad enbostadshus
Ärende nr 42	Hästkastanjen 6 Tillbyggnad enbostadshus
Ärende nr 45	Åsby 5:8 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked
Ärende nr 46	Getakärr 3:120, Krukmakaren 13 Rivningslov
Ärende nr 47	Lingome 7:1 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked
Ärende nr 75	Nygård 1:109 Takskyddsanordning, föreläggande
Ärende nr 78	Sunvära 10:8 Tillsynsärende, del av garage / verkstadsbyggnad används som bostad, föreläggande, byggsanktionsavgift

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Datum

Bn § 2

Yttrande Handlingsplan mot våldsbejakande extremism

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. tillstyrka handlingsplanen.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott har den 3 januari 2017 begärt nämndens yttrande angående förslag om Handlingsplan mot våldsbejakande extremism.

Bakgrund

Varbergs kommun saknar idag ett strukturerat utvecklingsarbete och en beredskap för att förebygga och hantera våldsbejakande extremism. Det är viktigt att betona behovet av att kartlägga samtliga grupperingar som kan ha anknytning till den våldsbejakande extremismen. Varbergs kommun ska framöver komplettera kartläggningen med fakta och analyser rörande de övriga grupper och miljöer som av regeringen betraktas som våldsbejakande extremistiska. Mot denna bakgrund ska den första upplagan av handlingsplanen inte betraktas som en färdig produkt utan som uppstarten av ett viktigt samhällsprojekt som kommer att involvera många offentliga och civila instanser samt stora mängder personal och frivilliga. Det är därför av stor vikt att handlingsplanen revideras inom den närmaste framtiden.

Arbetet mot radikaliserings och våldsbejakande extremism fordrar tätt samarbete mellan kommunala förvaltningar och bolag samt mellan kommunen och externa instanser som till exempel nationella samordnaren, polisen, länsstyrelsen, civilsamhället och enskilda medborgare. Det är därför av stor vikt att kommunen har en utsedd funktion som ansvarar för samordning, utbildningar, omvärldsanalyser, framtagande av lägesbilder samt kontinuerlig uppföljning. Samordnaren kan med fördel också initiera det förebyggande arbetet samt vara en kontaktpunkt och kanal för åtgärder vid behov.

Samhällsutvecklingskontoret avdelningen för strategisk utveckling har utarbetat ett förslag till handlingsplan mot våldsbejakande extremism. Arbetet har skett parallellt med kommunens deltagande i länsstyrelsens arbete med att kartlägga sociala risker i länet med anledning av flyktingsituationen. Deltagandet har gett kommunen möjlighet att påbörja kartläggningen av kommunens specifika situation samt att skapa nätverk med andra kommunala, regionala och statliga insatser.

Protokollsutdrag: Kommunstyrelsen

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

Bn § 3

Förvaltningen informerar

Beslut

Nämnden antecknar informationen till protokollet.

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadschef Helena Arnesten informerar nämnden om
- verksamhetsplan för stadsbyggnadskontoret

T f planchef Lena Johansson informerar nämnden om
- Hållbarhetsmål för Varberg

Stadsarkitekt Maria Söderlund informerar nämnden om
- Byggnadsvårdsdiplom

1:e byggnadsinspektör Tore Johansson informerar nämnden om
- Bomlyckan 10

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

Bn § 4

Dnr 2016-1670

Planbesked för Tattarkullen 15

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. meddela sökande positivt planbesked inom Tattarkullen 15. Det innebär att byggnadsnämnden har för avsikt att genom detaljplan pröva möjligheten att uppföra en ändring av detaljplan för verksamheter, men är ingen garanti för att planen kommer att antas och vinna laga kraft.
2. uppdra åt förvaltningen att senast första kvartalet 2019 påbörja detaljplanläggning med standardförfarande så att detaljplanen kan antas senast tredje kvartalet 2020.
3. uppdra åt förvaltningen att innan planarbetet påbörjas upprätta ett planavtal med sökande.

Giltighet

Nämndens beslut är inte bindande och kan inte överklagas i enlighet med 13 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900).

Beskrivning av ärendet

Fastighetsägaren till Tattarkullen 15 inkom 2016-10-28 med en ansökan om planläggning för att bygga flerbostadshus inom fastigheten. Fastigheten är idag bebyggd med en villa.

Tidigare ställningstagande

Området är med i Översiktsplan, Fördjupning för stadsområdet (2010) och där utpekad som föreslagen centrumbebyggelse. I området ingår förutom bostäder ett stort inslag av mindre störande verksamheter, handel och annan service.

Gällande stadsplan är från 1936 (1), den medger bostäder och affärsändamål med öppet byggnadssätt. Högst två våningar och till högst 7,5 meters höjd.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på en förtätning i kvarteret Tattarkullen.

Kvarterets centrala läge, närheten till centralstationen i Varberg liksom till den nya stadsdelen Västerport aktualiserar dock principiellt viktiga frågeställningar kring förtätning i innerstaden, den framtida bebyggelsens skala och proportioner, parkeringsbehov i ett centrum- och kollektivtrafiknära läge, kulturmiljöhänsyn m.m. Det är viktigt att dessa frågor beaktas i det kommande planarbetet.

Planarbetet bör inkludera hela kvarteret Tattarkullen.

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

Bn § 4 (forts)

Dnr 2016-1670

Avgift

Handläggningsavgift planbesked 12 096 kronor.

Fakturan översändes separat per post.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 5

Dnr 2016-1749

Planbesked för Tattarkullen 16

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. meddela sökande positivt planbesked inom Tattarkullen 16. Det innebär att byggnadsnämnden har för avsikt att genom detaljplan pröva möjligheten att uppföra en ändring av detaljplan för verksamheter, men är ingen garanti för att planen kommer att antas och vinna laga kraft.
2. uppdra åt förvaltningen att senast första kvartalet 2019 påbörja detaljplanläggning med standardförfarande så att detaljplanen kan antas senast tredje kvartalet 2020.
3. uppdra åt förvaltningen att innan planarbetet påbörjas upprätta ett planavtal med sökande.

Giltighet

Nämndens beslut är inte bindande och kan inte överklagas i enlighet med 13 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900).

Beskrivning av ärendet

Fastighetsägaren till Tattarkullen 16 inkom den 28 oktober 2016 med en ansökan om planläggning för att öka exploateringen genom att bygga på befintliga hus med 2-3 våningar samt förtäta med nya byggnader på tomten. Fastigheten är idag bebyggd med ett tvåvånings- och ett trevånings flerbostadshus samt garage.

Tidigare ställningstagande

Området är med i Översiktsplan, Fördjupning för stadsområdet (2010) och där utpekad som föreslagen centrumbebyggelse. I området ingår förutom bostäder ett stort inslag av mindre störande verksamheter, handel och annan service.

Gällande detaljplan är från 1980 (137), den medger bostäder i två respektive tre våningar. Högst två respektive tre våningar om högst 7,0 respektive 9,0 meters höjd. Största taklutning är 23 grader.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på en förtätning i kvarteret Tattarkullen.

Kvarterets centrala läge, närheten till centralstationen i Varberg liksom till den nya stadsdelen Västerport aktualiserar dock principiellt viktiga frågeställningar kring förtätning i innerstaden, den framtida bebyggelsens skala och proportioner, parkeringsbehov i ett centrum- och kollektivtrafiknära läge, kulturmiljöhänsyn m.m. Det är viktigt att dessa frågor beaktas i det kommande planarbetet.

Planarbetet bör inkludera hela kvarteret Tattarkullen.

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

Bn § 5 (forts)

Dnr 2016-1749

Avgift

Handläggningsavgift planbesked 12 096 kronor.

Fakturan översändes separat per post.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 6

Dnr 2011-672

Planbesked för Torpa 15:8. 15:87 (Stämmet)

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. meddela sökande positivt planbesked inom Torpa 15:8, 15:87. Det innebär att byggnadsnämnden har för avsikt att genom detaljplan pröva möjligheten att planläggning för bebyggelse men är ingen garanti för att planen kommer att antas och vinna laga kraft.
2. uppdra åt förvaltningen att senast tredje kvartalet 2017 påbörja detaljplanläggning med standard förfarande så att detaljplanen kan antas senast första kvartalet 2019.
3. uppdra åt förvaltningen att innan planarbetet påbörjas upprätta ett planavtal med sökande.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott har i beslut den 22 november 2011 tillstyrkt planprövning inom Torpa 15:8 och 15:87 för område B och C.

Fastighetsägaren till Torpa 15:8 och 15:87 har inkommit med en framställan om planläggning av 50 nya små hustomter, område A, B och C. Syftet enligt sökanden är att stödja ekonomin i planerad VA-utbyggnad.

Området består idag av detaljplanelagd fritidsbebyggelse upprättad på 70-talet. Enligt översiktsplanens riktlinjer ska hela området nyttjas för skogs- och jordbruk med möjlighet till kompletterande byggnation för att bibehålla en levande landsbygd. Enstaka ny helårs- eller fritidsbebyggelse tillåts där så prövas lämpligt.

Planeringskontoret avstyrker framställan för delområde A, med hänvisning till den nyligen antagna översiktsplanen. Enligt den ska kommunens största utbyggnad främst ske i staden, i serviceorterna eller i samhällen längs de regionala kollektivtrafikstråken. Stämmet kan enligt denna definition inte betraktas som ett samhälle. Där VA-utbyggnaden gynnas av att vissa nya småhustomter tillskapas kan planläggningen för dessa medges, om så prövas lämpligt med hänsyn till omgivningen. Byggrätter bör då ges lika omgivande bebyggelse.

Det lutar kraftigt inom område C, och räddningstjänstens krav på max 8 % lutning går inte att uppnå.

Västkuststugan vill nu göra ett skifte och planlägga område A istället för område B och C vilket VIVAB ställer sig positiva till.

Nämnden har i beslut den 23 juni 2016 § 324 uppdragit åt Stefan Stenberg (C) att eventuellt meddela sökande positivt planbesked inom Torpa 15:8, 15:87 sedan stadsbyggnadskontoret inhämtat yttrande från kommunstyrelsens förvaltning, samhällsutvecklingskontoret.

I skrivelse som inkom den 10 november 2016 avstyrker samhällsutvecklingskontoret en utbyggnad av delområde A utifrån tidigare

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

Bn § 6 (forts)

Dnr 2011-672

framförd hänvisning till den kommunövergripande översiktsplanen samt de riktlinjer som finns i kommunens antagna bebyggelsestrategi. En utbyggnad av Stämnet enligt förslaget ligger heller inte i linje med utbyggnad enligt den fördjupade översiktsplanen för norra kustområdet (som är under framtagande).

Förvaltningens bedömning

Förslaget är att planlägga område A och avsluta planläggningen för område B och C. Området är inte utpekad för ny bebyggelse i den fördjupade översiktsplanen (Föp) för Norra kusten 2000, inte heller i den nya Föp för Norra kusten som varit på samråd under 2015.

Hur beslutet kan överklagas

Detta beslut kan i enlighet med 13 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900) inte överklagas.

Avgift

Handläggningsavgift planbesked 12 096 kronor.

Fakturan översändes separat per post.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 7

Dnr 2016-1672

Planbesked för Himlemotet

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. meddela sökande positivt planbesked att upprätta en detaljplan vid Himlemotet. Det innebär att byggnadsnämnden har för avsikt att genom detaljplan pröva möjligheten att uppföra ett nytt verksamhetsområde, men är ingen garanti för att planen kommer att antas och vinna laga kraft.
2. uppdra åt förvaltningen att senast första kvartalet 2019 påbörja detaljplanläggning med utökat förfarande så att detaljplanen kan antas senast tredje kvartalet 2020.
3. uppdra åt förvaltningen att innan planarbetet påbörjas upprätta ett planavtal med sökande.

Giltighet

Nämndens beslut är inte bindande och kan inte överklagas i enlighet med 13 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900).

Beskrivning av ärendet

Området ligger nordost om Himlemotet. Markområdet har ett strategiskt läge, nära E6 och nära Himlemotet. Förfrågan gäller området för verksamheter.

Stor del av markområdet brukades av dåvarande ägare innan kommunen köpte marken september 2016. Inom området ligger även Himle Stugby som kommunen förvärvade 2013.

Området ligger på jordbruksmark klass 4. Delar av området ligger på lera.

Ursprunglig ansökan

Ansökan avser möjligheten att uppföra ett planprogram för Himlemotet. Kommunfullmäktige har den 20 september 2016, Kf § 122, beslutat att utöka det kommunala markinnehavet i anslutning till Himlemotet, samt att lämna samhällsutvecklingskontoret i uppdrag att beställa planprogram.

Området utgör en viktig resurs i kommunens planberedskap för verksamhetstomter och programarbetet bör prioriteras.

Tidigare ställningstagande

Förutsättningar

En ny överföringsledning för spillvatten ska byggas från Tvååker in till centrala Varberg, inga nya stora områden kan kopplas på innan den är klar.

Området ligger nära två farligt gods-leder E6 och västkustbanan.

Ur naturvårdsperspektiv finns en del värdefull betesmark i anslutning till området även en del skogspartier och troligen flera biotoper inom området.

Området ligger nära Himle samhälle till vilket hänsyn måste tas.

Översiktsplan Öp 2010

Område ansökan för planprogram avser är inte utmarkerat på kartan i Öp 2010, utan är där utpekade som jordbruksmark. Dock står det i text att "Nya

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

Bn § 7 (forts)

Dnr

verksamhetsområden utvecklas vid E6:ans trafikplatser Värö och Varberg Nord samt avfarten till Himle/Björkäng. Dessa områden reserveras för störande samt transportintensiva verksamheter. För de nya områdena intill E6:an behöver trafikförsörjning till och från E6:an och påverkan på landskapsbilden studeras i detaljplaneprocessen. ”

Gällande detaljplan

Det finns idag detaljplan för den södra delen av området, som camping.

Kommunfullmäktiges mål (Kommunfullmäktiges mål- och inriktningsdokument 2016-2019)

Detaljplanen

- medverkar till att trygga utvecklingsförutsättningarna för de näringsidkare som är etablerade i området.
- medverkar till ett gott företagsklimat där fler uppmuntras till företagande.

Bebyggelsestrategi (2013)

Principer och prioriteringar för utveckling av verksamhetsområden:

”Framförhållning genom god mark- och planberedskap. Det är av stor vikt att kommunen har god framförhållning när det gäller översiktsplaner, detaljplaner och tillgång till mark för nya företagsetableringar eller omlokaliseringar. Det ger goda förutsättningar för befintliga företag att växa och utvecklas samtidigt som nya företag kan etablera sig i kommunen.”

Förvaltningens övervägande

Den sammantagna bedömningen är att området ligger på ett strategiskt bra läge intill E6 som är lämpligt för verksamheter. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att ett planprogram inte behöver tas fram utan att man kan ta beslut om att upprätta en detaljplan direkt. Planområdets gränser behöver dock studeras vidare.

Det finns frågor som behöver utredas vidare i detaljplanearbetet såsom buller och närhet till farligt gods-led. Man behöver även ta i beaktning att det finns vindkraftverk söder om området att det ligger nära Himle samhälle, en trafikutredning kan behövas tas fram för att titta på hur man tar sig till och från område och särskilt om man tänker att tung trafik ska dras igenom Himle samhälle. En dagvattentutredning behöver tas fram och man behöver även utreda hur man tar hand om släckvatten.

Avgift

Handläggningsavgift planbesked 12 096 kronor.

Fakturan översändes separat per post.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 8

Dnr 2016-x

Riktlinjer för vägtrafikbuller - lokal tillämpning av nationella riktvärden, anvisningar och praxis

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. godkänna "Riktlinjer för vägtrafikbuller – lokal tillämpning av nationella riktvärden, anvisningar och praxis" som underlag vid handläggning av plan- och bygglovsfrågor i Varbergs kommun.

Beskrivning av ärendet

För att uppnå översiktsplanens mål och förverkliga kommunens ambitioner beträffande buller är övergripande riktlinjer för vägtrafikbuller ett avgörande, effektiviserande redskap.

Riktlinjer för vägtrafikbuller i Varbergs kommun avser att tydliggöra för politiker, handläggare och allmänhet hur trafikbullerfrågorna ska hanteras i kommunen och att lägga en grund för ett effektivt arbete med bullerproblemen.

Riktlinjerna omfattar både befintliga bullerstörningar och de bullerstörningar som kan uppstå vid nyplanering av byggnader eller trafikinfrastruktur. Det finns ett särskilt behov av kommunala riktlinjer för trafikbuller vid nybebyggelse på grund av den omfattande nybyggnad och förtätning av bostäder som planeras.

Synen på hur störande trafikbuller ska hanteras har tidigare skilt sig mellan olika förvaltningar vilket har skapat en otydlighet vid handläggningen av bullerfrågor i kommunen. Detta beror till stor del på att det har funnits motsättningar mellan de olika lagar som behandlar buller, samt oenighet mellan de ansvariga myndigheterna om tillämpningen av dessa lagar. Samarbetet i den särskilt tillsatta bullergruppen har lett fram till en gemensam syn på hanteringen av bullerproblem i kommunen. Tillsammans med en förändrad lagstiftning har detta gett väsentligt bättre förutsättningar för arbetet med trafikbuller inom Varbergs kommun.

Hela Varbergs kommun omfattas av riktlinjerna för vägtrafikbuller. Mest fokus ligger på Varbergs stad då det är främst här kommunen är väghållare. Ambitionen är att riktlinjerna även ska tillämpas av andra väghållare än kommunen. Riktlinjerna behandlar även buller från järnväg när den sammanfaller med buller från väg.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 9

Dnr 2012/1085

Detaljplan för Falkenbäck 25

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. revidera detaljplaneförslaget enligt granskningsutlåtande den 12 maj 2016.
2. anta detaljplan för Falkenbäck 25, upprättad den 5 mars 2015, reviderad den 17 december 2015, den 26 maj 2016 och den 2 februari 2017.

Beskrivning av ärendet

Nämnden har i beslut den 26 maj 2016 § 237 antagit detaljplan för Falkenbäck 25.

Beslutet har överklagats till länsstyrelsen där klagande bland annat ifrågasätter information i samband med antagandet.

Länsstyrelsen har i beslut den 21 december 2016, mål nr 403-5117-16, upphävt byggnadsnämndens beslut den 26 maj 2016 § 237 avseende detaljplan för Falkenbäck 25. Av länsstyrelsens bedömning framgår att granskningsutlåtandet har upprättats men att de klagande inte har underrättats om detta inför nämndens beslut om antagandet vilket haft betydelse för de klagandes möjlighet att bevaka sin rätt.

Lagrum

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 24 § ska kommunen så snart som möjligt skicka granskningsutlåtandet eller ett meddelande om var det finns tillgängligt till dem som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda. Granskningsutlåtandet ska finnas tillgängligt tillsammans med övriga handlingar i ärendet.

Av lagkommentarerna (prop 1985/86:1 s 620) framgår att utsändningen bör ske snarast möjligt och senast samtidigt som utlåtandet sänds till det organ som ska anta planen. Syftet med denna underrättelse är främst att ge information om ärendets gång. Utlåtande kan också ge upphov till kontakt med de förtroendevalda och den möjligheten kan ha ett betydande värde för både sakägare, övriga berörd och politiker.

Om underrättelsen inte görs kan det innebära en sådan brist i handläggningen som kunde ha haft betydelse för sakägarna med fleras möjlighet att bevaka sin rätt enligt Regeringens beslut den 14 juni 2006, M 2005/6565/F/P.

Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av bostäder och lokaler för centrumändamål.

Detaljplanen har varit på granskning under tiden 31 december 2015 till 17 februari 2016.

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

Bn § 9 (forts)

Dnr 2012/1085

Protokollsutdrag: Sökande
Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten
Sändlista

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

Bn § 10

Dnr 2014-670

Detaljplan för Krukmakaren 13

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. revidera detaljplaneförslaget enligt granskningsutlåtande den 19 januari 2017.
2. komplettera med bestämmelse om att fasad mot gata och gårdssida är beräkningsgrundande för byggnadshöjd.
3. anta detaljplan för Krukmakaren 13 upprättad den 28 april 2016 reviderad den 13 oktober 2016 och 19 januari 2017.

Beskrivning av ärendet

Ursprunglig ansökan avser planändring för fastigheten Krukmakaren 13 och Getakärr 3:120, centralt i Varberg. Önskemålet var att uppföra två nya bostadshus i varierande höjder. Byggnadsnämnden har i beslut 18 september 2014 § lämnat positivt planbesked för fastigheterna. Fastighetsförrättning har sökts för att lägga samman de båda fastigheterna som då kommer att heta Krukmakaren 13.

Syftet med detaljplanen är att uppföra ny bebyggelse på fastigheten, främst bostäder i cirka 30 lägenheter, men även med möjlighet till handel. Byggnaderna anpassas till nuvarande kvarterstruktur och begränsas med plus-höjder som möjliggör tre och fyra våningar plus två vindsvåningar med takkupor. Parkering för fastighetens behov avses ske i garage under mark.

Förslaget har varit på samråd under tiden 12 maj 2016 till och med 7 juli 2016 och utställt för granskning under tiden från och med den 10 november till och med den 1 december 2016.

Förslag till ändringar

- Planbestämmelse införs enligt följande:
Risk för stömljud och vibrationer från tågtrafik i underjordisk tunnel ska beaktas vid grundläggning och val av konstruktion.
- Mindre justering till höjder i bestämmelser för bättre överrensstämmelse med illustrerat förslag.
- Planillustration görs tydligare
- Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras med en redogörelse om vad som gäller vid ansökan om rivningslov.
- Planhandlingarna justeras med avseende på vattenfrågorna.
- Aktuell skuggningsstudie infogas.

Protokollsutdrag: Sökande
Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten
Sändlista

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

Bn § 11

Dnr 2012-540

Detaljplan för bostäder i Bläshammar, del av Bläshammar 5:1 m fl

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. ändra detaljplaneförslaget enligt granskningsutlåtande den 2 februari 2017.
2. godkänna detaljplan för bostäder i Bläshammar, del av Bläshammar 5:1 m fl för granskning upprättad den 20 februari 2014 och reviderad den 23 juni 2016 och 2 februari 2017.
3. planen upprättas med standardförfarande.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott har den 26 juni 2012 Ks au § 280 lämnat ett positivt planbesked för att påbörja planarbetet och beslutat att ge byggnadsnämnden i uppdrag att påbörja planarbetet.

Ursprunglig ansökan avser att pröva möjligheten att bygga bostäder på område enligt en bifogad skiss för cirka 100 bostäder. Området var redan vid ansökan indelat i olika etapper och ansökan avsåg första etappen sedan utbyggnaden av Bläshammar gård.

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för att bebygga området med cirka 80 bostäder i varierad form.

Nämnden har i beslut den 20 februari 2014 § 62 godkänt detaljplanen för samråd som varit under tiden 27 februari till 11 april 2014

Förslaget har sedan varit på granskning under tiden den 1 juli till 22 september 2016. Stadsbyggnadskontoret har i granskningsutlåtandet daterat den 5 december 2016 redovisat inkomna yttranden. Då det föreslås ett flertal ändringar som blivit efter den granskningen så föreslås detaljplanen gå ut på en andra granskning med de nya förutsättningarna.

Förslag till ändringar

Plankarta och planbestämmelser

- Flytt av planbestämmelse gällande stadsdelslek från utformning av kvartersmark till utformning av allmän plats.
- Efter att flera olika alternativ har studerats och sammanvägts kommer det ändras inför antagande att befintlig väg som föreslogs stängas ändras till att vara öppen som enskild väg, därmed flyttas även utfart för det föreslagna flerbostadshusområdet. Kopplingen som var tänkt i norr utgår därmed och möjligheten till smittrafik förminskas.
- Gång- och cykelvägs kopplingar till befintligt nät skapas.
- E-området tas bort från plankartan och frågan gällande rättigheter av skötsel m.m. kommer istället att regleras genom avtal mellan VIVAB och fastighetsägaren.
- Lekplats flyttas till kvartersmark för flerbostadshus från tidigare område intill Naturmark.

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

Bn § 11 (forts)

Dnr 2012-540

- Detaljplanen byter namn till Bläshammar 5:1 då Bläshammar 2:24 inte längre ingår i planområdet.
- För bestämmelsen gällande miljö/parkering utgår miljödelen.
- Byggnadshöjden inom e₂ området justeras från 6,0 m till 6,8 m på grund av att BoKlok har tagit fram nya typhus.
- Nockhöjden inom e₃ området justeras från 9,5 m till 10,0 m på grund av att BoKlok har tagit fram nya typhus.

Plan- och genomförandebeskrivning

- Planbeskrivningen kompletteras med information gällande utvecklingsplan och vårdplan för naturområdet. Samt att dagvattendammarna ska bli ett visuellt inslag.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om ledningsrätter gällande vatten och spill och information om brandvatten.
- Naturvärdesinventeringen kompletteras som en bilaga till planhandlingarna.
- Dagvattenutredning med tillhörande PM biläggs handlingarna.

Övrigt

- Redaktionella ändringar.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 12

Dnr 2014-1496

Bomlyckan 10

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- medge taktäckning med omålade rheinzink i falsat bandtäckt utförande. Beslutet fattas inom ramen för det gällande bygglov med beslutsdatum 19 augusti 2015.

Byggnadsnämndens bedömning

Innan den pågående ombyggnationen var taket täckt med svartmålad bandplåt, som enligt Kulturmiljö Halland uppskattas ha lagts vid mitten eller andra halvan av 1900-talet. Vid studerande av äldre fotografier kan det konstateras att den svartmålade bandtäckta plåten inte är enligt originalutförande. Utifrån de äldre fotografierna (se bilaga), som är svärdaterade men varav ett par kan antas vara från byggnadens tidiga period, kan det konstateras att takmaterialet var en ljus, skivtäckt plåt. Eftersom fotografierna naturligt nog är svartvita kan det inte konstateras i vilken färg plåten var målade i, eller om det möjligen var en kopparplåt. På ett fotografi från 1970-tal kan det konstateras att plåten ännu ej var svartmålad. Taket ter sig på detta fotografi grönaktigt i kulören, men fotot i sig är också gröntonat.

Då den svartmålade plåten inte är enligt originalutförande och ett relativt sentida inslag på byggnadens exteriöra utseende anser stadsbyggnadskontoret att det inte finns belägg för att kräva att det nya taket ska vara utfört på detta sätt. Det kan heller inte konstateras vad originalplåten hade för kulör, mer än att den var av ett ljusare slag. I bygglovhandlingarna för det ursprungliga lovet för byggnaden framgår det heller inte någon uppgift om tänkt färgsättning av byggnaden. Angående utförande i antingen bandtäckning eller skivtäckning, anser stadsbyggnadskontoret att en bandtäckning är godtagbart, mot bakgrund av att det uttrycks som en bevarandevärd del av byggnaden i det kulturhistoriska underlag som utfördes 2015 av Kulturmiljö Halland. Stadsbyggnadskontoret gör därför bedömningen att en omalad rheinzinkplåt i falsat bandtäckt utförande är godtagbart.

Beskrivning av ärendet

Frågan gäller takmaterial i och med ombyggnationen av byggnaden på fastigheten Bomlyckan 10. Sökande önskar lägga omalad rheinzink-plåt på taket.

Heijlska villan, som byggnaden på Bomlyckan 10 även kallas för, är uppförd 1904. Byggnaden och den omgivande bebyggelsemiljö i Villastaden har ett högt kulturhistoriskt värde. Den är upptagen i den bebyggelseinventering över kulturhistoriskt intressant bebyggelse som länsstyrelsen lät utföra 2009, där byggnaden har klassningen A, vilket är den högsta klassningen. Området Villastaden är upptagen i *Stadens karaktärer – kulturmiljöer i Varbergs stadsområde*, som är framtaget som kunskapsunderlag bland annat vid ärenden om bygglov.

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

Bn § 12 (forts)

Dnr 2014-1496

Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område, detaljplanen antogs 1994 och omfattar kvarteret Bomlyckan. Syftet med planen var att säkerställa att den kulturhistoriskt värdefulla miljön skulle bestå. Heijlska villan har en skyddsbestämmelse i detaljplan; q1: "Byggnad av väsentligt kulturintresse, får inte rivras eller förändras".

Tidigare ställningstagande

Tidigare har bygglov lämnats för ombyggnation av Heijlska villan samt för tillbyggnad av underjordiskt garage under trädgården och nybyggnad av komplementbyggnad. Frågan hanteras inom ramen för detta ärende. Den certifierade sakkunnige av kulturvärden som tidigare var inkopplad på ärendet har av sagt sig uppdraget, därför hanteras frågor kring till exempel kulörval och material som inte ges tydliga svar på i det kulturhistoriska underlaget från 2015, av byggnadsnämnden.

Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till Kulturmiljö Halland.

I yttrande som inkom den 16 januari 2017 har Kulturmiljö Halland svarat: "Fastigheten Bomlyckan 10 ligger inom en kulturhistoriskt värdefull miljö, Södra Villastaden. Utförandet av byggnaden bör anpassas till denna miljö. Den tidigare byggnaden på platsen hade innan påbörjade arbeten ett tak täckt med svartmålad bandplåt, troligen från mitten eller andra halvan av 1900-talet när detta takmaterial tycks ha blivit vanligt på äldre hus i Varberg. De källor vi har att tillgå ger inget detaljerat svar på hur villans tak såg ut ursprungligen, mer än att det var ett slätt ljus plåttak, skivtäckt med tvårfalserna i horisontella linjer. Om strävan är att återskapa Heijlska villan till ett mer ursprungligt utseende bör plåten läggas på detta sätt med zinkplåt alternativt plåt målad i en ljus kulör."

Förvaltningens övervägande

Innan den pågående ombyggnationen var taket täckt med svartmålad bandplåt, som enligt Kulturmiljö Halland uppskattas ha lagts vid mitten eller andra halvan av 1900-talet. Vid studerande av äldre fotografier kan det konstateras att den svartmålade bandtäckta plåten inte är enligt originalutförande. Utifrån de äldre fotografierna (se bilaga), som är svärdaterade men varav ett par kan antas vara från byggnadens tidiga period, kan det konstateras att takmaterialet var en ljus, skivtäckt plåt. Eftersom fotografierna naturligt nog är svartvita kan det inte konstateras i vilken färg plåten var målad i, eller om det möjligen var en kopparplåt. På ett fotografi från 1970-tal kan det konstateras att plåten ännu ej var svartmålad. Taket ter sig på detta fotografi grönaktigt i kulören, men fotot i sig är också gröntonat.

Då den svartmålade plåten inte är enligt originalutförande och ett relativt sentida inslag på byggnadens exteriöra utseende anser stadsbyggnadskontoret att det inte finns belägg för att kräva att det nya taket ska vara utfört på detta sätt. Det kan heller inte konstateras vad originalplåten hade för kulör, mer än att den var av ett ljusare slag. I bygglovshandlingarna för det ursprungliga lovet för byggnaden framgår det heller inte någon uppgift om tänkt färgsättning av byggnaden. Angående utförande i antingen bandtäckning eller skivtäckning, anser

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

Bn § 12 (forts)

Dnr 2014-1496

stadsbyggnadskontoret att en bandtäckning är godtagbart, mot bakgrund av att det uttrycks som en bevarandevärd del av byggnaden i det kulturhistoriska underlag som utfördes 2015 av Kulturmiljö Halland. Stadsbyggnadskontoret gör därför bedömningen att en omalad rheinzinkplåt i falsat bandtäckt utförande är godtagbart.

Avgift

Handläggningsavgift 1 602 kr

Momspliktig avgift: 30 kr

Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 13

Dnr 2016-1973

Katten 2 Rivning flerbostadshus och garage

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. avslå ansökan.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att det är olämpligt att huvudbyggnaden rivs med tanke på dess kulturhistoriska värde, vilket är uttryckt i värderingen i bebyggelseinventeringen och i Kulturmiljö Hallands yttrande. Byggnaden är en särskilt värdefull byggnad såsom avses i plan- och bygglagen 8 kap. 13 §, och bör bevaras.

Förutsättning att bevilja rivningslov enligt plan- och bygglagen 9 kap. 34 § punkt 2 finns därför inte.

Beskrivning av ärendet

Ansökan som inkom den 30 november 2016 från PAL Invest AB. omfattar rivningslov av ett mindre flerbostadshus och garage inom fastigheten Katten 2.

Huvudbyggnaden är inventerad i den länstäckande bebyggelseinventering över kulturhistoriskt intressanta byggnader som länsstyrelsen lät utföra 2009. I inventeringen har byggnaden fått klassningen B, vilket är den näst högsta av tre klasser; A, B och C. Byggnader som är klassade med B är enligt inventeringen av regionalt intresse. Det står vidare i inventeringstexten att dessa byggnader besitter ett objektsvärde och att de är så värdefulla att de inte bör förändras, än mindre försvinna. "q-märkning" med rivningsförbud i detaljplan är motiverat. I plan- och bygglagen motsvaras detta av bebyggelse enligt 3 kap 12 § (notering: nuvarande 8 kap 13 §, förbud mot förvanskning).

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område och omfattas av stadsplanen från 1936. Enligt planen är marken avsedd att bebyggas för bostads- och affärsändamål.

Ett utlåtande över statusbesiktning har inkommit, som utförts på uppdrag av sökande efter begäran av stadsbyggnadskontoret.

Tidigare ställningstagande

Fastigheten Katten 2 har nyligen varit föremål för ett nytt detaljplaneärende, en detaljplan som förutsatte att den befintliga byggnaden revs och som medgav byggrätt för ett flerbostadshus med högre exploateringsgrad än vad den nuvarande planen (Stadsplanen från 1936) medger. Byggnadsnämnden beslutade att anta detaljplanen i april 2015, ett beslut som sedan överklagades av närboende till länsstyrelsen som sedan i september beslutade att upphäva detaljplanen. Länsstyrelsen gjorde bedömningen att kommunen inte tagit tillräcklig hänsyn till kulturmiljövärdena och områdets karaktärsdrag och ansåg att det enbart på denna grund fanns skäl att upphäva planen. De bedömde även att planerad

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

Bn § 13 (forts)

Dnr 2016-1973

byggnation som planen medger kommer att innebära betydande olägenheter för fastigheten Katten 3.

Detta beslut överklagades av sökande till Mark- och miljödomstolen (MMD), som instämde i länsstyrelsens skäl och beslut och tillade att även om det i den fördjupade översiktsplanen angetts att förtätning i området kan ske, kan inte detta förhållande enligt domstolens mening ensamt utgöra skäl för att tillåta att den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden på Katten 2 ersätts på sätt som den nu aktuella detaljplanen medger. Överklagandet avslogs i april 2016.

Ärendet togs härefter upp för prövning i Mark- och miljööverdomstolen (MÖD), efter att sökande överklagat MMD:s beslut. MÖD konstaterade att bolaget, PAL Invest AB, inte hade rätt att överklaga länsstyrelsens beslut att upphäva detaljplanen och att det förelåg därför hinder för MMD att i sak pröva bolagets överklagande. MÖD upphävde därför MMD:s dom och avvisade bolagets överklagande.

Stadsplanen från 1936 är nu den gällande detaljplanen för fastigheten, återigen.

Lagrum

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 1 § ska vid prövningen av frågor enligt denna lag hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 34 § ska rivningslov ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte

1. omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser, eller
2. bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 8 kap 13 § får en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas.

Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till Kulturmiljö Halland.

Kulturmiljö Halland skriver i yttrande den 27 januari 2017: "Fastigheten Katten 2 är bebyggt med ett funktionalistiskt flerbostadshus vilket är utpekade som kulturhistoriskt värdefullt, klass B, i den länstäckande bebyggelseinventeringen. Fastigheten har tidigare varit föremål för detaljplaneärende, där länsstyrelsen upphävde denna del av detaljplanen med hänvisning till att byggnaden ska bevaras, vilket bör beaktas i det aktuella ärendet. Det är i besiktningsprotokollet svårt att utläsa omfattningen av skadorna. Bilderna visar främst slitage som flagande färg och puts, något som härrör från att fastighetsunderhållet har varit bristande, men som är möjligt att åtgärda. Att fastigheten inte fullt ut uppfyller dagens byggnormer kan inte förväntas av äldre kulturhistorisk bebyggelse och det är även möjligt att göra undantag på vissa krav med hänsyn till byggnaders kulturhistoriska värde. Att installationerna är av äldre datum är i sig inget onormalt och är möjligt att åtgärda. Skulle

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

Bn § 13 (forts)

Dnr 2016-1973

ovanstående aspekter utgöra argument för rivning av byggnader skulle det innebära förödande konsekvenser för stora delar av vårt byggda kulturarv. Vi anser istället att byggnaden bör iordningställas till värdat skick med hänsyn till dess kulturhistoriska värde. Om man önskar utöka antalet bostäder ser vi hellre att en väl anpassa tillbyggnad görs.”

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att det är olämpligt att huvudbyggnaden rivs med tanke på dess kulturhistoriska värde, vilket är uttryckt i värderingen i bebyggelseinventeringen och i Kulturmiljö Hallands yttrande. Byggnaden är en särskilt värdefull byggnad såsom avses i plan- och bygglagen 8 kap. 13 §, och bör bevaras.

Det allmänna intresset av ett bevarande av byggnaden bedöms väga tyngre än det enskilda intresset av att få riva byggnaden.

Det inkomna yttrandet över statusbesiktningen och bifogade bilder bedöms inte påvisa att byggnaden är i ett så dåligt skick att ett bevarande av byggnaden inte skulle vara motiverat. Ett eftersatt underhåll, så som bilderna påvisar, är inte ett skäl för rivning.

Förutsättning att bevilja rivningslov enligt plan- och bygglagen 9 kap. 34 § punkt 2 finns därför inte.

Hur beslutet får överklagas

Detta beslut kan överklagas skriftligt till Länsstyrelsen i Hallands län. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till Varbergs kommun, byggnadsnämnden, 432 80 Varberg.

Av överklagandet ska framgå vilket beslut som överklagas, vilken ändring i beslutet som Ni begär samt ert namn, adress och telefonnummer. Skrivelsen bör vara undertecknad.

Skrivelsen ska inkommit till byggnadsnämnden senast inom tre veckor från den dag Ni fick del av beslutet.

Har överklagandet kommit in i rätt tid överlämnar byggnadsnämnden överklagandet till länsstyrelsen.

