

<b>Plats och tid</b>	Sammanträdesrum A2, kl. 08.30-14		
<b>Beslutande</b>	Ulrika Ericsson (M) Andreas Björklund (M) Stefan Bengtsson (M) Stefan Stenberg ordf. (C) Linnea Sandahl (MP) Michael Bonde (L), inte §§ 116-146 Tomas Johansson v. ordf. (S) Marianne Johansson (S) Morgan Fagerström (S) Karin Sandström (S), inte §§ 99, 111 på grund av jäv, inte §§ 122-146 Gösta Johansson (S), §§ 99, 111, 122-146 Andreas Havasi (SD), inte § 115 på grund av jäv Gert Okén (M), §§ 115-146		
<b>Ersättare – inte tjänstgörande</b>	Gert Okén (M), inte § 115-146 Lena Språng (C), inte §§ 125-146 Gösta Johansson (S), inte §§ 99, 111, 122-146 Malin Lindberg (S)		
<b>Övriga deltagare</b>	Evelyn Ingvarsson, byggnadsnämndssekreterare Karin Holmström, byggnadsnämndssekreterare/jurist Helena Arnesten, stadsbyggnadschef Maria Söderlund, stadsarkitekt Svante Nilsson, lantmäterichef Lena Johansson, t f planchef, §§ 85-105 Emma Karlsson, planarkitekt, §§ 93-96 Ivana Markovic, planarkitekt, §§ 97-96 Jenny Jakobsson, planarkitekt, §§ 99-100 Karl Samuelsson, planarkitekt, §§ 101-102 Cajsa Friberg, bygglovshandläggare, §§ 106-112 Emma Johansson, bygglovshandläggare, §§ 113-119 Helena Kransén, bygglovsarkitekt, § 120 Marie Åberg, bygglovsarkitekt, §§ 122-124 Rickard Enström, bygglovshandläggare, § 125 Tore Johansson, 1:e byggnadsinspektör, §§ 126-146		
<b>Utses att justera</b>	Linnea Sandahl (MP)		
<b>Justeringens plats och tid</b>	Stadsbyggnadskontorets reception den 10 mars 2017		
<b>Sekreterare</b>	Evelyn Ingvarsson		
<b>Ordförande</b>	Stefan Stenberg (C)	<b>Paragraf</b>	85-146
<b>Justerande</b>	Linnea Sandahl (MP)		

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

---

### **Anslag/bevis**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

<b>Organ</b>	Byggnadsnämnden
<b>Sammanträdesdatum</b>	2 mars 2017
<b>Datum då anslaget sätts upp</b>	13 mars 2017
<b>Datum då anslaget tas ned</b>	3 april 2017
<b>Förvaringsplats för protokoll</b>	Stadsbyggnadskontoret, Östra Långgatan 27
<b>Underskrift</b>	Evelyn Ingvarsson

Bn § 85

Dnr 2016-1355

## Ändringar i dagordningen

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. godkänna ändringarna i dagordningen.

### Ärende som tillkommer dagordningen

Haga 6 – Funktionskontroll ventilationssystem, återkallelse av föreläggande  
Rådhuset 20 – Ombyggnad

### Ärende som utgår ur dagordningen

Ärende nr 26 – Bomlyckan 10 Tillbyggnad

Ärende nr 46 – Värö-Backa 20:7 Nybyggnad sex enbostadshus, förhandsbesked

Ärende nr 47 – Åsby 5:8 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

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

Bn § 86

## Meddelande om inkomna skrivelser, överklaganden och planärenden

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. antecknar informationen om inkomna skrivelser, ansökningar om planbesked, lagakraftvunna detaljplaner och avslutade planbesked under perioden 3 december 2016 till och med 16 februari 2017 enligt bilaga A.

---

### Beskrivning av ärendet

Redovisning av inkomna skrivelser, överklaganden, ansökningar om planbesked, lagakraftvunna detaljplaner och avslutade planbesked under perioden 3 december 2016 till och med 16 februari 2017 redovisas för nämnden enligt bilaga A.