Avgift

Handläggningsavgift avslag 8 064 kr

Fakturan översändes separat till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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

Bn § 14

Dnr 2016-1515

Lubben 12 Ändrad användning till lägenhet

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. uppdra åt stadsbyggnadskontoret att vidare handlägga ärende och eventuellt bevilja bygglov sedan sökande inkommit med reviderande handlingar angående tillgänglighet.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att förutsättning att lämna bygglov enligt 9 kap. 30 § finns.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar inredande av en ytterligare lägenhet i ett enbostadshus, inredandet sker i källaren.

Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område, stadsplan från 1936. Gällande detaljplan har ingen bestämmelse som hindrar en ytterligare lägenhet.

Byggnaden är placerad precis över området som berörs av den tågtunnel som planeras att byggas i Varberg.

Lagrums

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 30 § ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
 - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1. Lag (2014:900).

Yttranden

Planavdelningen på Stadsbyggnadskontoret har beretts möjlighet att lämna synpunkter angående att den planerade tågtunneln kommer att dras under området byggnaden ligger inom, och de har svarat att de inte har några synpunkter på ett inredande av en befintlig källare, däremot kan man förvänta sig att de kommer att märka av byggtiden.

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

Bn § 14 (forts)

Dnr 2016-1515

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör den sammantagna bedömningen att den planerade lägenheten inte är en lämplig bostad med tanke på att det presenterade förslaget inte uppfyller kraven på tillgänglighet och bostadsutformning enligt Boverkets byggregler (BBR) 3:13-14 och BBR 3:22 och 3:223, eller att rumshöjden och ljusförhållandena i lägenheten inte når upp till kraven i BBR 3:3 eller de allmänna råden enligt BBR 6:32.

Förutsättning att lämna bygglov enligt 9 kap. 30 § finns därför inte.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 15

Dnr 2016-1953

Munkagård 1:66 Skylt

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret att vidare handlägga ärendet och bereda sökande möjlighet att revidera utformningen på skylten.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att skylten är av den omfattningen att den har en störande inverkan i landskapsbilden, liksom förvaltningsrätten tidigare konstaterat i sin dom 7 november 2016, mål nr 7590-16. Stadsbyggnadskontoret anser därför att ansökan inte är förenlig med plan- och bygglagen 2 kap. 6 § punkt 1, som säger att byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar uppförande av skylt inom fastigheten Munkagård 1:66. Skylten är 7 meter hög, 14 meter bred och står på stolpar som är 3 meter höga. Skyltens area är därmed 98 kvm. Skylten ska vara belyst underifrån, av fristående placerad belysning.

Skyltens placering är i ett öppet, flackt åkerlandskap, invid den solcellspark som är anlagd invid. Solcellsparken ligger utefter E6 vid Munkagård och i anslutning till vindkraftverk. På skylten framgår vilka som står bakom solcellsparken och dess samarbetspartners.

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område.

Tidigare ställningstagande

En prövning om tillstånd enligt 6 § LGS har tidigare gjorts av Länsstyrelsen i Hallands län, som inte medgav tillstånd till skylten. Beslutet överklagades och ärendet prövades av Förvaltningsrätten i Göteborg, som höll med Länsstyrelsen om att skylten skulle bli ett störande inslag i landskapsbilden på grund av dess storlek och höjd. Tillstånd medgavs inte.

Lagrum

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § ska i ärenden om bygglov enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda mark på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,

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

Bn § 15 (forts)

Dnr 2016-1953

6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
 7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
 8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.
- Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar. Vid planläggning och i andra ärenden enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 14 § även om en åtgärd med ett byggnadsverk eller mark inte kräver bygglov, rivningslov eller marklov, får den som avser att vidta åtgärden ansöka om att åtgärden prövas och har rätt att få sin ansökan prövad som om åtgärden krävde lov. Prövningen ska avse åtgärdens förenlighet med denna lag.

Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till Trafikverket.

Trafikverket har i yttrande som inkom den 25 januari 2017 meddelat att deras bedömning i det aktuella ärendet är att trafikmiljön på utpekad plats är sådan att reklamtavlan inte stör trafikanterna på ett trafikfarligt sätt om nedanstående beaktas:

- Skylten ska placeras enligt ansökan bifogad skiss
- Budskapet ska vara kort, enkelt och tydligt, telefonnummer och webadresser ska undvikas
- Storleken på texten ska vara anpassad till de trafikanter den riktar sig till.
- Budskapet ska kunna uppfattas på 1 sekund och skylten får inte vara bländande mot fordonsförarna
- Reklamskyltarna ska kunna nås utan att fordon stannas på motorvägen för annonsering och underhåll

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att skylten är av den omfattningen att den har en störande inverkan i landskapsbilden, liksom förvaltningsrätten tidigare konstaterat i sin dom 2016-11-07, mål nr 7590-16. Stadsbyggnadskontoret anser därför att ansökan inte är förenlig med plan- och bygglagen 2 kap. 6 § punkt 1, som säger att byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden.

Åtgärden anses därför inte förenlig med plan- och bygglagen.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 16

Dnr 2016-1816

Torpa 11:11 Nybyggnad ett enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. meddela som förhandsbesked att den föreslagna åtgärden inte kan tillåtas på den föreslagna platsen.

Byggnadsnämndens bedömning

De två tomterna är föreslagna i en lucka i den befintliga bebyggelseraden längs med Torpa kyrkväg, och är på så vis en naturlig förtätning i den befintliga bebyggelsestrukturen.

Nämnden har i tidigare beslut gjort bedömningen att den östra tomten skulle kunna anses lämplig som bostadstomt, då det är en platt gräsyta som till synes inte har något bestämt användningsområde idag.

Den västra tomten är ett bevuxet, stenigt parti. Över den föreslagna tomten löper en mindre väg, kantad av en stenmur, upp till naturområdet söder om tomterna.

Den västra tomten bedöms som mindre lämplig för en bostadstomt med tanke på naturförutsättningarna på platsen och den befintliga stenmuren, som skulle behöva rivas och detta spår i landskapet skulle därför försvinna. Nämnden finner, med stöd av kulturmiljö Hallands yttrande, att det därför är olämpligt att bebygga denna tomt.

Det hade även varit ett värde till området om detta mindre skogsparti med dess befintliga väg kunde sparas, inte minst som en naturlig passage till skogsområdet bakom bebyggelsen.

Beskrivning av ärendet

Ansökan som inkom den 8 november 2016 omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra två enbostadshus inom fastigheten Torpa 11:11.

Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse och detaljplan saknas.

Tomtplatsen ligger inom naturvårdsprogram för Torpadalen. Tomtplatsen ligger inom kulturmiljövårdsprogram för Torpahöjden.

Föreslagen tomtplats placeras invid Torpa kyrkväg, i en lucka mellan två bostadstomter. Tomten som nu är för prövning är en något bevuxen och stenig plats. En mindre väg, kantad av stenmur löper igenom med den föreslagna tomten, upp till skogsområdet bakom.

Platsbesök utfördes av stadsbyggnadskontorets handläggare den 23 november 2016.

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

Bn § 16 (forts)

Dnr 2016-1816

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer:

1. Kommunens största utbyggnad ska främst ske i staden, i serviceorterna eller i samhällen längs de regionala kollektivtrafikstråken.
2. I staden och serviceorterna eftersträvas en tät bebyggelse och effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser.
3. I övriga samhällen och dess omgivningar kan mindre kompletteringar ske i form av bostäder och verksamheter för att bibehålla en levande landsbygd och ge underlag för befintlig service.
4. All byggnation ska i största möjliga utsträckning utformas och lokaliseras för god klimatanpassning och för att uppnå det nationella miljö kvalitetsmålet om god bebyggd miljö.
5. Vid prövning av lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.
6. Hänsyn ska tas till värdefulla naturmiljöer.
7. Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.
8. All nybyggnation och ombyggnation ska ges ett estetisk tilltalande utförande, värdefulla kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas till vara och förstärkas.

Riktlinjer för mindre samhällen, betecknat för utbyggnadsområden för bebyggelse och infrastruktur i översiktsplan:

- Utbyggnad av de mindre samhällena och kyrkbyarna kan ske genom ny kompletterande bebyggelse i form av bostäder och verksamheter för att behålla en levande landsbygd.
- Utbyggnad av kyrkbyarna bör ske varsamt.
- Ny bebyggelse i form av små grupper eller enstaka hus kan prövas som en successiv naturlig utveckling av byn förutsatt att stor hänsyn tas till kulturmiljön och landskapsbilden.

Bakgrund

Nämnden har i beslut den 15 december 2016 § 776 återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för kommunikering med sökanden angående den västra tomtplatsens placering, att bereda sökande möjlighet att hitta en alternativ placering och att få denna prövad. Nämnden beslutade även då att låta stadsbyggnadskontoret gå vidare med handläggning av den östra tomten, för ett eventuellt positivt beslut på delegation till kontoret, om inga hinder förelåg för denna tomt. Sökande önskar dock att nämnden prövar placeringen av den västra tomten, varför ärendet återigen tas upp med oförändrad placering.

Lagrum

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 2 § ska prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken ska tillämpas.

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

Bn § 16 (forts)

Dnr 2016-1816

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 5 § ska i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

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

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § ska i ärenden om bygglov enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda mark på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

Vid planläggning och i andra ärenden enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen enligt plan- och bygglagen 9 kap 17 § (2010:900).

Yttranden

Begäran om yttrande har skickats till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen angående möjlighet att lösa avlopp.

Begäran om yttrande har skickats till Kulturmiljö Halland, som har svarat i yttrande: "Torpa ingår i kulturmiljöprogrammet för Varbergs kommun. I programmet pekar man särskilt på vikten av att bevara äldre odlingsspår i landskapet. På den aktuella fastigheten finns en skogsväg som kantas av stenmurar och dessa strukturer är synliga redan på skifteskartan från 1846. Tomterna är tänkta att placeras på ett sätt som inte följer den befintliga

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

Bn § 16 (forts)

Dnr 2016-1816

muren vilket innebär att denna troligtvis behöver flyttas eller tas bort. Vi ser inga hinder mot att uppföra ny bebyggelse på platsen under förutsättning att stenmurarna lämnas orörda genom att tomtgränser och byggnader istället anpassas till de befintliga strukturerna i landskapet. Vid bygglovsskedet bör även säkerställas att byggnadernas volym och gestaltning anpassas till den befintliga kulturmiljön.”

Begäran om yttrande har skickats till kommunens ekolog, som har svarat i yttrande: ” De utpekade tomterna ligger i utkant av Varbergs kommuns naturvårdsprogram, område 80. Torpadalen. Naturvårdsprogrammets område följer Torpadalen från Tofta till Derome. Värden som utpekats är bland annat kopplade till geologi, landskapsbild och fågelliv. Platsbesök gjordes 22 december 2016. Området som utpekats ligger mellan två befintliga bebyggda tomter och är till stor del redan ianspråktaget. Utifrån ett naturvärdesperspektiv bedöms det inte föreligga några hinder för byggnation. Eventuell byggnation bedöms inte heller negativt påverka de värden som utpekats i Naturvårdsprogrammet då tomterna ligger inom redan bebyggt område. Det löper en stenmur i väst-östlig riktning genom området. Då den inte angränsar mot åker, betesmark eller annan jordbruksmark bedöms den inte omfattas av det generella biotopskyddet. Utifrån dess värde för växt- och djurliv bör dock stenmuren bevaras eller återskapas om det finns behov av att ändra sträckningen.”

Grannar har beretts möjlighet att inkomma med yttrande. Ägare till fastigheten Torpa 11:22 har inkommit med yttrande där de framför att de ser positivt på tillkommande bebyggelse i byn, men önskar att det görs en helhetsbedömning och att båda tomterna behandlas, enligt markägarens önskemål. Det resterande området riskerar om det inte bebyggs att bli en ”skamfläck” i byn. De är positiva till en ny dragning av skogsväg mellan tomterna och en eventuell stenmur längs denna. De skriver också att utfartsvägen från den östra tomten inte bör ligga i anslutning till väg 809.

Ägare till fastigheten Torpa 20:2 har inkommit med yttrande där de framför att innan förhandsbesked lämnas begär de att kommunen ställer krav på lösning av avloppsfrågan. De vill ha möjlighet att yttra sig om lämnad lösning. Anledning till detta är deras vattenbrunn söder om deras hus. De är positiva till byggnationen men har synpunkter: önskemål att båda tomterna bebyggs, den presenterade infarten till den östra tomten är inte trafiksäker, bebyggelsen bör inte vara högre än enplanshus, den befintliga stenmuren får gärna tas ned och byggas upp igen på ny plats, en bra lösning på dagvattnet önskas.

Förvaltningens övervägande

De två tomterna är föreslagna i en lucka i den befintliga bebyggelseraden längs med Torpa kyrkväg, och är på så vis en naturlig förtätning i den befintliga bebyggelsestrukturen.

Stadsbyggnadskontoret har i tidigare beslut gjort bedömningen att den östra tomten skulle kunna anses lämplig som bostadstomt, då det är en platt gräsyta som till synes inte har något bestämt användningsområde idag.

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

Bn § 16 (forts)

Dnr 2016-1816

Den västra tomten är ett bevuxet, stenigt parti. Över den föreslagna tomten löper en mindre väg, kantad av en stenmur, upp till naturområdet söder om tomterna.

Den västra tomten bedöms som mindre lämplig för en bostadstomt med tanke på naturförutsättningarna på platsen och den befintliga stenmuren, som skulle behöva rivas och detta spår i landskapet skulle därför försvinna. Stadsbyggnadskontoret finner, med stöd av kulturmiljö Hallands yttrande, att det därför är olämpligt att bebygga denna tomt.

Det hade även varit ett värde till området om detta mindre skogsparti med dess befintliga väg kunde sparas, inte minst som en naturlig passage till skogsområdet bakom bebyggelsen. Stadsbyggnadskontoret föreslår därför att förhandsbesked inte beviljas för ett bostadshus på denna tomt.

Avgift

Handläggningsavgift förhandsbesked 7 056 kr

Momspliktig avgift: 30 kr

Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 17

Dnr 2016-773

Torpa-Kärra 6:68 Tillbyggnad fritidshus

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja bygglov.
2. lämna startbesked att påbörja åtgärden godkänns med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 23 §. Tekniskt samråd, kontrollansvarig och slutbesked krävs inte i detta ärende.

Giltighet

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutas inom fem år från det beslutet har vunnit laga kraft.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att bygglov kan beviljas för åtgärden. Avvikelsen från detaljplanen anses vara en sådan liten avvikelse som avses i plan- och bygglagen 9 kap. 31 b § och åtgärden bedöms inte bereda den klagande grannen en sådan betydande olägenhet som avses i plan- och bygglagen 2 kap 9 §.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar tillbyggnad av fritidshus.

Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område. Enligt gällande detaljplan får max 120 m² bebyggas, högsta byggnadshöjd är 3,5 meter, 1 våningar får uppföras, taklutning ska vara mellan 18-27 °, byggnader ska placeras 4 meter från tomtgräns, prickad mark får inte bebyggas.

Föreslagen byggnation innebär att arean uppgår till 125,5 m², en avvikelse om 5,5 kvm och avviker därför från gällande detaljplan.

Lagrum

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 9 § får vid planläggning av mark och vattenområden samt vid lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 30 § ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
 - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och

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

Bn § 17 (forts)

Dnr 2016-773

4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1. Lag (2014:900).

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 31 b § får bygglov ges trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är liten och förenligt med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte.

Om avvikande åtgärder tidigare har godtagits enligt första stycket eller 30 § första stycket 1 b, ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits.

Yttranden

Berörda grannar har beretts tillfälle att inkomma med synpunkter.

Invändningar har framförts av fastighetsägaren till Torpa-kärra 6:168 som skriver: "Jag bestrider denna utbyggnad å det bestämdaste. Hela vår utsikt från vår altan kommer försvinna då vi kommer att få titta in i flertalet husfasader och dessutom medför detta även att min fastighet kommer minska i värde. Jag bestrider även den garagebyggnad som redan är uppbyggd på tomten."

Sökanden har beretts tillfälle att bemöta inkomna synpunkter, men inte inkommit med någon skrivelse.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att bygglov kan beviljas för åtgärden. Avvikelsen från detaljplanen anses vara en sådan liten avvikelse som avses i plan- och bygglagen 9 kap. 31 b § och åtgärden bedöms inte bereda den klagande grannen en sådan betydande olägenhet som avses i plan- och bygglagen 2 kap 9 §. Den aktuella tomten är placerad i ett tättbebyggt, detaljplanerat område och den klagande grannens tomt är belägen i den sjunde raden, från den fria utsikten över Kärrafjorden

Hur beslutet får överklagas

Detta beslut kan överklagas skriftligt till Länsstyrelsen i Hallands län. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till Varbergs kommun, byggnadsnämnden, 432 80 Varberg.

Av överklagandet ska framgå vilket beslut som överklagas, vilken ändring i beslutet som Ni begär samt ert namn, adress och telefonnummer. Skrivelsen bör vara undertecknad.

Skrivelsen ska inkommit till byggnadsnämnden senast inom tre veckor från den dag Ni fick del av beslutet.

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

Bn § 17 (forts)

Dnr 2016-773

Har överklagandet kommit in i rätt tid överlämnar byggnadsnämnden överklagandet till länsstyrelsen.

Avgift

Handläggningsavgift bygglov 5 040 kr

Momspliktig avgift: 30 kr

Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 18

Dnr 2016-1638

Valinge 2:5 Nybyggnad fritidshus

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja bygglov.
2. kontrollansvarig är Göran Larsson.

Giltighet

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutas inom fem år från det beslutet har vunnit laga kraft.

Upplysningar

Byggherren uppmanas att ta kontakt med byggnadsinspektör Agneta Lindström eller Tore Johansson på stadsbyggnadskontoret för att boka tid för tekniskt samråd, telefon nr 0340-88180.

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en bygg-sanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp tas ut. Prisbasbelopp 2017 är 44 800 kr.

Krav på redovisning i samband med tekniskt samråd / före startbesked

- Byggnadsarbetet får inte påbörjas före bevis om färdigställandeskydd redovisats alternativt att kostnadskalkyl har inkommit och stadsbyggnadskontoret har tagit ställning till att färdigställandeskydd inte krävs.
- Byggherren ska lämna förslag till kontrollplan senast vid tekniska samrådet.
- Konstruktioner (bärförmåga och stadga), inklusive redovisning av markens bärighet
- VA-handlingar, inre samt yttre VA inklusive LOD.
- Ventilationshandlingar.

Byggnadsnämndens bedömning

Byggnadsnämnden finner att föreslagen byggnation följer intentionerna i kommunens översiktsplan och överensstämmer med nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar nybyggnad av ett mindre fritidshus inom fastigheten Valinge 2:5.

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område. Den tänkta platsen är i närhet till befintlig bostadstomt på fastigheten, men eftersom föreslagen byggnation på platsen fungerar som en egen bostad på en egen tomt, görs även en lokaliseringsprövning för bostad på platsen i samband med bygglovet.

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

Bn § 18 (forts)

Dnr 2016-1638

Platsbesök utfördes den 12 januari 2017. Det visade sig då att stugan redan finns på platsen. Enligt sökande är den flyttad dit från annan plats.

Tomtplatsen ligger inom naturvårdsprogram för Valinge-ås – Prästgårdsås.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer:

- I övriga samhällen och dess omgivningar kan mindre kompletteringar ske i form av bostäder och verksamheter för att bibehålla en levande landsbygd och ge underlag för befintlig service.
- All byggnation ska i största möjliga utsträckning utformas och lokaliseras för god klimatanpassning och för att uppnå det nationella miljö kvalitetsmålet om god bebyggd miljö.
- Vid prövning av lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.
- Hänsyn ska tas till värdefulla naturmiljöer.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.
- All nybyggnation och ombyggnation ska ges ett estetiskt tilltalande utförande, värdefulla kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas till vara och förstärkas.

Rådande markanvändning är enligt översiktsplan jordbruks-, skogs och naturmark med spridd bebyggelse och är tänkt att oförändrat vara så.

Riktlinjer för denna typ av område är:

- Området ska nyttjas för jord- och skogsbruk med möjlighet till kompletterande byggnation för att bibehålla en levande landsbygd.
- Boende och verksamheter i befintliga gårdsmiljöer ska prövas positivt.
- Enstaka eller små grupper av helårs och fritidsbebyggelse tillåts där så prövas lämpligt.
- Stor hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör inte medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.
- Den bästa jordbruksmarken bör så långt som möjligt inte planeras för annat ändamål.

Lagrum

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 2 § ska prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företrädare ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken ska tillämpas.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 5 § ska i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

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

Bn § 18 (forts)

Dnr 2016-1638

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

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § ska i ärenden om bygglov enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda mark på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
 2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
 3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
 4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
 5. möjligheterna att hantera avfall,
 6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
 7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
 8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.
- Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

Vid planläggning och i andra ärenden enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 8 kap 9 § ska en obebyggd tomt som ska bebyggas ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen.

Tomten ska ordnas så att

1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,
2. betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer,
3. det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon,
4. det på tomten eller i närheten av den i skäligen utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon,
5. personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt, och
6. risken för olycksfall begränsas.

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

Bn § 18 (forts)

Dnr 2016-1638

Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering enligt första stycket 4, ska man i första hand ordna friyta.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 31 § 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. Lag (2014:900).

Yttranden

Berörda grannar har beretts tillfälle att inkomma med synpunkter. Inga synpunkter har inkommit.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har beretts tillfälle att yttra sig angående möjligheten att lösa avlopp för ett nytt bostadshus. De skriver i yttrande att de bedömer att bostadshuset kan kopplas till befintlig avloppsanläggning.

Kommunens ekolog har beretts tillfället att yttra sig angående att tomtplatsen ligger inom naturvårdsprogram, svar inkom den 11 januari 2017: " Platsen för den föreslagna husplaceringen ingår i ett större område utpekad i Varbergs kommuns naturvårdsprogram (nr 63, Valingeås-Prästgårdsås). Området i dess helhet är av naturvårdsklass II (mycket höga naturvärden) och består av ekskogsklädda kullar, alsumpskog och odlingslandskap, med rik flora och rikt fågelliv.

Valinge 2:5 omfattas inte av något naturvårdesskydd. Det finns inga dokumenterade artförekomster på fastigheten men det större skogsområdet sydväst om nuvarande bebyggelse på fastigheten är sannolikt en miljö med höga naturvärden. Platsen för den föreslagna husplaceringen ligger dock i relativ närhet nuvarande bebyggelse och i jordbruksmark, och bedöms därför inte negativt påverka de naturvärden som är knutna till skogslandskapet och som lyfts fram i naturvårdsprogrammet. Utifrån ett naturvårdsperspektiv bedöms det därför inte föreligga några hinder för byggnation med den placering som föreslås i ansökan."

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föreslagen byggnation följer intentionerna i kommunens översiktsplan och överensstämmer med ovanstående paragrafer i plan- och bygglagen.

Hur beslutet får överklagas

Detta beslut kan överklagas skriftligt till Länsstyrelsen i Hallands län. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till Varbergs kommun, byggnadsnämnden, 432 80 Varberg.

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

Bn § 18 (forts)

Dnr 2016-1638

Av överklagandet ska framgå vilket beslut som överklagas, vilken ändring i beslutet som Ni begär samt ert namn, adress och telefonnummer. Skrivelsen bör vara undertecknad.

Skrivelsen ska inkommit till byggnadsnämnden senast inom tre veckor från den dag Ni fick del av beslutet.

Har överklagandet kommit in i rätt tid överlämnar byggnadsnämnden överklagandet till länsstyrelsen.

Avgift

Handläggningsavgift bygglov 9 717 kr

Momspliktig avgift: 30 kr

Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 20

Dnr 2016-1742

Björkhult 4:3 Nybyggnad enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. uppdra åt stadsbyggnadskontoret att vidare handlägga ärendet och eventuellt bevilja bygglov efter att sökande kommit in med redovisning av bullerplank alternativt bullervall och sedan berörda grannar hörts.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att ärendet vidare kan handläggas för att låta sökande inkomma med redovisning om bullerplank alternativt bullervall, och därefter höra grannar.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar uppförande av enbostadshus inom fastigheten Björkhult 4:3.

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område. Fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse.

Sökanden inkom den 14 december 2016 med en bullerutredning vilken visar att fastigheten ligger inom zon B enligt Naturvårdsverkets rapport, "Vägledning inom industri- och annat verksamhetsbuller" samt Boverkets rapport "Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning", där den högsta ljudnivån anses vara 60 dBA ekvivalent ljudnivå, förutsatt bullerdämpad sida om högst 45 dBA där bland annat tillgång till uteplats bör finnas.

Bullerutredningens uträkningar visar att den högsta ljudnivån vid huset beräknas till 53 dBA. På husets östra sida, den bullerdämpade, beräknas ljudnivån till 43 dBA.

Bullerutredningen skickades till Miljö- och hälsöförvaltningen på remiss. Tjänstemannautlåtandet innehåller bland annat "Vår grundhållning är att man bör vara mycket restriktiv med att tillåta ny bebyggelse i bullerutsatta lägen såvida man inte har mycket starka skäl för just denna placering [...] Enklare uttryckt, man bör försöka hitta en lösning där bullervärde för zon A [högsta ljudnivå 50 dBA ekvivalent ljudnivå] enligt Boverkets vägledning klaras innan man börjar fundera över placeringar som kräver tillskapande av ljuddämpad sida."

Sökanden har den 12 januari 2017 inkommit med ytterligare en bullerutredning, vilken innehåller en alternativ åtgärdslösning för att innehålla 50 dBA; "För att innehålla 50 dBA för alla samtliga situationer dagtid på den mest bullerutsatta sidan krävs förslagsvis att en bullervall-/plank sätts upp NV om planerad bostadsbyggnad.

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

Bn § 20 (forts)

Dnr 2016-1742

Krönhöjden på skärmen/vallen bör vara minst 3 m och utbredningen cirka 20 meter nära infartsväg.

Inom samma fastighet, i norra delen, har positivt förhandsbesked meddelats samt bygglov beviljats. Där uppkom bullermätningarna i 51 dBA ekvivalent ljudnivå.

Lagrum

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 5 § ska i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § ska i ärenden om bygglov enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda mark på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 a§ ska vid planläggning och i ärenden om bygglov enligt denna lag bostadsbyggnader

1. lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller, och
2. utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller.

Yttrande

Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter.

I skrivelse som inkom den 1 februari 2017 meddelar miljö- och hälsoskyddsförvaltningen att enligt Boverkets vägledning, rapport 2015:21, ska bästa möjliga ljudmiljö alltid eftersträvas. Miljö- och

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

Bn § 20 (forts)

Dnr 2016-1742

hälsoskyddsförvaltningen tolkar detta som att man i första hand genom val av placering av bostadshuset eller genom lämplig avskärmning i försöker åstadkomma en situation där de riktvärden som anges för "zon A" kan klaras vid bostadens fasad. I rapporten anges att man klarar detta genom en bullervall eller ett plank sätts upp nordväst om planerad bostadsbyggnad. Vallen bör vara minst tre meter hög och utbredning cirka 20 meter nära infartsvägen.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den föreslagna placeringen av huvudbyggnad inte är optimal med hänsyn till bullerredovisning och miljö- och hälsoförvaltningens yttrande.

Den senare inkomna bullerredovisningen, vilken förutsätter att bullerätgärd finns, visar visserligen på ett enligt riktlinjerna acceptabelt bullervärde, men bidrar inte till en god helhetsverkan enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § punkt 1.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 21

Dnr 2016-1696

Bua 16:6 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. som förhandsbesked meddela att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den föreslagna platsen

Upplysning

- Byggnationen ska i princip utformas i enlighet med upprättade råd och anvisningar för bebyggelse på landsbygden "Att bygga på landsbygden i Varbergs kommun".
- Tillstånd från miljö- och hälsoskyddsmyndigheten krävs för avloppsanläggningen.

Giltighet

Detta beslut gäller under två år räknat från beslutet vunnit laga kraft. Beslutet innebär inte rätt att påbörja den sökta åtgärden. Bygglövs-handlingar ska inlämnas till byggnadsnämnden för erhållande av bygglov.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att den reviderade åtgärden som förhandsbesked kan meddelas på den föreslagna platsen och att åtgärden uppfyller nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen.

Beskrivning av ärendet

Ursprunglig ansökan omfattar förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus inom fastigheten Bua 16:7.

Sökande har ändrat placeringen och flyttat förslaget några meter österut, till Bua 16:6. Sökanden har meddelat att infartsväg är tänkt så som i det ursprungliga förslaget.

Detaljplan inom området saknas. Fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse.

Lagrums

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 2 § ska prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 5 § ska i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord, berg- och vattenförhållandena,

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

Bn § 21 (forts)

Dnr 2016-1696

3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
 4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
 5. risken för olyckor, översvämning och erosion.
- Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § ska i ärenden om bygglov enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda mark på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 9 § vid lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Yttrande

Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter för den tidigare placeringen inom fastigheten Bua 16:7.

Fastighetsägaren Bua 16:22 meddelade sig positivt men påpekade att en bäck på fastigheten måste bevaras intakt. Sökanden har tagit del av detta.

I yttrande från Södra Cell Värö gavs möjlighet att yttra sig som granne inför tidigare placering och yttrade bland annat följande: "Södra Cell Värö anser att det är viktigt att man vid ny bostadsbebyggelse tar hänsyn till bullersituationen i området och att den sökande får kännedom om rådande ljudnivå i området". Då förslaget flyttats till Bua 16:6 är Södra Cell Värö inte längre granne.

Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter angående den reviderade placeringen. Inga synpunkter har inkommit.

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

Bn § 21 (forts)

Dnr 2016-1696

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föreslagen byggnation uppfyller kraven i ovanstående paragrafer i plan- och bygglagen och att den föreslagna placeringen är väl placerad med stöd i skogspartiet i öst.

Avgift

Handläggningsavgift förhandsbesked 7 056 kr

Momspliktig avgift: 30 kr

Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 22

Dnr 2016-1743

Getakärr 3:1 Paviljong, tidsbegränsat lov

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja tidsbegränsat bygglov till och med den 26 juni 2018.
2. kontrollansvarig är Carl-Bertil Carlsson.

Uppllysning

Tillstånd av länsstyrelsen till ingrepp i fornlämning enligt kulturmiljölagen (2013:548) 2 kap 12 § krävs för åtgärden.

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en bygg-sanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp tas ut. Prisbasbelopp 2017 är 44 800 kr.

Krav på redovisning i samband med tekniskt samråd före startbesked

- Byggnadsarbetet får inte påbörjas innan yttranden från arbetstagarorganisationen redovisats.
- Byggherren ska lämna förslag till kontrollplan senast vid tekniska samrådet.
- Brandskyddsprojektering
- VA-handlingar, inre samt yttre VA
- Ventilationshandlingar.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslagen åtgärd strider mot gällande detaljplan. Med bakgrund av åtgärdens begränsade tid och begränsade påverkan på omgivningen, sammantaget med att åtgärden uppfyller kraven för tidsbegränsat lov enligt nedanstående paragraf i plan- och bygglagen, bedömer nämnden att det tidsbegränsade lovet kan beviljas.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar tillfällig uppställning av paviljonger på fastigheten Getakärr 3:1 till och med 26 juni 2018. Den tillfälliga uppställningen är på grund av renoveringar i sökandes ordinarie lokaler.

Inom detaljplanelagt område. Enligt detaljplanen är platsen i förslaget allmän mark i form av "Kreaturstorget".

Fornlämning finns inom fastigheten.

Lagrum

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 33 § får ett tidsbegränsat bygglov ges för en åtgärd som uppfyller något eller några men inte alla förutsättningar enligt 30-32a§§, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Ett sådant lov ska ges, om åtgärden har

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

Bn § 22 (forts)

Dnr 2016-1743

stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark.

Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst tio år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får överstiga femton år endast om lovet ska användas för ett ändamål som avses i 9 §.

Yttrande

Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter. Ett gemensamt yttrande från Lon 5-6, 9, Getakärr 1:1, och Renen 10,13-14 inkom 15 december 2016. De invänder sig mot placeringen, som anses olämplig då marken används flitigt av skolor, idrottsföreningar, privatpersoner med mera. De ser negativt på ökad trafik. I yttrandet ingick tre alternativa förslag. Sökande har fått ta del av detta men har ändå valt att gå vidare och pröva gällande ärende i nämnden.

Begäran om yttrande skickades till Länsstyrelsen angående fornlämningen. Länsstyrelsen meddelade att de inte har några invändningar mot tillfällig uppställning av paviljonger på föreslagen plats, på villkor att marklager påverkas så minimalt som möjligt.

Inför planerade tillfälliga paviljonger med kringanläggningar ska exploitören ansöka om tillstånd till ingrepp i fornlämning enligt 2 kap 12§ Kulturmiljölagen. Sökande har fått ta del av yttrandet via mail.

Kontakt togs 13 januari 2017 med hamn- och gatuförvaltningen då sökanden tidigare varit i kontakt med dem om vilken placering som vore bäst lämpad för ändamålet.

16 januari 2017 svarade de att de med sökande har diskuterat ett flertal platser, och att det är svårt att hitta en fri yta mitt i stan för denna typ av etablering, samt att inget grönområde som diskuterats varit helt optimalt för det som lovet avser.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret finner att föreslagen åtgärd strider mot gällande detaljplan. Med bakgrund av åtgärdens begränsade tid och begränsade påverkan på omgivningen, sammantaget med att åtgärden uppfyller kraven för tidsbegränsat lov enligt ovanstående paragraf i plan- och bygglagen, bedömer stadsbyggnadskontoret att det tidsbegränsade lovet kan beviljas.

Hur beslutet får överklagas

Detta beslut kan överklagas skriftligt till Länsstyrelsen i Hallands län. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till Varbergs kommun, byggnadsnämnden, 432 80 Varberg.

Av överklagandet ska framgå vilket beslut som överklagas, vilken ändring i beslutet som Ni begär samt ert namn, adress och telefonnummer. Skrivelsen bör vara undertecknad.

Skrivelsen ska inkommit till byggnadsnämnden senast inom tre veckor från den dag Ni fick del av beslutet.

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

Bn § 22 (forts)

Dnr 2016-1743

Har överklagandet kommit in i rätt tid överlämnar byggnadsnämnden överklagandet till länsstyrelsen.

Avgift

Handläggningsavgift 23 668 kr

Momspliktig avgift: 30 kr

Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande

Fastighetsägarna Lon 5, 6 och 9

Fastighetsägarna Getakärr 1:1

Fastighetsägarna Renen 10. 13 och 14

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

Bn § 23

Dnr 2016-1478

Kung Rane 1 Tillbyggnad flerbostadshus

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för att bereda sökande möjlighet att revidera ansökningshandlingarna angående tillbyggnadens storlek i likhet med de redan uppförda tillbyggnaderna i området.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att ärendet kan återremitteras för vidare handläggning för att bereda sökande möjlighet att revidera ansökningshandlingarna angående tillbyggnadens storlek i likhet med de redan uppförda tillbyggnaderna i området.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar tillbyggnad av flerbostadshus/radhus. Ärendet avser en tillbyggnad i form av uterum. Bostäderna skiljs åt med mindre, från fasaden utskjutande förrådsbyggnader. Föreslaget uterum skjuter ut 90 cm utanför dessa, medan uterummen på bostäderna bredvid ligger innanför eller i liv med dessa förrådsutbyggnader.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Byggrätten är 3200 m² fördelat på flera byggnader, ca 3100 m² av dessa är redan bebyggda.

Området Kung Rane är identifierat i kulturmiljöunderlaget Stadens karaktärer, bland annat med rekommendationen "Ursprungligt utförande och material bör vara vägledande vid förändringar, och enhetlighet bör bevaras inom området."

Lagrum

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 30 § punkt 1 a) ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § ska i ärenden om bygglov enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda mark på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,

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

Bn § 23 (forts)

Dnr 2016-1478

7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Enligt plan- och bygglagen (2014:900) 9 kap 31b §, trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2, får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den föreslagna åtgärden inte är lämplig. Åtgärden är inte direkt planstridig, men då det inte är, förhållandevis, mycket kvar på byggrätten, bör byggnadsnämnden vara försiktig med att bevilja större tillbyggnader i form av uterum, då möjligheten till att bygga liknande ska vara lika för alla boenden inom byggrätten.

Vidare bidrar åtgärden inte till en god helhetsverkan enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § punkt 1, då föreslagen åtgärd skulle ge ett utskjutande intryck i jämförelse med övriga uterum på samma byggnad, och därför ge ett icke enhetligt intryck. Enhetligheten bör även ges extra tyngd med tanke på att området Kung Rane är identifierat i kulturmiljöunderlaget Stadens karaktärer där en av rekommendationerna lyder "Ursprungligt utförande och material bör var vägledande vid förändringar, och enhetlighet bör bevaras inom området.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att åtgärden inte bidrar till en god helhetsverkan enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6§ 1, då föreslagen åtgärd skulle ge området ett icke enhetligt intryck.

Enhetligheten bör även ges extra tyngd med tanke på att området Kung Rane är identifierat i kulturmiljöunderlaget Stadens karaktärer där en av rekommendationerna lyder "Ursprungligt utförande och material bör var vägledande vid förändringar, och enhetlighet bör bevaras inom området.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 24

Dnr 2016-1478

Skepparen 7 Påbyggnad av murar

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. avslå ansökan.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att åtgärden inte bör tillåtas då den strider mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar påbyggnad av murar, dels mot Strandgatan och dels längsmed fastighetsgränsen mot Skepparen 19.

Mot Strandgatan föreslås muren höjas från cirka 135 - 145 cm till cirka 215 – 225 cm. I dagsläget är muren lika hög som grannfastighetens, och murarna i kvarteret är alla i ungefär samma höjd.

Muren är placerad på mark som inte får bebyggas så kallad prickmark.

Fastigheten är identifierad i området 3e i "Stadens karaktärer", där en av rekommendationerna är att äldre inhägnader bör bevaras.

Lagrum

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § ska i ärenden om bygglov enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda mark på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 30 § punkt 1 a) ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser a) överensstämmer med detaljplanen.

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

Bn § 24 (forts)

Dnr 2016-1478

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den föreslagna åtgärden strider mot ovanstående paragrafer i plan- och bygglagen. Med hänsyn till områdets arkitektoniska karaktär som villakvarter skulle en över två meter hög mur ge fastigheten ett slutet intryck och ett inte enhetligt intryck längs Strandgatan. Vidare bedömer stadsbyggnadskontoret att höjdskillnaden mellan grannfastighetens mur och den föreslagna åtgärden på Skepparen 7, skulle bli allt för stor.

Hur beslutet får överklagas

Detta beslut kan överklagas skriftligt till Länsstyrelsen i Hallands län. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till Varbergs kommun, byggnadsnämnden, 432 80 Varberg.