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

Bn § 87

## Delegationsbeslut

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. godkänna redovisning av delegationsbeslut under perioden 3 december 2016 till och med 16 februari 2017 enligt bilaga A.

### Beskrivning av ärendet

Redovisningen avseende beslut fattade med stöd av tjänstemannadelegering enligt byggnadsnämndens beslut 29 augusti 2013 § 274 under perioden 3 december 2016 till och med 16 februari 2017.

Redovisning av delegationsbeslut avseende

- beslut av ordförande Stefan Stenberg (C)
- beslut om positiva förhandsbesked
- beslut om kontrollansvarig
- beslut om förlängd handläggningstid
- beslut om beviljade marklov
- beslut om beviljade rivningslov
- beslut om beviljade bygglov
- beslut om startbesked
- beslut om slutbesked och interimistiskt slutbesked
- genomförda tekniska samråd
- redovisning av meddelade samrådsbeslut och underrättelser lantmäteriärenden

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

Bn § 88

## Förvaltningen informerar

### Beslut

Nämnden antecknar informationen till protokollet.

---

### Beskrivning av ärendet

T f planchef Lena Johansson informerar nämnden om  
- projekt Varbergstunnel, tunnelplanerna.

Stadsbyggnadschef Helena Arnesten informerar nämnden om  
- projekt Västerport.

Stadsarkitekt Maria Söderlund informerar nämnden om  
- Trönninge 7:5

---

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

Bn § 89

Dnr 2013-15

## Information om byggnadsnämndens årsredovisning 2016

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. godkänna informationen samt lägga årsredovisningen 2016 och uppföljningen av handlingsplan 2016 till handlingarna.

### Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadskontoret har upprättat byggnadsnämndens årsredovisning och uppföljning av handlingsplan, bilaga A.

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

Bn § 90

## Styrgrupp för arbetet med att utforma principer för medborgardialog

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. utse nämndens presidier att utgöra styrgrupp för arbetet med att utarbeta principer för medborgardialog.

### Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott har i beslut den 10 januari 2017 § 2 hemställt hos byggnadsnämnden, hamn- och gatunämnden och servicenämnden att nämndernas presidier ska utgöra styrgrupp för arbetet med att utarbeta principer för medborgardialog.

### Bakgrund

För att medborgardialoger ska bli en del i styrnings- och beslutsprocessen, behövs en stark politisk förankring och beslutade principer. Medborgardialoger är de förtroendevaldas verktyg och kan ses som ett komplement till den representativa demokratin. I kommunens projektmodell hämtas i normalfallet styrgruppen ur linjeorganisationen. I processen med att utarbeta principer för medborgardialog, är den politiska diskussionen och förankringen avgörande för att principer och dialoger ska kunna vara ett stöd och verktyg i styrningen.

Inom byggnadsnämnden ordinarie verksamhet ingår det lagstiftade samrådsförfarandet, hamn- och gatunämnden har erfarenhet av flera genomförda medborgardialoger och servicenämnden kommer att vara ansvarig för kundserviceverksamheten som riktar sig till medborgarna.

Protokollsutdrag: Varbergs kommun, kommunstyrelsens förvaltning

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



Bn § 91

Dnr 2016-6

## Yttrande Motion om att bygga en kommun åt alla

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. meddela att marktilldelning och exploateringsavtal ligger utanför nämndens ansvarsområde.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att marktilldelning och exploateringsavtal ligger utanför nämndens ansvarsområde.

### Beskrivning av ärendet

Samhällsutvecklingskontoret har begärt byggnadsnämndens yttrande över Vänsterpartiets motion om att bygga en kommun åt alla.