Av överklagandet ska framgå vilket beslut som överklagas, vilken ändring i beslutet som Ni begär samt ert namn, adress och telefonnummer. Skrivelsen bör vara undertecknad.

Skrivelsen ska inkommit till byggnadsnämnden senast inom tre veckor från den dag Ni fick del av beslutet.

Har överklagandet kommit in i rätt tid överlämnar byggnadsnämnden överklagandet till länsstyrelsen.

Avgift

Handläggningsavgift avslag 2 419 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 25

Dnr 2016-1462

Torpa-Kärra 6:150 Tillbyggnad fritidshus

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för att bereda sökande möjlighet att komma in med ändrad placering.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att ärendet bör återremitteras till stadsbyggnadskontoret för att bereda sökanden möjlighet att komma in med ändrad placering.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar tillbyggnad av enbostadshus.

Tillbyggnaden placeras 0.51 m från fastighetsgräns. Detaljplanen anger att byggnader ska placeras minst 4 meter från tomtgränsen. Uthus får placeras närmare tomtgräns efter berörd grannes medgivande.

Lagrum

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § ska i ärenden om bygglov enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda mark på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 30 § punkt 1 a) ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen.

Enligt plan- och bygglagen (2014:900) 9 kap 31b §, trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2, får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

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

Bn § 25 (forts)

Dnr 2016-1462

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den föreslagna åtgärden strider mot gällande detaljplanen och inte kan betraktas som liten avvikelse.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 26

Dnr 2016-1602

Vitsippan 3 Tillbyggnad enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. uppdra åt stadsbyggnadskontoret att vidare handlägga ärendet och eventuellt bevilja bygglov sedan berörda grannar hörts.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att stadsbyggnadskontoret vidare kan handlägga ärendet och eventuellt bevilja bygglov sedan berörda grannar hörts.

Beskrivning av ärendet

Ansökan som inkom den 22 september 2017 omfattar tillbyggnad av enbostadshus.

Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område. Byggrätten ryms inom smala fält mellan mark som inte får bebyggas, så kallad prickmark, mot gata samt baksida.

Föreslagen åtgärd varav 18 m² har placerats på mark som inte får bebyggas, så kallad prickmark.

Flera fastigheter i området – inom kvarteren Blåsippan, Vitsippan samt Gulsippan, har liknande tillbyggnader som har tillkommit under olika tidsperioder, senast 2008.

Lagrum

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § ska i ärenden om bygglov enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda mark på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 30 § punkt 1 a) ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen.

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

Bn § 26 (forts)

Dnr 2016-1602

Enligt plan- och bygglagen (2014:900) 9 kap 31b §, trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2, får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den föreslagna åtgärden strider mot gällande detaljplan, men med bakgrund av att liknande åtgärder har tillåtits i området kan åtgärden tillåtas sedan berörda grannar har beretts möjlighet att yttra sig över ansökan.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 27

Dnr 2016-2008

Fageråkra 1:23 Strandskyddsdispens

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja dispens från rådande strandskydd för nybyggnad av komplementbyggnad. Den mark som får tas i anspråk redovisas enligt bilaga A.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att det finns särskilda skäl att ge dispens från strandskyddsbestämmelserna för föreslagen åtgärd då platsen redan är ianspråktagen, miljöbalken 7 kap 18c § punkt 1.

Nämnden gör bedömningen att intrånget i strandskyddsområdet är litet och att växtlighet och topografi gör att nybyggnad av enbostadshus på den aktuella platsen inte på något sätt påverkar allmänhetens friluftsliv eller livsvillkoren för djur- och växtlivet.

Giltighet

Detta beslut upphör 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.

Upplysningar

Länsstyrelsen ska pröva en kommuns beslut att ge dispens från bestämmelserna i 7 kap 15 § miljöbalken (medge undantag från strandskyddsbestämmelser), om det finns skäl att anta att

1. det inte finns förutsättningar för dispens, eller
2. en brist i ärendets handläggning kan ha haft betydelse för utgången i ärendet.

Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller strandskyddsdispens för att uppföra en komplementbyggnad om cirka 144 m².

Den föreslagna placeringen är belägen utanför planlagt område inom 40 m från Viskans strand. För vattendraget gäller strandskydd 100 meter på ömse sidor om strandlinjen enligt miljöbalken 7 kap 13 och 14 §§. Den aktuella platsen är en del av en större fastighet och ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv. Den aktuella delen är ianspråktagen som en privat trädgård bebyggd med ett bostadshus och två komplementbyggnader. En av de befintliga komplementbyggnaderna uppfördes enligt ansökan på 70-talet och är belägen närmare strandkanten än den gräsmattebevuxna plats där det nu föreslås en ny komplementbyggnad. Den oisolerade byggnaden ska användas som maskinhall för hobbyverksamhet och innehåller inga brunnar.

Lagrum

Enligt miljöbalken 7 kap 15 § får inom ett strandskyddsområde inte

1. nya byggnader uppföras,

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

Bn § 27 (forts)

Dnr 2016-2008

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

Enligt miljöbalken 7 kap 18c § får man som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet beakta om det område som upphävandet eller dispensen avser

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Strandskyddet syftar till att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Om det finns särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kap 18 c § kan byggnadsnämnden ge dispens från förbudet att uppföra nya byggnader inom strandskyddsområdet.

Stadsbyggnadskontoret har besökt den föreslagna platsen och gör bedömningen att det finns skäl att ge dispens för den föreslagna åtgärden då platsen redan är ianspråktagen. Marken närmast vattendraget består av naturmark och bör inte ingå i tomtplatsavgränsningen.

Övriga upplysningar

Länsstyrelsen ska inom tre veckor från den dag då kommunens beslut kom in till länsstyrelsen ta ställning till om det finns något prövningsskäl och besluta i frågan om en prövning ska ske eller inte.

Länsstyrelsens beslut får inte överklagas. Länsstyrelsen ska upphäva dispensbeslutet, om det inte finns förutsättningar för dispens.

Avgift

Handläggningsavgift strandskyddsdispens 4 032 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande

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

6350725

1:14

7:5

6350675

1:22

önsket bygglov

Tomtplatsavgränsning

1:23

~~Byggnadsnämnden i Fageråkra
Anm 17~~

~~2017-01-23~~

~~2016-2017~~

1:12

6350625

1:24

ga:1

171875

171925

171975

Fageråkra 1:23

s:2
1:23

Koordinatsystem i höjd RH 2000 Koordinatsystem i plan SWEREF 99 12 00
Skala 1:500 Stadsbyggnadskontoret 2017-01-12

80 M

Bn § 28

Dnr 2016-1996

Hägared 1:4 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. uppdra åt stadsbyggnadskontoret att vidare handlägga ärendet och eventuellt besluta att som förhandsbesked meddela att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den föreslagna platsen sedan miljö- och hälsoskyddsförvaltningen, Swedegas och berörda grannar hörts.

Uppllysning

- Byggnationen ska i princip utformas i enlighet med upprättade råd och anvisningar för bebyggelse på landsbygden "Att bygga på landsbygden i Varbergs kommun" upprättad i december 2008.
- Tillstånd från miljö- och hälsoskyddsnämnden krävs för avloppsanläggningen.
- Den mark som enligt miljöbalken ligger inom strandskyddat område får inte tas i anspråk som tomtplats.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslagen byggnation följer intentionerna i kommunens översiktsplan och strider inte mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom rubricerad fastighet som ligger utanför planlagt område sydost om Tvååker. En enskild väg leder till platsen som utgörs av jordbruksmark, jordbruksmark klass 4.

Den föreslagna tomtplatsen ligger inom 100 meter från ett vattendrag med strandskydd 100 m enligt miljöbalken 7 kap 13 och 14 §§. Länsstyrelsen har den 1 september 2016 upphävt en bit av strandskyddet just här, men behållit 15 m strandskydd närmast vattendraget. Den 5 december 2016 avslog länsstyrelsen sökandes begäran om att upphäva ytterligare yta närmast vattendraget för att bättre få plats med väg.

Den aktuella platsen ligger inom skyddszon om 200 meter på båda sidor av naturgasledning där speciella restriktioner gäller.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer:

- Kommunens största utbyggnad ska främst ske i staden, i serviceorterna eller i samhällen längs de regionala kollektivtrafikstråken.
- I övriga samhällen och dess omgivningar kan mindre kompletteringar ske i form av bostäder och verksamheter för att bibehålla en levande landsbygd och ge underlag för befintlig service.
- Bebyggelsegrupper ska lokaliseras så att det finns goda förutsättningar att utnyttja kollektivtrafik och cykel för att nå skola, service och arbetsplatser.

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

Bn § 28 (forts)

Dnr 2016-1996

- All byggnation ska i största möjliga utsträckning utformas och lokaliseras för god klimatanpassning och för att uppnå det nationella miljö kvalitetsmålet om god bebyggd miljö.
- Vid prövning av lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.
- All nybyggnation och ombyggnation ska ges ett estetisk tilltalande utförande, värdefulla kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas till vara och förstärkas.

Området ingår i område med oförändrad markanvändning:

- Området ska nyttjas för jord- och skogsbruk med möjlighet till kompletterande byggnation för att bibehålla en levande landsbygd.
- Boende och verksamheter i befintliga gårdsmiljöer ska prövas positivt.
- Enstaka eller små grupper av helårs och fritidsbebyggelse tillåts där så prövas lämpligt.
- Stor hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör inte medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.
- Den bästa jordbruksmarken bör så långt som möjligt inte planeras för annat ändamål.
- Jord- och skogsbruk ska bedrivas med stor hänsyn till kultur- och naturmiljöerna i anslutning till samhällen. Detta gäller särskilt kyrkbyarna.
- Stora exploateringsföretag, vägdragningar, nya täktverksamheter m.m. bör undvikas.
- Sammanhängande naturområden ska beaktas för friluftslivets intresse.
- Sjöar och vattendrag av betydelse bör skyddas av en minst 6 meter bred zon som ska hållas fria från gödsling och besprutning, helst bör skyddsområdena vara träd- och gräsbevuxna.

Lagrum

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 2 § ska prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade 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 kap. miljöbalken ska tillämpas.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 5 § ska i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

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

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

Bn § 28 (forts)

Dnr 2016-1996

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

Vid planläggning och i andra ärenden enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 9 § vid lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 2 § ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen,
2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang, och
3. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om
 - a) byggnadsverket är en byggnad eller kräver bygglov enligt 9 kap. eller föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §, och
 - b) byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

Trots första stycket 3 krävs det ingen detaljplan, om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnadsverket inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen enligt plan- och bygglagen 9 kap 17 § (2010:900).

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret har besökt den föreslagna platsen och gör bedömningen att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den aktuella platsen. Förslaget passar in i bebyggelsestrukturen med spridda gårdar i landskapet som just här formar en liten dal. Förslaget bedöms få stöd i landskapet och därmed följa översiktsplanens ord om ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön. Enstaka helårsbebyggelse bör enligt översiktsplanen tillåtas där så prövas lämpligt.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 29

Dnr 2016-153

Åskloster 1:47 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. uppdra åt stadsbyggnadskontoret att vidare handlägga ärendet och eventuellt som förhandsbesked meddela att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den föreslagna platsen sedan miljö- och hälsoskyddsförvaltningen och berörda grannar hörts.
2. som villkor att byggnationer ska anpassas i storlek och placering till tomtens förutsättningar, dess ringa storlek och specifika form, med hänvisning till plan- och bygglagen 8 kap 9 §.

Uppllysning

- Byggnationen ska i princip utformas i enlighet med upprättade råd och anvisningar för bebyggelse på landsbygden "Att bygga på landsbygden i Varbergs kommun" upprättad i december 2008.
- Tillstånd från miljö- och hälsoskydds-nämnden krävs för avloppsanläggningen.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslagen byggnation följer intentionerna i kommunens översiktsplan och strider inte mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen. Stor hänsyn ska tas till den föreslagna platsens ringa storlek och specifika form vid bygglovshandläggningen.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus och ett garage på en del av en obebyggd lantbruksenhet, Åskloster 1:47, som totalt består av fyra skiften. Det aktuella skiftet har formen av en spetsig trekant vars längsta sida upptas av en väg som går igenom bebyggelseområdet. Resterande yta, cirka 875 m² föreslås som tomtplats.

Den aktuella platsen ligger inom sammanhållen bebyggelse. Detaljplan för området saknas.

Enligt kommunens fördjupade översiktsplan för norra kusten gäller följande riktlinjer för området:

- Området ska i de västra delarna nyttjas för fritidsbebyggelse medan de nordöstra och östra delarna kan nyttjas för helårsboende.
- Restriktivitet ska iakttas vid prövning av bebyggelse utöver vad som angivits i den övergripande planutredningen. Detaljplaneläggning ska göras innan byggnation.
- I den östliga och norra delen tillåts kompletterande helårs- och fritidsbebyggelse där så prövas lämpligt.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning anpassas till den äldre lokala byggtraditionen och till landskapsmiljön.
- Hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostäder bör inte medges i närheten av brukningsenheter med djurhållning.

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

Bn § 29 (forts)

Dnr 2016-153

2009 beviljade byggnadsnämnden förhandsbesked på platsen för ett enbostadshus efter att länsstyrelsens beslut, att avslå överklagan av ett tidigare avslagsbeslut i byggnadsnämnden, överklagats till länsrätten. Länsrätten upphävde länsstyrelsens och byggnadsnämndens beslut och återförvisade ärendet till byggnadsnämnden som beviljade förhandsbesked. Det bör nämnas att avslagsbeslutet hänvisat till ÄPBL 3 kap § 15, vilket länsrätten menade inte var möjligt att hänvisa till i ett förhandsbesked utan bara i ett bygglov.

Förslaget presenterades i byggnadsnämndens beredning den 17 mars 2016. Den 31 mars 2016 kommunicerade förvaltningen beredningens förslag till beslut till sökanden; att avslå ansökan. Sökande svarade och framförde skäl till en positiv behandling samt bifogade grannars medgivande till att huvudbyggnaden föreslås två meter från gräns.

Nämnden har i beslut den 23 juni 2016 § 345 avslagit ansökan med motiveringen att föreslagen åtgärd strider mot plan- och bygglagens (2010:900) krav i 2 kap 6 § om god helhetsverkan.

Beslutat överklagades och den 20 december 2016 upphävde länsstyrelsen det överklagade beslutet då det inte är klarlagt av mark- och miljödomstolen huruvida det finns lagligt stöd för att avslå en ansökan om förhandsbesked enbart med hänvisning till kravet på god helhetsverkan och länsstyrelsen återförvisade ärendet till byggnadsnämnden för vidare handläggning i enlighet med beslutsskäl.

Lagrum

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 5 § ska i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

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

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § ska i ärenden om bygglov enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda mark på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,

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

Bn § 29 (forts)

Dnr 2016-153

4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret står fast vid bedömningen att den föreslagna tomtplatsen är så pass liten och har en sådan långsträckt form, inklämd mellan två andra fastigheter och vägen, att den inte är lämplig att omvandla till en fastighet avsedd för bostadsändamål. Strukturen i området är sådant att de flesta huvudbyggnader är placerade cirka 10-12 meter på ömse sidor om vägen. De två husen på andra sidan vägen är visserligen placerade närmare, omkring 8-9 meter från väg, men har å andra sidan större tomtytter österut. Att placera ett normalstort bostadshus på föreslagen tomtplats och på ett rimligt avstånd från vägen som anpassar sig till strukturen bedömer förvaltningen inte vara möjligt. Fastighetsformen är sådan att det dessutom bedöms svårt att placera ett normalstort garage så att god trafiksäkerhet uppnås. Förslaget bedöms i sin helhet inte vara lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och bedöms inte ge en god helhetsverkan. Förslaget strider därmed mot plan- och bygglagens krav i 2 kap § 6 och ska därmed avslås. Nuvarande lagstiftning som dessutom medger en rad bygglovbefriade åtgärder, så kallade attefallsåtgärder, bidrar till förvaltningens bedömning att fastighetsdelens ringa storlek i kombination med dess form gör den olämplig att stycka av för bostadsändamål också med hänsyn till behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Den illustration som inkom 17 april 2016 tydliggör den lilla fastighetens problematik med huvudbyggnad mycket nära gräns och en mycken liten carport endast två meter från väg. Sammanfattningsvis bedöms fastigheten inte vara lämplig för bostadsändamål.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 30

Dnr 2016-1421

Fastarp 2:198 Tillbyggnad enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. avslå ansökan.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att föreslagen åtgärd inte kan utgöra en liten avvikelse eftersom det placeras närmre tomtgräns än 4,5 meter och saknar särskilda skäl för att placeras på aktuell plats. Alternativa placeringar inom tomtplatsen kan vara möjliga.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus inom fastigheten Fastarp 2:198.

Fastigheten ligger inom Jb-område enligt gällande detaljplan. Med Jb betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende inte vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Byggnad får dock uppföras eller inredas för med industrirörelsen samhöriga bostäder samt, där så prövas lämpligt, även för annat bostadsändamål.

När planen upprättades fick man enligt 39 § byggnadsstadgan inte placeras byggnation närmare än 4,5 meter och detta gäller nu som planbestämmelse.

Yttrande

Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter.

I skrivelse som inkom den 21 december 2016 motsätter sig fastighetsägaren Fastarp 2:114 Handelsbolaget Tvååker Plåt byggnationen då verksamheten planeras att förändras, så att en ut- och ombyggnad behöver ske. På grund av detta kan de inte acceptera en byggnad som ligger 2,4 meter från tomtgränsen.

Fastighetsägaren Fastarp 2:110 har i yttrande den 27 december 2016 avstyrkt byggnationen.

Sökanden har bemött yttrandena den 17 januari 2017.

Lagrum

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 30 § ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
 - b) avviker från detaljplanen men avvikelserna har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,

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

Bn § 30 (forts)

Dnr 2016-1421

3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.
5. Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1. Lag (2014:900).

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föreslagen åtgärd inte kan utgöra en liten avvikelse eftersom det placeras närmre tomtgräns än 4,5 meter och saknar särskilda skäl för att placeras på aktuell plats. Alternativa placeringar inom tomtplatsen kan vara möjliga.

Hur beslutet får överklagas

Detta beslut kan överklagas skriftligt till Länsstyrelsen i Hallands län. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till Varbergs kommun, byggnadsnämnden, 432 80 Varberg.

Av överklagandet ska framgå vilket beslut som överklagas, vilken ändring i beslutet som Ni begär samt ert namn, adress och telefonnummer. Skrivelsen bör vara undertecknad.

Skrivelsen ska inkommit till byggnadsnämnden senast inom tre veckor från den dag Ni fick del av beslutet.

Har överklagandet kommit in i rätt tid överlämnar byggnadsnämnden överklagandet till länsstyrelsen.

Avgift

Handläggningsavgift förhandsbesked: 4 556 kr

Momspliktig avgift: 30 kr

Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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

Bn § 31

Dnr 2016-1942

Getterön 2:18 Yttrande mål nr P 2968-16 angående ställplatser, tidsbegränsat lov

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. lämna nedanstående motivering till Vänersborgs Tingsrätt Mark- och miljödomstolen.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att det är av stor vikt att klargöra om åtgärden som tillfällig då Getteröns flygplats framtid är osäker och bebyggelsestrycket i området är hårt. Nämnden har tidigare gjort bedömningen att det inte är lämpligt att bevilja bygglov för något permanent som senare riskerar att försvåra utvecklingen av Getterön.