Vänsterpartiet yrkar att Varbergs kommun tar fram en modell för markanvisning i enlighet med Göteborgs Frihamnsmodell för att åstadkomma låga hyreskostnader på delar av hyreslägenheterna i både mindre och större bostadsbyggnadsprojekt.

### Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret finner att detaljplaner initierats genom ansökan om planbesked enligt plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 2 §. Detaljplanläggningen är efterfrågestyrd och exploateringsförberedande, där beställarna utgörs av dels av marknadens aktörer och dels av det kommunala bostadsbolaget.

I planarbetet går det inte enligt plan- och bygglagen (2010:900) att styra vilken hyresnivå slutprodukten ska hamna på däremot är det möjligt att reglera lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter. En sådan detaljstyrning har dock ännu inte prövats i Varbergs kommun. För att göra det är det även fördelaktigt om man har en sådan dialog med eventuell byggherre så att de är medvetna om förutsättningarna.

Vid marktilldelning styrs byggnationen till stor del av ett exploateringsavtal. Stadsbyggnadskontoret finner att exploateringsavtal och marktilldelning ligger utanför nämndens ansvarsområde.

Protokollsutdrag: Varbergs kommun, samhällsutvecklingskontoret

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

Bn § 92

Dnr 2011-1191

## Byggnadsvårdsdiplom

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- föreslå fastighetsägarna Vabränna 1:18 Birgitta Kaaling Wukics och Vabränna 1:46 Andreas Gustavsson och Jennie Berg.

### Beskrivning av ärende

Hallands Museiförening önskar senast den 14 mars 2017 byggnadsnämndens förslag inför 2017 års utdelning till mottagare av diplom för god byggnadsvård.

Hallands Museiförening utdelar sedan några år diplom för god byggnadsvård i Hallands län. Förslag till mottagare får lämnas av byggnadsnämnder, kulturnämnder och hembygdsföreningar i Hallands län.

Mottagare av diplom kan vara:

- Ägare av fastighet, där byggnad eller byggnader istandsatts och/eller förnyats på ett från miljösynpunkt och från kulturhistoriska utgångspunkter föredömligt sätt
- Fastighetsägare som med omsorg vårdar miljömässigt och kulturhistoriskt värdefull(a) byggnad(er).
- Enskild person eller organisation som genom opinionsbildning eller på annat sätt gjort väsentliga insatser för bevarande och vård av kulturhistoriskt betydelsefull byggnad eller byggnadsmiljö.
- Projekt som kombinerar god byggnadsvård med målet att också hitta nya användningsområden för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse vars ursprungliga användning inte längre är aktuell.

### Fastigheten Vabränna 1:18

Bostadsbyggnaden på fastigheten Vabränna 1:18, Viskastigen 41 är en byggnad som ursprungligen flyttades till platsen och byggdes till 1910 av far och son Alfred och Ivar Norén. Enligt Birgitta var det ett resultat av att man ville bo centralt i Veddige nära den nya stationen. Byggnaden har behållit sin karaktär genom bevarande av fönster, snickerier, platsbyggd, inredning, paneler, en originell öppen spis.

Under årens lopp har bland annat den ursprungliga verandan fått ge plats åt breddningen av vägen mellan Borås och Varberg. En tillbyggnad med våtutrymmen och altan har tillkommit.

Tillskotten har underordnats husets ursprungliga karaktär och exempelvis har de gamla fönsterbågarna inte bytts utan försetts med nya fönsterrutor med bättre energivärden.

### Fastigheten Vabränna 1:46

Fastigheten Vabränna 1:46, Viskastigen 41, även kallat "Amerikahuset" eller Sandbloms konditori byggdes 1920 av Karl Velander. Karl var murare och

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

Bn § 92 (forts)

Dnr 2011-1191

åkte till Amerika flera gånger, därav namnet. Byggnaden inreddes för café på bottenvåningen och har fortfarande en bakugn och "mathiss" upp till konditoriet som hade verksamhet fram till 1953. Tidigare ägare har gjort vissa renoveringar men de nuvarande fastighetsägarna har fått rusta upp huset för att kunna få en väl fungerande bostad och möjliggöra att byggnaden finns kvar med sin karaktär och historia mitt i samhället. Det finns kvar många inredningsdetaljer och spår från den tidigare historien. Bl.a. en trappa som tillverkades av "Nybonna-Karl" med svarvade stolpar och dekorationsmåleri.

Båda byggnaderna är goda exempel på där fastighetsägare förvaltat och iståndsatt byggnader som betytt mycket för många boende i Veddige och som är betydelsefulla i samhällets historia. Byggnaderna kanske inte är unika av sitt slag men har genom fastighetsägarnas nyfikenhet och intresse bevarats för framtiden.

---

Protokollsutdrag: Hallands Museiförening

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

Bn § 93

Dnr 2016-2000

## Planbesked för Nygård 1:46 och 1:198

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. meddela sökande positivt planbesked inom Nygård 1:46 och 1:198. Det innebär att byggnadsnämnden har för avsikt att genom detaljplan pröva att möjliggöra för bostäder, 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

Fastighetsägarna inkom 6 december 2016 med ansökan om detaljplaneändring och sammanslagning av fastigheten Nygård 1:198 och 1:46. Förfrågan avser möjligheten att bygga bostadsrätter. I dagsläget är Nygård 1:198 reglerat som småindustri och Nygård 1:46 reglerat som bostäder i två våningar.

Området ligger cirka 3,5 km söder om Varberg och är beläget vid Västkustvägen, söder om rondellen vid Jonstaka. Norr och väster om aktuella fastigheter ligger villabebyggelse i en till två våningar. Öster och söder om aktuella fastigheter går Västkustvägen samt Södra Näsvägen.

### Ursprunglig ansökan

Ursprunglig ansökan avser möjligheten om detaljplaneändring för Nygård 1:198 och 1:46 samt en sammanslagning av dess två fastigheter. Ändringen avser möjligheten att bygga bostadsrätter. Fastighetsägarna vill uppföra två huskroppar med garage under marknivå med 4,5 våningar.

### Tidigare ställningstagande

#### Översiktsplan, FÖP

I den fördjupade översiktsplanen är området utpekade som befintlig blandad bebyggelse.

Enligt Översiktsplan, FÖP ska utbyggnad främst ske i staden, serviceorterna eller i samhällen längs de regionala kollektivtrafikstråken. Där eftersträvas tät bebyggelse och effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser och goda förutsättningar att utnyttja kollektivtrafik och cykel för att nå skola, arbetsplats och service.

I Översiktsplan, FÖP för stadsområdet anges att för att uppnå en tätare bebyggelse i stadsområdet bör komplettering därför i första hand bestå av flerbostadshus. Fler bostäder med hiss behövs. Kompletteringsbebyggelse kan exempelvis ske genom att lucktomter fylls igen, att befintliga byggnader

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

Bn § 93 (forts)

Dnr 2016-2000

byggs om eller genom ändrad användning av befintliga byggnader. I Varbergs stadsområde finns potential att komplettera genom bland annat

- Omvandling/förädling av markanvändning
- Omvandling av befintlig bebyggelse
- Bygga nytt och bygga om i befintliga flerbostadsområden (t.ex. inreda vindar, bygga på våningsplan)

Enligt bebyggelsestrategi (2013) ska utbyggnad främst ske genom förtätning, det ska vara lätt att leva miljöriktigt och resurssnålt.

### Detaljplan

Aktuella fastighet omfattas av:

- Detaljplan för Nygård 1:2 m fl. från 1990. Nygård 1:198 är i detaljplanen reglerad som småindustri.
- Detaljplan för Nygård 1:46 från 1993. Nygård 1:46 är i detaljplanen reglerad som bostäder.

### Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret föreslår att man lämnar positivt planbesked. En ändring av detaljplan från småindustri till bostäder ses som positivt. Detta i enlighet med den fördjupade översiktsplanens riktlinjer för tillkommande bebyggelse och utveckling. Flera av de närliggande fastigheterna som reglerades som småindustri i detaljplanen för Nygård 1:2 m.fl. har utvecklats för bostäder.

Stadsbyggnadskontoret har i ett försök att ta ett helhetsgrepp på hela kvarteret genom att kontakta Nygård 1:203 som blir den sista kvarvarande fastigheten att regleras som småindustri. De hade inget intresse av att utveckla fastigheten. Skulle förutsättningarna förändras ser stadsbyggnadskontoret en fördel med att även inkludera Nygård 1:203.

Fastigheterna är starkt påverkade av buller från Västkustvägen. Trafikbuller behöver därför utredas i detaljplanearbetet. Trafiken kommer även öka vilket är viktigt att ta med i beräkningen. Lokaliseringen av husen behöver därför utredas och så att det skapar en bra boendemiljö.

Byggnadshöjd behöver även utredas i detaljplanearbetet. Fastighetsägaren har ansökt om två huskroppar med 4,5 våningar. Då bebyggelsen i området främst består av villor vore det lämpligt med lägre bebyggelse.

Fastighetsägaren har inkommit med två olika förslag på parkering, antingen garage eller på markplan. Vi ser det som positivt med garage och då det möjliggör att skapa en bättre utemiljö på platsen.

I dagsläget går ett u-område mellan fastigheterna Nygård 1:198 och 1:46 där VIVAB och Varberg energi har ledningar. Detta behöver utredas i detaljplanearbetet.

### Avgift

Handläggningsavgift planbesked: 12 096 kr.

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 94

Dnr 2016-1725

## Planbesked för Tolken 9

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. meddela sökande positivt planbesked inom Tolken 9. Det innebär att byggnadsnämnden har för avsikt att genom detaljplan pröva att möjliggöra för bostäder, 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

Fastighetsägarna inkom 25 oktober 2016 med ansökan om detaljplaneändring för fastigheten Tolken 9. Förfrågan avser möjligheten att bygga bostäder och/eller kontorshotell, eventuellt i kombination med handel i begränsad omfattning. I dagsläget tillåter detaljplanen småindustri, kontor samt handel.

Området ligger öster om centrala Varberg utmed Träslövsvägen och väster om Västkustvägen. Söder och väster om aktuell fastighet ligger villabebyggelse i en till två våningar. Öster om aktuell fastighet finns i dagsläget en gymnasieskola och dagligvaruhandel.

### Ursprunglig ansökan

Ursprunglig ansökan avser möjligheten om detaljplaneändring för Tolken 9. Ändringen avser möjligheten att utveckla fastigheten för bostäder och/eller kontorshotell. I kompletterande handling efterfrågas även möjligheten med handel i begränsad omfattning på fastigheten.

### Tidigare ställningstagande

#### Översiktsplan, FÖP

I den fördjupade översiktsplanen är området utpekad som befintlig blandad bebyggelse.

Enligt Översiktsplan, FÖP ska utbyggnad främst ske i staden, serviceorterna eller i samhällen längs de regionala kollektivtrafikstråken. Där eftersträvas tät bebyggelse och effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser och goda förutsättningar att utnyttja kollektivtrafik och cykel för att nå skola, arbetsplats och service.

I Översiktsplan, FÖP för stadsområdet anges att för att uppnå en tätare bebyggelse i stadsområdet bör komplettering därför i första hand bestå av flerbostadshus. Fler bostäder med hiss behövs. Kompletteringsbebyggelse kan exempelvis ske genom att lucktomter fylls igen, att befintliga byggnader

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

Bn § 94 (forts)

Dnr 2016-1725

byggs om eller genom ändrad användning av befintliga byggnader. I Varbergs stadsområde finns potential att komplettera genom bland annat

- Omvandling/förädling av markanvändning
- Omvandling av befintlig bebyggelse
- Bygga nytt och bygga om i befintliga flerbostadsområden (t.ex. inreda vindar, bygga på våningsplan)

Enligt bebyggelsestrategi (2013) ska utbyggnad främst ske genom förtätning, det ska vara lätt att leva miljöriktigt och resurssnålt.