Beskrivning av ärendet

Vänersborgs Tingsrätt Mark- och miljödomstolen har i föreläggande den 19 december 2016 i mål nr P 2968-16 R8 begärt nämndens grund för sin talerätt.

Nämnden har i beslut den 1 september 2016 § 425 överklagat länsstyrelsens beslut den 18 juli 2016 i mål nr 403-4287-16.

Bakgrund

Länsstyrelsen har i beslut den 18 juli 2016 upphävt byggnadsnämndens beslut den 28 april 2016 § 171. Av länsstyrelsens beslut framgår att det är frågan om ett behov av uppställningsplatser för husbilar och att nu aktuell plats har använts som uppställningsplats för husbilar i många år. Det finns inget i handlingarna som kan ge stöd för bedömningen att behovet av ställplatser för husbilar är tillfälligt. Det förhållandet att det i dagsläget är ovisst om verksamheten på Getteröns flygplats kommer att fortsätta på fastigheten, att en tidshorisont om sex till sju år är vad man kan överblicka i ett verksamhetsperspektiv och att kommunen avvisat ett permanent bygglov är enligt länsstyrelsens mening inte tillräckligt för att behovet i sig kan anses vara tillfälligt. Bygglov med stöd av 9 kap 33 § plan- och bygglagen (2010:900) kan därmed inte meddelas.

Nämnden har i beslut den 28 april 2016 § 171 beviljat tidsbegränsat bygglov för ställplatser till och med 31 december 2021. Av nämndens bedömning framgår att ett permanent bygglov strider mot plan och bygglagen 9 kap 31 §. Bebyggelsestrycket i området är hårt och eftersom Getteröns flygplats framtid är osäker bedöms det inte lämpligt att bevilja bygglov för något permanent som sedan riskerar att försvåra utvecklingen av Getterön. Permanenta åtgärder bör föregås av detaljplan. Vidare gör nämnden bedömningen att föreslagen åtgärd uppfyller plan och bygglagen 9 kap 33 §. Bedömningen görs att inget kommer att hända med Getteröns flygplats och ifrågakvarande fastighet inom de närmsta sju åren samt att åtgärden är av tillfällig karaktär och är lämplig på föreslagen plats.

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

Bn § 31 (forts)

Dnr 2016-1942

Ursprunglig ansökan avser ett tidsbegränsat bygglov för 23 stycken ställplatser för husbilar inom fastigheten Getterön 2:18.

Fastigheten omfattas inte av detaljplan med angränsar till planlagt område. Platsen används idag som parkering. Avsikten är att använda delar av parkeringen som uppställning för husbilar. Maximal uppställningstid beräknas till 48 timmar. De ställplatser som inte används av medlemmar kommer att erbjudas till allmänheten. På området kommer det att finnas möjligheter för påfyllnad av färskvatten, tömning av grävatten samt sopkärl och eluttag. Sökande hävdar att markarbetena är av enklare art samt att el och färskvatten är förändringar som är lätta att återställa. Sökandes motiv för tidsbegränsad ansökan är att kommunen avvisat permanent bygglov samt att en tidshorisont på 6-7 år är vad man kan överblicka i ett verksamhetsperspektiv.

Tidigare ställningstagande

Nämnden beslutade den 25 juni 2015 att bevilja ett tidsbegränsat bygglov till och med 30 september 2017 för åtgärden (för 18 platser). Beslutet överklagades och länsstyrelsen upphävde nämndens beslut med anledning att sökande inte har visat att åtgärden avser ett behov som är tillfälligt samt att nämnden inte angett varför ett permanent lov inte kan ges. Sökande har därefter kommit in med en ansökan om permanent lov för åtgärden (för 18 platser) vilket nämnden den 4 februari 2016 beslutade att avslå då bebyggelsestrycket i området är hårt och eftersom Getteröns flygplats framtid är osäker bedöms det inte lämpligt att bevilja bygglov för något permanent som sedan riskerar att försvåra utvecklingen av Getterön.

Motivering

Boverket skriver i kunskapsbanken att under 2015 har MÖD i flera domar betonat att den sökta åtgärden ska avse ett behov som verkligen är tillfälligt. Behovet kan vara tillfälligt för att den permanenta lösningen håller på att ordnas. Behovet kan även vara tillfälligt för att det kommer att avta med tiden. Det är enligt MÖD inte tillräckligt att åtgärden är lätt demonterbar eller lätt att flytta om det samtidigt framgår att behovet inte är tidsbegränsat. Sökanden ska kunna visa att behovet är tillfälligt.

Exempel från MÖD som godtagits som bevis har varit att det pågår ett arbete med detaljplaner inom andra områden för att möta det aktuella behovet, att det finns en tidplan för kommande exploatering eller att det finns underlag om elevantal när det rör sig om skollokaler.

I det aktuella ärendet har sökanden klarlagt att man har ett tidsbegränsat behov utifrån deras horisont. De kunde även tänka sig att söka permanent bygglov bara för att möjliggöra åtgärden under en begränsad tid. Byggnadsnämnden har i beslut om avslag för ett permanent bygglov den 4 februari 2016 konstaterat att bebyggelsestrycket i området är stort och att Getteröns flygplats framtid är osäker. Ett permanent bygglov riskerar att försvåra utvecklingen av Getterön och nya åtgärder bör föregås av detaljplan. Frågan om detaljplaneläggning för området och flygplatsens framtid är högst aktuell och har pågått ett flertal år. Bland annat har möjlighet att asfaltera på flygplatsen förbjudits av MMD Vänersborgs tingsrätt 23 juli 2012. Nämnden finner det under dessa omständigheter att

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

Bn § 31 (forts)

Dnr 2016-1942

fastighetsägaren/flygklubbens argument för ett tidsbegränsat behov att använda sin fastighet i avvaktan på besked om flygplatsens framtid vara tillräckliga.

Behovet totalt sett i kommunen av ställplatser för husbilar varierar beroende på säsong och väderlek. Kommunen arbetar idag med att tillgodose efterfrågan på ställplatser både med bygglov och planläggning bland annat i Apelviken. Fenomenet ställplatser är en relativt modern företeelse och har idag en viss omfattning oh efterfrågan. Kommunen kan omöjligt överblicka behovet av ställplatser om 10 år, på ett jämförbart sätt som man kan bedöma behovet av bostäder eller skolor, infrastruktur eller liknande. När det gäller åtgärder för friluftsliv är kommunens mångåriga erfarenhet att svängningarna med tekniska nyheter och trender mycket mer avgörande för vilket behov som finns. Därför har nämnden sett att när sökanden anger att man själv enbart kan överblicka behovet för flygklubben i sex till sju år har svårt att hävda motsatsen och ange att behovet ska anses vara permanent.

Nämnden finner att åtgärden i sig har liten omgivningspåverkan jämförbart med ändamålet parkering som den idag fungerar som. Åtgärder och investeringar på platsen är av en enkel karaktär och nämnden kan inte se att investeringarna ligger på en nivå som gör det orimligt ekonomiskt med en avetablering inom den föreslagna tidsperioden.

Nämnden har uppfattningen att trots de sista årens avgöranden kring tidsbegränsade bygglov pekar i en annan riktning borde det vara rimligt att åtgärder av enkel karaktär som ställplatser inte är jämförbara med byggnation av områden med studentlägenheter eller liknande.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 32

Dnr 2015-727

Smörblomman 10 Plank

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. avslå ansökan om bygglov

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att åtgärden strider mot detaljplanen och kan inte betraktas som en liten avvikelse.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar fasadändring och nybyggnad av plank inom fastigheten Smörblomman 10.

Nämnden har i delegationsbeslut den 5 juni 2015 beviljat bygglov för fasadändring.

Den aktuella frågan omfattar plank med en höjd av 1,8 meter som föreslås uppföras i gräns mot grannfastigheterna Smörblomman 9, 11 och 16.

Enligt gällande detaljplan placeras planket till stor del på prickad mark som inte ska bebyggas.

Yttrande

Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter.

I skrivelse som inkom den 16 juni 2015 från fastighetsägaren Smörblomman 16 framförs invändningar mot plankets höjd av 180 centimeter. En acceptabel höjd är 120 centimeter då alla sociala utrymmen såsom matsal, vardagsrum, hobbyrum och arbetsrum ligger mot fastigheten Smörblomman 10. Det fria luftutrymmet som finns mellan fastigheterna utgör en stor del av trivseln mellan boendet. Med ett plank på 180 centimeter försvinner trivseln som finns med omgivningarna och dess öppna luftutrymme, sikten från fönstren kommer att utgöras av plank som gör rummen mörkare och insynen försvinner vilket kan leda till ökad risk för inbrott. Dessutom kommer känslan ofrånkomligen att bli instängd, som att befinna sig i en cell. Erfarenheten vid godkännande från närliggande grannar är att muntliga uppgifter lämnats om en höjd av 120 centimeter samt att befintlig häck ska finnas kvar.

I skrivelse som inkom den 18 juni 2015 från fastighetsägaren Smörblomman 11 framförs invändningar mot planket och begär att nuvarande häck ska finnas kvar.

Nämnden har i beslut den 25 juni 2015 § 310 återremitterat ärendet för att bereda sökanden möjlighet att sänka höjden på planket.

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

Bn § 32 (forts)

Dnr 2015-727

Lagrum

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 30 § ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
 - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1. Lag (2014:900).

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 a § ska vid planläggning och i ärenden som bygglov enligt denna lag bostadsbyggnader

1. lokaliserat till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller, och
2. utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller.

Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig.

Första stycket 1 tillämpas även i ärenden om förhandsbesked.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föreslagen byggnation inte gestaltats på ett sätt som ger en god helhetsmiljö. Plankens höjd och omfattning påverkar omgivningen negativt och ger inte en god helhetsverkan.

Föreslagen byggnation kan inte betraktas som en liten avvikelse mot detaljplanen.

Hur beslutet får överklagas

Detta beslut kan överklagas skriftligt till Länsstyrelsen i Hallands län. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till Varbergs kommun, byggnadsnämnden, 432 80 Varberg.

Av överklagandet ska framgå vilket beslut som överklagas, vilken ändring i beslutet som Ni begär samt ert namn, adress och telefonnummer. Skrivelsen bör vara undertecknad.

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

Bn § 32 (forts)

Dnr 2015-727

Skrivelsen ska inkommit till byggnadsnämnden senast inom tre veckor från den dag Ni fick del av beslutet.

Har överklagandet kommit in i rätt tid överlämnar byggnadsnämnden överklagandet till länsstyrelsen.

Avgift

Handläggningsavgift avslag 2 419 kr.

Fakturan översändes separat till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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

Bn § 33

Dnr 2016-1889

Värö-Backa 2:57 Ändrad användning

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja bygglov.
2. kontrollansvarig är Carl-Bertil Carlsson

Giltighet

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutas inom fem år från det beslutet har vunnit laga kraft.

Upplysningar

Byggherren uppmanas att ta kontakt med byggnadsinspektör Agneta Lindström eller Tore Johansson på stadsbyggnadskontoret för att boka tid för tekniskt samråd, telefon nr 0340-88180.

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en bygg-sanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp tas ut. Prisbasbelopp 2017 är 44 800 kr.

Krav på redovisning i samband med tekniskt samråd före startbesked

- Byggherren ska lämna förslag till kontrollplan senast vid tekniska samrådet.
- Brandskyddsredovisning
- VA-handlingar, inre samt yttre VA
- Ventilationshandlingar.
- Beräkning av byggnadens specifika energianvändning enligt BBR kapitel 9.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslagen åtgärd uppfyller kraven enligt nedanstående paragraf och att bygglov ska beviljas.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser ändrad användning från garage till bostad inom fastigheten Värö-Backa 2:57.

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och sammanhållen bebyggelse.

Nämnden har i beslut den 12 december § 494 beviljat bygglov för samma åtgärd. Den 24 april 2014 meddelade sökande att bygglovet inte skulle utnyttjas.

Yttrande

Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter.

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

Bn § 33 (forts)

Dnr 2016-1889

Fastighetsägaren Värö-Backa 2:25 och 2:54 har den 19 december 2016 inkommit med negativa synpunkter.

Sökanden har den 27 december 2016 bemött inkomna synpunkter.

Lagrum

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 31 § 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. Lag (2014:900).

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret finner att föreslagen åtgärd uppfyller kraven enligt ovanstående paragraf och att bygglov ska beviljas.

Hur beslutet får överklagas

Detta beslut kan överklagas skriftligt till Länsstyrelsen i Hallands län. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till Varbergs kommun, byggnadsnämnden, 432 80 Varberg.

Av överklagandet ska framgå vilket beslut som överklagas, vilken ändring i beslutet som Ni begär samt ert namn, adress och telefonnummer. Skrivelsen bör vara undertecknad.

Skrivelsen ska inkommit till byggnadsnämnden senast inom tre veckor från den dag Ni fick del av beslutet.

Har överklagandet kommit in i rätt tid överlämnar byggnadsnämnden överklagandet till länsstyrelsen.

Avgift

Handläggningsavgift förhandsbesked: 8 387 kr

Momspliktig avgift: 30 kr

Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökanden

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

Bn § 36

Dnr 2016-1732

Olofstorp 7:3 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. meddela som förhandsbesked att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den föreslagna platsen.

Upplysning

- Byggnationen ska i princip utformas i enlighet med upprättade råd och anvisningar för bebyggelse på landsbygden "Att bygga på landsbygden i Varbergs kommun" antagen av byggnadsnämnden 12 december 2002.
- Tillstånd från miljö- och hälsoskyddsmyndigheten krävs för avloppsanläggningen.

Byggnadsnämndens bedömning

Föreslagen byggnation som placeras i kanten av åkermarken i anslutning till den lövskogsklädda kullen får stöd i landskapet av befintlig vegetation och följer bebyggelsestrukturen inom området. Det är viktigt att kullen bevaras som en del i landskapsrummet och att föreslagen byggnation placeras enligt ansökan.

Synpunkter enligt redovisning under yttranden har inkommit från grannarna till fyra fastigheter. Av yttrandet framgår att de inte har några invändningar mot den planerade byggnationen under vissa förutsättningar som berör befintliga vattentäkter, hur ny markinfiltration placeras och utformas och att de ställer krav på att bli informerade och även lämna synpunkter vid ledningsdragningar och byggande av väg.

Att tillkommande avloppsanläggning placeras och utförs på lämpligt sätt prövas slutligen i tillståndsprövningen hos miljö- och hälsoskyddsmyndigheten. Att frågan går att lösa har miljö- och hälsoskyddsförvaltningen konstaterat i sitt yttrande den 29 december 2016. Grannarnas synpunkter har den 1 februari 2017 översänts till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen för kännedom.

Gällande väg- och ledningsdragning kan kontakt tas med markägaren.

Nämnden finner att föreslagen byggnation följer intentionerna i kommunens översiktsplan, strider inte mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900) och kan inte, i lagens mening, betraktas som en betydande olägenhet för grannarna.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom fastigheten Olofstorp 7:3.

Fastigheten ligger utanför detaljplanlagt område och sammanhållen bebyggelse. Området består av större jordbruksdalgångar och omväxlande

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

Bn § 36 (forts)

Dnr 2016-1732

kuperade skogsområden med inslag av småskaliga jordbrukslandskap, vattendrag och sjöar. I översiktsplanen anges pågående markanvändning skogs- och naturmark. Jordbruksmarken på den aktuella platsen har inte klassats.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP 2010 har området följande riktlinjer:

- Området ska nyttjas för jord- och skogsbruk med möjlighet till kompletterande byggnation för att bibehålla en levande landsbygd.
- Boende och verksamheter i befintliga gårdsmiljöer ska prövas positivt.
- Enstaka eller små grupper av helårs och fritidsbebyggelse tillåts där så prövas lämpligt.
- Vid prövning av lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.
- Stor hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör inte medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.
- Den bästa jordbruksmarken bör så långt som möjligt inte planeras för annat ändamål.
- Jord- och skogsbruk ska bedrivas med stor hänsyn till kultur- och naturmiljöerna i anslutning till samhällen. Detta gäller särskilt kyrkbyarna.
- Vid exploatering ska dagvatten i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt.
- Stora exploateringsföretag, vägdragningar, nya täktverksamheter m.m. bör undvikas.
- Sammanhängande naturområden ska beaktas för friluftslivets intresse.
- Sjöar och vattendrag av betydelse bör skyddas av en minst 6 meter bred zon som ska hållas fria från gödsling och besprutning, helst bör skyddsområdena vara träd- och gräsbevuxna.

Den föreslagna platsen för byggnation följer bebyggelsestrukturen inom området och ligger i anslutning till en skogsklädd kulle vid foten av berget. Placeringen är vald för att inte ligga ute i det öppna landskapsrummet. En samfällad mindre väg leder fram förbi befintlig byggnation. Tillfart planeras från denna väg längs stenvallen som avskiljer kullen från betesmarken. Sökanden önskar uppföra ett bostadshus på den aktuella platsen i anslutning till kullen på en tilltänkt avstyckning som ursprungligen omfattade cirka 8 900 m². Tomtplatsens storlek har reviderats och minskats i ny tomtkarta inkommen den 20 december 2016 och omfattar nu cirka 2 600 m². Den trädbevuxna kullen och vägen som utgör tillfart till skogsområdet norr om den aktuella platsen ingår inte längre i den föreslagna nya tomtplatsen, avstyckningen.

Av ansökan framgår att byggnaden planeras som ett enplanshus med ca 18^o taklutning.

Fastigheten ligger utanför VIVAB:s verksamhetsområde, område för allmänt vatten- och avloppsnät.

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

Bn § 36 (forts)

Dnr 2016-1732

Stenmurar och odlingsrösen i jordbruksmark omfattas generellt av biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap 11 §. Om stenmurar och odlingsrösen berörs av byggnationen kan dispens från biotopskyddet behöva sökas hos länsstyrelsen.

Lagrum

Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen enligt plan- och bygglagen 9 kap 17 § (2010:900).

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 2 § ska prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade 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 kap. miljöbalken ska tillämpas.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 4 § får vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 5 § ska i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

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

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § punkt 1 ska i ärenden om bygglov enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda mark på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Vid planläggning och i andra ärenden enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 9 § vid lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på

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

Bn § 36 (forts)

Dnr 2016-1732

grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Yttranden

Begäran om yttrande har skickats till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

I yttrande den 29 december 2016 bedömer miljö- och hälsoskyddsförvaltningen att en avloppsanläggning för WC samt bad-, disk- och tvättvatten för ett hushåll (1-5 personer) kan utföras på fastigheten. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har besökt platsen och den genomförda utredningen med provgrop räcker som underlag för förhandsbesked.

Fastighetsägarna Olofstorp 7:4, 7:6, 7:7 och 8:2 har tagit del av miljö- och hälsoskyddsförvaltningens yttrande.

Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter.

I ett gemensamt yttrande som inkom den 2 januari 2017 påtalar fastighetsägarna Olofstorp 7:4, 7:6, 7:7 och 8:2 att de inte har några invändningar mot den planerade byggnationen av enbostadshus under förutsättning att synpunkterna gällande hänsyn till befintliga vattentäcker, grävda brunnar, beaktas. Krav ställs även på att bli informerade och ges möjlighet att lämna synpunkter på ledningsdragningar och byggande av väg.