Enligt Trafikstrategi 2030 (2015) måste Transportberoende/transportefterfrågan minska. Hållbara transportsätt främjas, gör det lätt att gå, cykla eller resa kollektivt. Vid ny exploatering ska dessa möjligheter finnas tidigt.

### Detaljplan

Aktuell fastighet omfattas av detaljplan för Tolken 11 m fl. från 1995. Tolken 9 är i detaljplanen reglerad som småindustri, kontor samt handel.

### Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret föreslår att man lämnar positivt planbesked. En ändring av ändamål i detaljplanen för fastigheten från småindustri till bostäder och kontor anses som positivt. Detta i enlighet med den fördjupade översiktsplanens riktlinjer för tillkommande bebyggelse och utveckling. Trafiksituationen för både bil och cykel behöver utredas för att främja för god framkomlighet och säkra utfarter. Trafikbuller från Träslövsvägen bör även utredas vid kommande detaljplaneläggning.

I ansökan preciseras inte antalet våningar, volym eller exploateringsgrad. Detta bör utredas i detaljplanarbetet och ha i åtanke omkringliggande bebyggelse och se till att möta dess höjder.

Fastighetsgränsen mellan Tolken 9 och Tolken 10 behöver utredas vid kommande detaljplaneläggning. Eventuellt ligger fastighetsgränsen fel eller så är en del av byggnad från Tolken 10 är placerad på Tolken 9.

### Avgift

Handläggningsavgift planbesked: 12 096 kr.

Specificerad faktura skickas separat.

---

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 95

Dnr 2016-1975

## Planbesked för Trönningenäs 1:14

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. meddela sökande negativt planbesked inom Trönningenäs 1:14. Det innebär att byggnadsnämnden inte har för avsikt att genom detaljplan pröva lämpligheten att på fastigheten planlägga för två villatomter.

### Giltighet

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

### Beskrivning av ärendet

Sökanden önskar att planlägga fastigheten Trönningenäs 1:14 för två stycken villatomter.

Fastigheten Trönningenäs 1:14, Varbergs kommun, är beläget utom detaljplanelagt område, men gränsar till detaljplan för fritidshusbebyggelse i öster.

### Tidigare ställningstagande

Fastighetsägaren till Trönningenäs 1:14 (dåvarande Trönningenäs 1:3) ansökte under år 2003 om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus inom fastigheten Trönningenäs 1:14

Negativt förhandsbesked för den sökta åtgärden meddelades enligt nämndens beslut den 11 december 2003 § 530

Fastighetsägarna till Trönningenäs 1:14 överklagade beslutet hos länsstyrelsen som avslog överklagan den 24 mars 2004.

En ny förfrågan inkom 2009 då fastighetsägaren till Trönningenäs 1:14 (dåvarande Trönningenäs 1:3) ansökte om förhandsbesked angående möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom del av Trönningenäs 1:14.

Negativt förhandsbesked för den sökta åtgärden meddelades enligt nämndens beslut den 3 februari 2011 § 31.

Enligt kommunens översiktsplan, ÖP2010 och den fördjupade översiktsplanen, FÖP2010 är området utpekade som befintlig bebyggelse. För de inre delarna av Trönningenäs, sydost om sökandes fastigheter, finns program från 2005 för ökad bostadsbebyggelse. ÖP2010 och FÖP2010 stödjer också programmets utpekade område för fortsatt bebyggelseutveckling på inre Trönningenäs.

Området som ansökan avser är belägen inom område som är av riksintresse för naturvård och friluftsliv samt omfattar även 4 kapitlet i Miljöbalken gällande kustområdet.