Grannarnas synpunkter har skickats till sökande samt miljö- och hälsoskyddsförvaltningen för kännedom.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den valda platsen för byggnation följer landskapsbilden och bebyggelsestrukturen inom området. Åkermarken är relativt kuperad vilket kräver särskild hänsyn vid markplanering och beredning för att skapa en lämplig plats att placera byggnationen.

Hur beslutet får överklagas

Detta beslut kan överklagas skriftligt till Länsstyrelsen i Hallands län. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till Varbergs kommun, byggnadsnämnden, 432 80 Varberg.

Av överklagandet ska framgå vilket beslut som överklagas, vilken ändring i beslutet som Ni begär samt ert namn, adress och telefonnummer. Skrivelsen bör vara undertecknad.

Skrivelsen ska inkommit till byggnadsnämnden senast inom tre veckor från den dag Ni fick del av beslutet.

Har överklagandet kommit in i rätt tid överlämnar byggnadsnämnden överklagandet till länsstyrelsen.

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

Bn § 36 (forts)

Dnr 2016-1732

Avgift

Handläggningsavgift förhandsbesked 7 863 kr

Momspliktig avgift: 30 kr

Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

Fastighetsägarna Olofstorp 7:4, 7:6, 7:7 och 8:2 (delges)

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

Bn § 37

Dnr 2016-2052

Stengårdshult 1:3 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. uppdra åt stadsbyggnadskontoret att vidare handlägga ärendet och eventuellt besluta att som förhandsbesked meddela att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den föreslagna platsen sedan länsstyrelsen, miljö- och hälsoskyddsförvaltningen och berörda grannar hörts.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden konstaterar att den föreslagna placeringen följer den nya bebyggelsestrukturen inom området och ligger i linje med den nyligen tillkomna byggnationen inom området i slutningen på en större tilltänkt avstyckning utanför den värdefulla inventerade ängs- och betesmarken. Området har höga natur- och kulturvärden. Ytterligare åtgärder för att nå den aktuella platsen krävs dock inte då tomplatsen kan anslutas till den befintliga nyligen anlagda vägen inom området. Byggnadsnämnden gör bedömningen att föreslagen byggnation följer intentionerna i kommunens översiktsplan.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom fastigheten Stengårdshult 1:3

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område. I Åsbys västra del finns äldre sockencentrum med omgivande kulturlandskap innehållande lämningar efter utkantsbebyggelse, äldre odlingar, en omfattande kvarnverksamhet samt äldre vägsträckningar. Vid Bossgård finns välbevarad gårdsbebyggelse omgiven av kulturlandskap. I Åsbys norra del vid Viskan (Åsbro) finns en välbevarad stenvalvsbro, rester efter medeltida laxgård och äldre vägnät samt ålderdomlig, välbevarad gästgiveri- och mangårdsbyggnad.

Viskans stränder är av betydelse för friluftslivet och ska vara tillgängliga för friluftsliv och sportfiske. Det omgivande slättlandskapet nyttjas i huvudsak för jordbruk och i Viskans dalgång i nordost bör ingen ny bebyggelse utom för jordbrukets eget behov tillkomma.

Enligt kommunens översiktsplan, fördjupad översiktsplan för Åsby, FÖP 90, har området följande riktlinjer:

- Kommunen bör förvärva mark väster om väg 41 för fortsatt bostadsbebyggelse och öster om väg 41 för industrier. Detaljplaneläggning ska ske före exploatering.
- Utanför samhället bör viss restriktivitet iakttas när det gäller bostäder för helårsbruk.

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

Bn § 37 (forts)

Dnr 2016-2052

- Med hänsyn till kulturminnesvårdsintressena och naturintressena ska tillkommande bebyggelse och anläggningar särskilt prövas med hänsyn till miljön och landskapet.
- Hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör inte medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.

Enligt kommunens översiktsplan, ÖP 2010, har området följande riktlinjer:

- Vid prövning av lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.
- Hänsyn ska tas till värdefulla naturmiljöer.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.
- All nybyggnation och ombyggnation ska ges ett estetisk tilltalande utförande, värdefulla kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas till vara och förstärkas.
- Stora exploateringsföretag, vägdragningar, nya täktverksamheter m.m. bör undvikas.

Föreslagen tomtplats placeras inom område med höga naturvärden. Tomtplatsen gränsar på andra sidan den mindre tillfartsvägen till område med värdefull inventerad ängs- och betesmark. Hagmarkerna, som betas, omgärdas av stenmurar. Ny väganlutning inom fastigheten har nyligen anlagts fram till fastigheten Stengårdshult 1:11 väster om den föreslagna tomtplatsen.

Ett större fornlämningsområde, en stenåldersboplats, finns markerat på kartan i anslutning till den föreslagna platsen för byggnation i den angränsande betesmarken. I naturen avskiljs detta område av en stenmur. Av uppgifter tillhörande fornlämningsområdet framgår att området troligtvis har en fortsatt utbredning västerut.

Sökanden önskar uppföra ett bostadshus i en våning med inredd vind, taklutning cirka 37°. Den föreslagna avstyckningen beräknas omfatta cirka 5 600 m².

Stenmurar i jordbruksmark omfattas generellt av biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap 11 §. Om stenmurar berörs av byggnationen ska dispens från biotopskyddet sökas hos länsstyrelsen.

Fastigheten ligger utanför VIVAB:s verksamhetsområde, område för allmänt vatten- och avloppsnät.

Lagrum

Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen enligt plan- och bygglagen 9 kap 17 § (2010:900).

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 2 § ska prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag syfta till att mark- och

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

Bn § 37 (forts)

Dnr 2016-2052

vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken ska tillämpas.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 5 § ska i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

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

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § ska i ärenden om bygglov enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda mark på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

Vid planläggning och i andra ärenden enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föreslagen byggnation följer den nya bebyggelsestrukturen inom området med byggnation inom hagmarkerna i slutningen ut mot åkermarken. Viktigt är dock att inte markerna styckas av på ett sätt som försvårar pågående markanvändning. Hagmarkerna behöver betas för att bibehålla den landskapsbild som idag finns inom området.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 38

Dnr 2016-1964

Skällinge-Vik 1:4 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. uppdra till stadsbyggnadskontoret att vidare handlägga ärendet och eventuellt bevilja bygglov sedan miljö- och hälsoskyddsförvaltningen och berörda grannar hörts.

Uppllysning

- Byggnationen ska i princip utformas i enlighet med upprättade råd och anvisningar för bebyggelse på landsbygden "Att bygga på landsbygden i Varbergs kommun" upprättad i december 2008.
- Tillstånd från miljö- och hälsoskyddsnämnden krävs för avloppsanläggningen.
- Tillstånd från Trafikverket, Region Väst, 405 33 Göteborg, krävs för ny anslutning till allmän väg.
- Stenmurar i jordbruksmark omfattas generellt av biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap 11 §. Om stenmurar berörs av byggnationen kan dispens från biotopskyddet behövas sökas hos länsstyrelsen.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslagen byggnation följer intentionerna i kommunens översiktsplan och strider inte mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom Skällinge-Vik 1:4. Den tänkta tomtplatsen är på cirka 2500 m².

Föreslagen tomtplats placeras på Jordbruksmark klass 4.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer:

- Kommunens största utbyggnad ska främst ske i staden, i serviceorterna eller i samhällen längs de regionala kollektivtrafikstråken.
- I övriga samhällen och dess omgivningar kan mindre kompletteringar ske i form av bostäder och verksamheter för att bibehålla en levande landsbygd och ge underlag för befintlig service.
- Bebyggelsegrupper ska lokaliseras så att det finns goda förutsättningar att utnyttja kollektivtrafik och cykel för att nå skola, service och arbetsplatser.
- All byggnation ska i största möjliga utsträckning utformas och lokaliseras för god klimatanpassning och för att uppnå det nationella miljö kvalitetsmålet om god bebyggd miljö.
- Vid prövning av lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.

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

Bn § 38 (forts)

Dnr 2016-1964

- Vid exploatering ska dagvatten i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt.
- Hänsyn ska tas till värdefulla naturmiljöer.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.
- All nybyggnation och ombyggnation ska ges ett estetisk tilltalande utförande, värdefulla kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas till vara och förstärkas.

Föreslagen tomtplats ligger i anslutning till ett bostadshus som i bebyggelseinventeringen är utpekad med klass C. Förslagen tomtplats ligger placerad på plan åkermark och har stöd i landskapet av en skogsdunge.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 2 § ska prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken ska tillämpas.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 5 § ska i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

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

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § ska i ärenden om bygglov enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda mark på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och

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

Bn § 38 (forts)

Dnr 2016-1964

8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar. Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar. Vid planläggning och i andra ärenden enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen samt muntlig avstämning med lantmäteriet och kommunekologen.

Berörda grannar har beretts möjlighets att komma in med synpunkter.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har meddelat att en första utredning kring avloppsfrågan är klar. Underlaget räcker för förhandsbesked.

Lantmäteriet har påpekat att ett nytt förslag på infartsväg måste inkomma för att en avstyckning ska kunna genomföras.

Nytt förslag på infartsväg inkom den 18 januari 2017.

Kommunekologen som inte har några synpunkter. Om öppning i stenmuren behöver tas för ny infartsväg så rekommenderas att en dialog med Länsstyrelsen tas.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret finner att föreslagen byggnation följer intentionerna i kommunens översiktsplan och strider inte mot ovanstående paragrafer i plan- och bygglagen.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 39

Dnr 2014/294

Tillsynsplan enligt plan- och bygglagen

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. att godkänna stadsbyggnadskontorets förslag till tillsynsplan för 2017.

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämndens tillsyn regleras i plan- och bygglagen (2010:900) kap 11 och i plan- och byggförordningen (2011:338) kap 8. I plan- och byggförordningen (2011:338) kap 8 2 § framgår att om inget annat anges i detta kapitel eller annan författning ansvarar byggnadsnämnden för tillsynen över att byggherren fullgör sina skyldigheter enligt plan- och bygglag (2010:900) och enligt föreskrifter i anslutning till lagen, samt att bestämmelserna i 8 kap 1-18 och 24-26 §§ samt 9 och 10 kap plan- och bygglagen och i anslutande föreskrifter följs i övrigt.

En tillsynsmyndighet ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde (plan- och bygglagen (2010:900) kap 11 5§)

Tillsynen sker efter anmälan eller som planerad tillsyn. Ett arbetsplatsbesök eller slutsamråd kan även leda till ett tillsynsärende.

Ärendetyp	PBL (2010:900)	PBF (2011:338)
Enkelt avhjälpna hinder	8 kap 12 §	
Betydande olägenheter med mera	2 kap 9 §	
Förbud mot förvanskning	8 kap 13 §	
Underhåll och varsamhet	8 kap 14-18 §§	
Åtgärder utförda i strid mot	9 och 10 kap	
Funktionskontroller av ventilationssystem		5 kap 1-7 §§
Motordrivna anordningar i byggnadsverk		5 kap 8-16 §§

Äldre föreskrifter gäller för ärenden som har påbörjats före den 2 maj 2011.

Prioriteringar 2017

Uppföljning och genomgång av föreläggande om OVK-besiktningar.

I plan- och byggförordningen (2011:338) kap 8 8 § anger att en tillsynsmyndighet ska regelbundet följa upp och utvärdera tillsynsarbetet

Uppföljning sker i januari 2017 där redovisning sker av antalet inkomma anmälningar, föreläggande och övriga ärenden där tillsyn har skett, tidsåtgång för tillsyn samt möjliga förbättringsåtgärder och behovet av kompetensutveckling av personalen. I januari 2018 tas beslut om tillsynsplan för 2018.

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

Bn § 39 (forts)

Dnr 2014/294

Samordning ska ske med annan myndighet om tillsynsobjektet även omfattas av annan myndighets ansvarsområde.

Uppföljning 2016

Tidsåtgången för handläggningen av tillsynsärendena under 2015 är beräknade till 1,75 heltidstjänstgöring.

Uppdatering och genomgång av OVK-registret är genomfört. Fastighetsägare som inte har låtit utföra OVK-besiktning den 1 januari 2016 har blivit förelagda.

Antal tillsynsärenden under 2016 har ökat till 326 stycken vilket fortfarande medför långa handläggningstider. Av de tillsynsärenden som öppnades 2016 är 114 inte avslutade och av dessa är 73 stycken OVK och 2 stycken är överklagande. Prioritering har skett av de tillsynsärenden som gäller pågående byggnationer. Av de tillsynsärenden som öppnades 2015 är 22 inte avslutade varav 6 stycken är överklagande. Av de tillsynsärenden som öppnades 2014 är 17 inte avslutade. Fem av dessa har överklagats. Tidigare år har antalet tillsynsärenden varit cirka 65 per år.

Ärendetyp	Antal 2014	Antal 2015	Antal 2016
Byggnation utan startbesked/följer inte lov m m	46 stycken	66 stycken	77 stycken
Bristfälliga takskyddsanordningar	31 stycken	35 stycken	14 stycken
Hissar och motordrivna portar med brister	15 stycken	7 stycken	24 stycken
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	14 stycken	18 stycken	194 stycken
Ovärdade tomter	6 stycken	7 stycken	6 stycken
Tomter med t ex skymmande träd, trafikfarliga häckar	4 stycken	2 stycken	3 stycken
Bristande underhåll av byggnader	4 stycken	1 stycken	2 stycken
Övriga ärenden	22 stycken	12 stycken	6 stycken
TOTALT TILLSYNSÄRENDE	142 stycken	148 stycken	326 stycken

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

Bn § 40

Dnr 2007-1054

Batteriet 5 Nybyggnad industribyggnad, återtagande av föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 26 maj 2016 § 273.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden har i beslut den 26 maj 2016 § 273 att förelagt sökande och taxerad ägare Svetskonsult i Varberg AB att senast tre månader efter delgivning av beslutet komma in med intyg från sakkunnig brandingenjör eller motsvarande, som visar att brandskyddet är utfört enligt Boverkets regler 2006.

Intyg från brandingenjör som visar att brandskyddet uppfyller kraven i Boverkets byggregler har inkommit.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 41

Dnr 1999-100466

Bua 7:62 Funktionskontroll ventilationssystem, återtågande av föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 27 oktober 2016 § 683.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden har i beslut den 27 oktober 2016 § 683 att förelagt fastighetsägaren Bua 7:62 Varbergs kommun att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 28 december 2016.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 42

Dnr 1995-100779

Bua 10:157 Funktionskontroll ventilationssystem, återtågande av föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 27 oktober 2016 § 682.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden har i beslut den 27 oktober 2016 § 682 att förelagt fastighetsägaren Bua 10:157 Varbergs kommun att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 2 januari 2017.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 43

Dnr 1996-100046

Cylindern 22 Funktionskontroll ventilationssystem, återtagande av föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 555.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden har i beslut den 29 september 2016 § 555 att förelagt fastighetsägaren Cylindern 22 JLP Fastighetsbolag AB att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 20 december 2016.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 44

Dnr 1998-100684

Edaskans 9 Funktionskontroll ventilationssystem, återtagande begäran om utdömande av vite

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla begäran om utdömande av vitet enligt beslut den 29 september 2016 § 523.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden har i beslut den 29 september 2016 § 523 att hos Vänersborgs Tingsrätt begärt utdömande av vite angående fastighetsägaren KB Edaskans 9.

Nämnden har i beslut den 24 november 2016 § 755 återkallat föreläggande om inlämnande av besiktningsprotokoll. Besiktningsprotokoll inkom den 2 november 2016.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 45

Dnr 1994-102137

Edaskans 26 Funktionskontroll ventilationssystem, återtagande av föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 27 oktober 2016 § 685.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden har i beslut den 27 oktober 2016 § 685 att förelagt fastighetsägaren Edaskans 26 Varbergs Bostads AB att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 12 december 2016.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 46

Dnr 2010-532

Fläkten 2 Tillsynsärende tillbyggnad industribyggnad, föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. förelägga med stöd av plan- och bygglagen (1987:10), 10 kap 15 och 18 §§ fastighetsägaren Fläkten 2 Hol-tin AB med organisationsnummer 556504-6702 att senast tre månader efter delgivning av beslutet utföra åtgärder beträffande brandskyddet, så att brandskyddet uppfyller kraven i bygglagstiftningen med hänsyn till utförd tillbyggnad. Åtgärderna ska styrkas med intyg från brandsakkunnig.

Underlåter fastighetsägaren Hol-tin AB med organisationsnummer 5565604-6702 att vidtaga ovanstående åtgärd förpliktas de att utge ett vite om 50.000 kronor (femtiotusen kronor). Fastighetsägaren förpliktas vidare att utge samma belopp för varje period om tre månader räknat från tre månader efter delgivning av detta beslut under vilken åtgärden inte vidtagits.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att åtgärder måste vidtas så att brandskyddet uppfyller kraven i bygglagstiftning

Beskrivning av ärendet

Bygglov lämnades den 1 juli 2010 för en tillbyggnad, i bygglovet upplystes bland annat om att en bygganmälan ska lämnas till byggnadsnämnden och att brandskyddsdocumentation och konstruktioner ska redovisas före byggstart. Någon bygganmälan med handlingar lämnades inte in.

Den 9 september 2013 beviljades ett nytt bygglov för samma åtgärd. Några ytterligare handlingar lämnades inte in. Påminnelse om att giltighetstiden gick ut skickades ut den 8 oktober 2015. Då framkom att åtgärden redan var utförd.

Vid kontroll mot flygfoto från 2012 kunde konstateras att åtgärden då var utförd, det kan inte styrkas att åtgärden utfördes efter den 2 maj 2011. Vidare handläggning av ärendet kommer att ske enligt den äldre plan- och bygglagen (1987:10). Enligt mark- och miljööverdomstolens tolkning av övergångsreglerna i den nyare plan- och bygglagen (2010:900) kan byggnadsavgift och tilläggsavgift inte tas ut.

Konstruktionsritningar har lämnats in och vid platsbesök den 6 december 2016, lämnades det in en utredning från en brandingenjör. Utredningen visar att brandskyddsåtgärder måste vidtas för att kraven i bygglagstiftningen ska vara uppfyllda.

I skrivelse daterad 9 december 2016 uppmanas fastighetsägaren att inkomma med intyg från en brandingenjör före den 2 februari 2017. I intyget från brandingenjör ska framgå att brandskyddet uppfyller kraven i bygglagstiftningen med hänsyn till utförd tillbyggnad.

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

Bn § 46 (forts)

Dnr 2010-532

Något intyg har inte inkommit.

Brandskyddsbeskrivning inkom den 20 januari 2017 där det framgår vilka åtgärder som ska utföras.

Lagrum

Enligt plan- och bygglagen (1987:10) 3 kap 3 § ska byggnaden uppfylla de krav som anges i 2 och 2a §§ lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, Byggnadsverkslagen. Byggnadsverk som uppförs eller ändras ska, under förutsättning av normalt underhåll, under en ekonomiskt rimlig livslängd uppfylla väsentliga tekniska egenskapskrav i fråga om bland annat säkerhet i händelse av brand.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 47

Dnr 2000-100989

Fregatten 5 Funktionskontroll ventilationssystem, återtagande av föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 27 oktober 2016 § 688.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden har i beslut den 27 oktober 2016 § 688 att förelagt fastighetsägaren Fregatten 5 Varbergs kommun att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 2 januari 2017.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 48

Dnr 2014-1445

Galten 17 Tillsynsärende om dagvatten

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. lämna inkomsten anmälan utan åtgärd.