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



Bn § 95 (forts)

Dnr 2016-1975

Området som ansökan avser, gränsar till strandskyddsområde (300 m från strandlinje) och det inte går att utesluta att en eventuell tomt helt kan placeras utanför strandskyddet.

### Lagrum

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

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 3 § punkt 1 ska planläggning enligt denna lag med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder.

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

### Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret meddelar negativt planbesked då området som avser förfrågan är inom område som utgör riksintresse för friluftsområde och naturvård, samt kan påverka strandskyddsområde bör till följd av vad som sägs och följer av bestämmelserna i plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap samt 8 kap 9 § de föreslagna åtgärderna inte tillåtas på platsen.

Stadsbyggnadskontoret finner vidare att den föreslagna exploateringen ifråga om lokalisering, placering och dess inverkan på landskapsbilden inte uppfyller vad som sägs i plan- och bygglagen (2010:900) 8 kap 9 §.

Föreslaget område är inte heller utpekad för ökad bebyggelse i gällande ÖP eller FÖP och innefattas inte i gällande programområde för inre Trönningenäs.

Nämnden har vid två tidigare bygglovsprövningar på samma plats bedömt platsen som olämplig och meddelat negativt förhandsbesked/bygglov.

### Hur beslutet kan överklagas

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

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

Bn § 95 (forts)

Dnr 2016-1975

**Avgift**

Handläggningsavgift planbesked: 6 048 kr.

Specificerad faktura skickas separat.

---

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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

Bn § 96

Dnr 2016-1975

## Planbesked för Trönningenäs 1:44

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. meddela sökande positivt planbesked inom Trönningenäs 1:44. Det innebär att byggnadsnämnden har för avsikt att genom detaljplan pröva möjligheten att uppföra bostäder, men är ingen garanti för att planen kommer att antas och vinna laga kraft.
2. uppdra åt förvaltningen att senast andra kvartalet 2017 påbörja detaljplanläggning med standardförfarande så att detaljplanen kan antas senast fjärde kvartalet 2018.
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

Fastighetsägarna inkom 2 december 2016 med ansökan om detaljplanläggning för fastigheten Trönningenäs 1:44. Ansökan avser 10-12 tomter på del av område B2 i enlighet med planprogram för inre Trönningenäs (2005-06-01).

Bebyggelsen på Trönningenäs består till största del av fritidshus och villor för åretruntboende.

### Ursprunglig ansökan

Ursprunglig ansökan avser möjligheten att uppföra 10-12 villatomter.

### Tidigare ställningstagande

#### Planprogram för inre Trönningenäs (2005)

Programmet för inre Trönningenäs möjliggör för bostadsexploatering och är framarbetat av stadsbyggnadskontoret och godkändes av kommunstyrelsens arbetsutskott 14 juni 2005 § 271. Till grund för programmet låg intressen för att exploatera delar av området för villabebyggelse.

I planprogrammet föreslås att området kan byggas ut i etapper med villabebyggelse på relativt stora tomter, ca 1200 – 1400 m<sup>2</sup>. Sammanlagt bedöms ca 250 bostäder på sikt kunna inrymmas i området, ev. fler.

Marken ägs av flera fastighetsägare vilket innebär att vissa delar kan byggas ut tidigare medan andra fortsätter att ligga kvar som jordbruksmark. 2016 brukas marken fortfarande på flera av fastigheterna. Utbyggnadstakten förutsätts kunna bli mycket lång.

Geoteknisk undersökning och VA-utredning visar att planområdet till största delen består av lös, mycket sättningskänslig jord till stora djup. Jorden är tät och har låg infiltrationsförmåga. Grundvattennivån är hög. Huvuddelen av programområdet har sin avrinning mot Fyrstrandsfjorden strax norr om området.