Upplysning

Fastighetsägaren har ansvaret för halkbekämpning på gångbanan.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att ärendet kan avslutas, då ett eventuellt föreläggande kräver att tillstånd och godkännande för åtgärden från hamn- och gatuförvaltningen samt VIVAB inhämtas.

Beskrivning av ärendet

Anonym anmälan har inkommit om att dagvatten rinner ut på trottoaren med risk för fara, halkrisk.

Platsbesök gjordes den 13 februari 2015. Det kunde då konstateras att dagvatten rinner ut från stuprör i korsningen Engelbrektsgatan – Thulegatan.

Förklaringsbegäran sändes till fastighetsägaren den 13 februari 2015.

I skrivelse inkom den 19 februari 2015 från fastighetsägaren framgår att räfflade plattor har lagts ut för att omhänderta vattnet som rinner ner.

Ärendet har remitterats till hamn- och gatuförvaltningen. I yttrande som inkom den 9 december 2016 framgår att Varbergs kommun tidigare har godkänt lösningen med räfflade plattor, så vattnet leds mot dagvattenbrunn.

Lagrum

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 9 § får planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 8 kap 4 § ska ett byggnadsverk ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i frågan om säkerhet vid användning.

Enligt Boverkets Byggregler (2011:6) 6 kap 642 § ska dagvatteninstallationer kunna avleda regnvatten och smältvatten så att risken för översvämning, olycksfall eller skador på byggnader och mark begränsas.

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

Bn § 48 (forts)

Dnr 2014-1445

Hur beslutet får överklagas

Detta beslut kan överklagas skriftligt till Länsstyrelsen i Hallands län. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till Varbergs kommun, byggnadsnämnden, 432 80 Varberg.

Av överklagandet ska framgå vilket beslut som överklagas, vilken ändring i beslutet som Ni begär samt ert namn, adress och telefonnummer. Skrivelsen bör vara undertecknad.

Skrivelsen ska inkommit till byggnadsnämnden senast inom tre veckor från den dag Ni fick del av beslutet.

Har överklagandet kommit in i rätt tid överlämnar byggnadsnämnden överklagandet till länsstyrelsen.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren

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

Bn § 49

Dnr 2016-2010

Getakärr 9:6 Komplementbyggnad, tidsbegränsat lov

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja tidsbegränsat bygglov till och med 30 september 2018
2. lämna startbesked att påbörja åtgärden godkänns med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 23 §. Tekniskt samråd, kontrollansvarig och slutbesked krävs inte i detta ärende.

Uppllysning

Att påbörja byggnationen innan bygglovet vunnit laga kraft görs på byggherrens egen risk.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att tillfälligt bygglov kan lämnas för byggnaden. Inga grannar bedöms vara berörda av åtgärden.

Beskrivning av ärendet

Vid tillsyn den 19 september 2016 efter en anonym anmälan kunde konstateras att flera containrar har försetts med tak och kompletterande väggar så åtgärden betraktas som en komplementbyggnad. Något bygglov, startbesked med mera finns inte för åtgärden.

Ansökan om bygglov inkom den 18 november 2016.

Detaljplan saknas för området där byggnaden är placerad. Byggnaden är av tillfällig karaktär och kan på ett enkelt sätt demonteras. En ny återvinningsanläggning kommer att byggas på annan fastighet under 2017-2018.

Lagrum

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 33 § får tidsbegränsat bygglov ges för en åtgärd som avses att pågå under en begränsad tid.

Hur beslutet får överklagas

Detta beslut kan överklagas skriftligt till Länsstyrelsen i Hallands län. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till Varbergs kommun, byggnadsnämnden, 432 80 Varberg.

Av överklagandet ska framgå vilket beslut som överklagas, vilken ändring i beslutet som Ni begär samt ert namn, adress och telefonnummer. Skrivelsen bör vara undertecknad.

Skrivelsen ska inkommit till byggnadsnämnden senast inom tre veckor från den dag Ni fick del av beslutet.

Har överklagandet kommit in i rätt tid överlämnar byggnadsnämnden överklagandet till länsstyrelsen.

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

Bn § 49 (forts)

Dnr 2016-2010

Avgift

Handläggningsavgift förhandsbesked: 2 742 kr

Momspliktig avgift: 30 kr

Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 50

Dnr

Getakärr 9:6 Tillsynsärende om containrar med tak, används som lagerbyggnad

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. avsluta tillsynsärendet.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att de som underrättats inte har något med åtgärden att göra.

Beskrivning av ärendet

En anmälan om åtgärd enligt rubrik inkom den 4 maj 2016. Enligt byggnadsnämndens arkiv saknas bygglov, startbesked och slutbesked för åtgärden.

Ett brev om inkommen anmälan skickades ut den 4 maj 2016.

Den 12 september 2016 skickades det ut, ett brev om kommande platsbesök den 19 september 2016.

Vid platsbesöket kunde det konstateras att ett tak var placerat på två containrar och mellan containrarna var väggar uppsatta. Byggnadens yttermått var $6,0 * 8,7 \text{ m}^2 = 52,2 \text{ m}^2$.

På flygfoto från 2015 syns inte byggnaden, ärendet ska handläggas enligt den nya plan- och bygglagen (2020:900) då åtgärderna har utförts efter den 2 maj 2011.

Det finns ingen detaljplan för området där byggnaden är placerad.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 2 § 1:a stycket krävs bygglov för nybyggnad.

Ett startbesked krävs enligt plan- och bygglagen (2010:900) 10 kap 3 § innan en åtgärd som kräver bygglov, marklov eller rivningslov eller en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap 8 § får påbörjas.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap 51 § ska byggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap.

Enligt 53 § får byggsanktionsavgiften i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Sker rättelse innan frågan om sanktion eller ingripande enligt kapitel 11 har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten ska byggsanktionsavgiften enligt 54 § inte tas ut.

Byggsanktionsavgiften ska enligt plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap 57 § tas ut av

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,

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

Bn § 50 (forts)

Dnr

2. den som begick överträdelsen, eller
3. den som har fått en fördel av överträdelsen.

Byggsanktionsavgiftens storlek är enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 9 kap 6 § 2:a stycket 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea för en komplementbyggnad för att trots förbudet i 10 kap 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap 2 § första stycket 1.

Sanktionsarean är enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 1 kap 7 § 1 en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 m². Sanktionsarean blir 52,2 – 15 m² = 37,2 m².

Prisbasbeloppet för 2017 är 44 800 kr. Det är prisbasbeloppet för 2017 som gäller när byggsanktionsavgiften ska tas ut.

Byggsanktionsavgiften blir $0,25 * 44\,800 + 44\,800 * 0,005 * 37,2$ kr = 19 533 kr.

Varbergs kommun och VIVAB har underrättats om byggsanktionsavgiften.

I skrivelse som inkom den 18 november 2016 framgår att åtgärderna har byggts på uppdrag av arbetscentrum i Varbergs kommun och inte av VIVAB eller Varbergs kommun. Arbetscentrum är en kooperativ verksamhet till VIVAB och Varbergs kommun.

Ansökan om bygglov för åtgärderna inkom den 18 november 2016.

Nämnden har i beslut den 2 februari 2017 § 49 beviljat tidsbegränsat lov till och med den 30 september 2018 för åtgärden samt lämnat startbesked.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 51

Dnr 1996-100139

Gösen 14 Funktionskontroll ventilationssystem, återtågande av föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 572.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden har i beslut den 29 september 2016 § 572 att förelagt fastighetsägaren Gösen 14 Ferrum förvaltnings AB att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 22 december 2016.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 52

Dnr 1997-100133

Hjulet 7 Funktionskontroll ventilationssystem, återtågande av föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 576.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden har i beslut den 29 september 2016 § 576 att förelagt fastighetsägaren Hjulet 7 Tage och Söner Industrientreprenad AB att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 23 januari 2017.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 53

Dnr 1994-102069

Kaninen 2 Funktionskontroll ventilationssystem, återtagande av föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 578.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden har i beslut den 29 september 2016 § 578 att förelagt fastighetsägaren Kaninen 2 Varbergshägern Fastighets AB att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 10 januari 2017.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 54

Dnr 1993-101221

Kaninen 8 Funktionskontroll ventilationssystem, återtagande av föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

2. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 579.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden har i beslut den 29 september 2016 § 579 att förelagt fastighetsägaren Kaninen 8 Varbergshägern Fastighets AB att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 10 januari 2017.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Kaninen 8
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 56

Dnr 2016-1591

Katten 2 Tillsynsärende om boenderum utan bygglov, föreläggande återtagande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 15 december 2016 § 812.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden har i beslut den 15 december 2016 § 812 att förelagt fastighetsägaren Katten 2 PAL Invest AB att senast en månader efter delgivning av beslutet vidta rättelse genom att återställa användningen till torkrum/förråd.

Vid platsbesök den 26 januari 2017 konstaterades att användningen är återställd.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 57

Dnr 1997-100220

Kolven 4 Funktionskontroll ventilationssystem, återtågande av föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 585.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden har i beslut den 29 september 2016 § 585 att förelagt fastighetsägaren Kolven 4 Derome Fastighet AB att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 20 december 2016.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 58

Dnr 1996-100132

Krukmakaren 17 Funktionskontroll ventilationssystem, återtågande av föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 587.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden har i beslut den 29 september 2016 § 587 att förelagt fastighetsägaren Krukmakaren 17 Ferrum Förvaltnings AB att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningssprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningssprotokoll inkom den 22 december 2016.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 59

Dnr 1996-100040

Laxen 24 - Funktionskontroll ventilationssystem, återtagande av föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 593.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden har i beslut den 29 september 2016 § 593 att förelagt fastighetsägaren Laxen 24 Fastighets AB Maja att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 23 januari 2017.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 61

Dnr 1996-100937

Malmen 8 Funktionskontroll ventilationssystem, återtågande av föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 27 oktober 2016 § 698.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden har i beslut den 27 oktober 2016 § 698 att förelagt fastighetsägaren Malmen 8 Varbergs Bostads AB att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 22 december 2016.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 62

Dnr 1995-100050

Dnr 1994-101130

Dnr 1994-101472

Munkagård 1:66 Funktionskontroll ventilationssystem, återtagande av föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 27 oktober 2016 § 699.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden har i beslut den 27 oktober 2016 § 699 att förelagt fastighetsägaren Munkagård 1:66 Region Halland, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningssprotokoll inkom den 15 december 2016.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 63

Dnr 1997-100920

Munkagård 1:147- Funktionskontroll ventilationssystem, återtagande av föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 594.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden har i beslut den 29 september 2016 § 594 att förelagt fastighetsägaren Munkagård 1:147 KB Biten 7 att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 23 december 2016.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 66

Dnr 1996-100939

Nålmakaren 13 - Funktionskontroll ventilationssystem, återtagande av föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 596.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden har i beslut den 29 september 2016 § 596 att förelagt fastighetsägaren Nålmakaren 13 Nålmakaren AB att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 14 oktober 2016.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 68

Dnr 1995-101277

Trädgården 8 Funktionskontroll ventilationssystem, återtagande av föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 27 oktober 2016 § 704.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden har i beslut den 27 oktober 2016 § 704 att förelagt fastighetsägaren Trädgården 8 Varbergs Bostads AB att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 8 december 2016.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 71

Dnr 1996-101357

Tvååker 19:12 Funktionskontroll ventilationssystem, återtagande av föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 27 oktober 2016 § 707.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden har i beslut den 27 oktober 2016 § 707 att förelagt fastighetsägaren Tvååker 19:12 Varbergs kommun att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 9 januari 2017.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 72

Dnr 1996-101282

Vabränna 4:14 Funktionskontroll ventilationssystem, återtågande av föreläggande

Beslut/Tore

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 27 oktober 2016 § 709.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden har i beslut den 27 oktober 2016 § 709 att förelagt fastighetsägaren Vabränna 4:14 Varbergs Bostads AB att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll har inkommit.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 73

Dnr 1996-101282

Vabränna 9:2 Funktionskontroll ventilationssystem, återtågande av föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 27 oktober 2016 § 710.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden har i beslut den 27 oktober 2016 § 710 att förelagt fastighetsägaren Vabränna 9:2 Varbergs Bostads AB att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll har inkommit.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 74

Dnr 2016-1959

Valen 3 Ombyggnad till skollokaler

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja bygglov
2. kontrollansvarig är Urban Broms.

Giltighet

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutas inom fem år från det beslutet har vunnit laga kraft.

Upplysningar

När stratbesked och slutbesked är lämnat kan tillsynsärendet med diarienummer 2016-1705 avslutas.

Krav på redovisning före startbesked

- Byggherren ska lämna förslag till kontrollplan.
- Brandskyddsprojektering.
- Ventilationshandlingar för klassrum.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att bygglov kan lämnas. Inga grannar bedöms vara berörda av åtgärden.

Beskrivning av ärendet

I samband med tillsynsärende med diarienummer 2016-1705 framkom att skollokaler har anordnats i lokaler som tidigare har haft en annan användning.

Ansökan om bygglov för åtgärderna inkom den 23 november 2016.
Kompletterande ritningar inkom den 24 november och 21 december 2016.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Enligt gällande detaljplan ska ändamålet vara storindustri.

Nämnden har tidigare lämnat bygglov för bland annat kontor, kontorslandskap/utställning i den del som det nu söks bygglov för ombyggnad.

I skrivelse som inkom den 19 januari 2017 från sökanden framgår att takhöjden är 2,70 meter i lässalarna.

Lagrum

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 31 b § får bygglov ges trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är liten och förenligt med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte.

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

Bn § 74 (forts)

Dnr 2016-1959

Om avvikande åtgärder tidigare har godtagits enligt första stycket eller 30 § första stycket 1 b, ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits.

Enligt Boverkets byggregler (2001:6), BBR, 3 kap 3113 § ska rumshöjden i arbetsrum vara minst 2,40 meter. I begränsade delar får denna rumshöjd underskridas. I sådana delar av rum där ståhöjd behövs får rumshöjden dock inte vara lägre än 2,10 meter under horisontella delar av tak eller 1,90 meter under snedtak. Rumshöjden i undervisningslokaler och andra lokaler avsedda för ett större antal personer ska vara minst 2,70 meter.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att bygglov kan lämnas. Inga grannar bedöms vara berörda av åtgärden.

Hur beslutet får överklagas

Detta beslut kan överklagas skriftligt till Länsstyrelsen i Hallands län. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till Varbergs kommun, byggnadsnämnden, 432 80 Varberg.

Av överklagandet ska framgå vilket beslut som överklagas, vilken ändring i beslutet som Ni begär samt ert namn, adress och telefonnummer. Skrivelsen bör vara undertecknad.

Skrivelsen ska inkommit till byggnadsnämnden senast inom tre veckor från den dag Ni fick del av beslutet.

Har överklagandet kommit in i rätt tid överlämnar byggnadsnämnden överklagandet till länsstyrelsen.

Avgift

Handläggningsavgift: 18 942 kr

Momspliktig avgift: 30 kr

Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 75

Dnr 2015-282

Veddige 6:39 och 33:3 Tillsynsärende ovårdad tomt, återtågande av föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 1 september 2016 § 480.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden har i beslut den 1 september 2016 § 480 förelagt fastighetsägaren Veddige 6:39 Idala Markprodukter att senast tre månader efter delgivning av beslutet vidta rättelse genom att ta bort avfall, byggavfall, elskrot, skrotbilar, slipers, trasiga lastpallar enligt bilaga A-E.

Vid platsbesök den 24 januari och 2 februari 2017 konstaterades att rättelse har skett gällande åtgärder enligt bilaga A och B samt delar av bilaga C, D och E.

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

Bn § 76

Dnr 2015/282

Veddige 6:39 och 33:3 Tillsynsärende, ovårdad tomt

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. förelägga med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap 19 § fastighetsägaren Veddige 6.39 Idala Markprodukter med organisationsnummer 556115-7156 om att senast tre månader efter delgivning av detta beslut vidta rättelse genom att ta bort avfall, byggavfall, elskrot, skrotbil, slipers, trasiga lastpallar enligt bilaga A-E.

Underlåter ägaren att efterkomma föreläggandet förpliktas fastighetsägaren fastighetsägaren Veddige 6.39 Idala Markprodukter AB med organisationsnummer 556115-7156 att utge ett vite om femtiotusen kronor (50.000 kronor). Fastighetsägaren förpliktas vidare att utge samma belopp för varje period om tre månader räknat tre månader från delfäendet av detta beslut under vilken åtgärden inte vidtagits.

Upplysning

Information om ärendet kommer att överlämnas till miljö- och hälsoskyddsnämnden för eventuella åtgärder med stöd av miljöbalken.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att ingen rättelse har skett innan nämndens sammanträde.

Nämnden gör bedömningen att fastigheten kan anses ovårdad och att en tomt/allmän plats ska vara i vårdad skick enligt plan- och bygglagen (2010:900) 8 kap 15 § och 16 §.

Beskrivning av ärende

Vid platsbesök kunde konstateras att det behöver städas upp på tomten, har även tagit en del av intilliggande fastighet i anspråk.

Det fanns diverse avfall, byggavfall, elskrot, skrotbilar, slipers m m mot och på fastigheten Veddige 33:3, längre in på fastigheten fanns byggavfall, trasiga lastpallar och en skrotlastbil.

Vid platsbesök den 17 maj 2016 har städning påbörjats på fastigheten.

Vid platsbesök den 6 juli och 18 september 2016 konstaterades att det fortfarande fanns avfall, byggavfall, skrotbilar, trasiga lastpallar och en skrotlastbil.

Nämnden har i beslut den 1 september 2016 § 480 förelagt fastighetsägaren Veddige 6:39 Idala Markprodukter att senast tre månader efter delgivning av beslutet vidta rättelse genom att ta bort avfall, byggavfall, elskrot, skrotbilar, slipers, trasiga lastpallar enligt bilaga A-E.

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

Bn § 76 (forts)

Dnr 2015/282

Vid platsbesök den 24 januari och 2 februari 2017 konstaterades att rättelse har skett gällande åtgärder enligt bilaga A och B samt delar av bilaga C, D och E.

Nämnden har i beslut den 2 februari 2017 § 75 återkallat föreläggandet i nämndens beslut den 1 september 2016 § 480 då rättelse har skett gällande åtgärder enligt bilaga A och B samt delar av bilaga C, D och E del.

Lagrum

En tomt/allmän plats ska enligt plan- och bygglagen (2010:900) 8 kap 15 § och 16 § hållas i värdat skick.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Veddige 6:39 (delges)
Fastighetsägaren Veddige 33:3 (för kännedom)
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning
Varbergs kommun, Miljö- och hälsoskydds-nämnden

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

Bn § 80

Dnr 1993-101252

Cylindern 14 Funktionskontroll ventilationssystem, återtågande av föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 554.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden har i beslut den 29 september 2016 § 554 att förelagt fastighetsägaren Cylindern 14 LW Henricsons Fastighets AB att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningssprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningssprotokoll inkom den 9 december 2016.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 81

Dnr 19

Prosten 8 - Funktionskontroll ventilationssystem, återtågande av föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 599.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden har i beslut den 29 september 2016 § 599 att förelagt fastighetsägaren Prosten 8 Riksbyggen BRF Varbergshus nr 1 att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningssprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningssprotokoll inkom den 28 september 2016.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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