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

Bn § 96 (forts)

Dnr 2016-1975

### **Fördjupad översiktsplan för stadsområdet (2010)**

Fördjupad översiktsplan för stadsområdet (2010) anger inre Trönningenäs som ett utbyggnadsområde för villabebyggelse.

### **Förvaltningens övervägande**

Stadsbyggnadskontoret föreslår att man lämnar positivt planbesked. Den sammantagna bedömningen att det är lämpligt att detaljplaneringen av 1:44 sker i ett större sammanhang tillsammans med andra fastigheter. Detta för att säkerställa god planering där man ser till helheten i området vilket även är nödvändigt för att kunna lösa VA-frågor. Ett helhetsgrepp gällande såväl den gröna strukturen och allmänna vistelseytor som för trafik och rörelsemönster är viktigt för att skapa en fungerande och attraktiv struktur för området.

I detaljplanearbetet behöver även antalet tomter utredas.

### **Avgift**

Handläggningsavgift planbesked: 6 048 kr.

Specificerad faktura skickas separat.

---

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 97

Dnr 2016-2085

## Planbesked för Fastarp 3:6, Tvååker

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. meddela sökande positivt planbesked inom Fastarp 3:6. Det innebär att byggnadsnämnden har för avsikt att genom detaljplan pröva möjligheten att uppföra bostäder, 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

Området ligger centralt i Tvååker vid Medborgargatan och Björkängsvägen samt gränsar till Sparbanken i norr. Området är inte utbyggt idag. Fastigheten är platt och bevuxet med gräs samt längs södra fastighetsgränsen finns en rad med träd. Området har goda förutsättningar för förtätning av Tvååker i det centrala läget.

### Ursprunglig ansökan

Ursprunglig ansökan avser möjligheten att uppföra utbyggnation av två flerbostadshus i fem och sex våningar det vill säga ändring av gällande detaljplanen för våningstalet.

### Tidigare ställningstagande

#### Översiktsplan, FÖP

Utbyggnad främst i staden, serviceorterna eller i samhällen längs de regionala kollektivtrafikstråken. Där eftersträvas tät bebyggelse och effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser och goda förutsättningar att utnyttja kollektivtrafik och cykel för att nå skola, arbetsplats och service. Tvååker är utpekad som serviceort i Översiktsplanen, men inte som utbyggnationsområde. Översiktsplanen medger också att 30 % av hela utbyggnationen ska ske i serviceorterna.

### Gällande detaljplan

För centrala Tvååker medger markanvändning för bostäder och handel, största byggnadsarea 1/5 av fastigheten med 7 meter byggnadshöjd max i två våningar samt taklutning 27 °. Genomförandetiden gick ut den 31 december 2008.

### Kommunfullmäktiges mål

Detaljplanläggningen av Fastarp 3:6 bidrar väsentligt till kommunfullmäktiges mål att fler bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas i hela kommunen. Det bedöms som helhet medverka till att stärka Varbergs kommun som en attraktiv boendekommun.

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

Bn § 97 (forts)

Dnr 2016-2085

### **Förslaget följer strategiska dokument och riktlinjer**

Bebyggelsestrategi (2013): Utbyggnad ska främst ske genom förtätning, det ska vara lätt att leva miljöriktigt och resurssnålt.

Trafikstrategi 2030 (2015): Hållbara transportsätt främjas, gör det lätt att gå, cykla eller resa kollektivt. Vid ny exploatering ska dessa möjligheter finnas tidigt.

### **Förvaltningens övervägande**

Området är inte utpekad i ÖP som utbyggnads område men bidrar att ÖP:s mål av 30 % av hela utbyggnation i kommunen sker i serviceorterna. Exploateringsgraden i området ska följa befolkningsprognosen för Tvååker. Eftersom området ligger väldigt centralt ska hänsyn tas till omkringliggande bebyggelse och möjliggöra för en kombination av centrum och bostäder.

Parkeringslösningar, utomhusmiljö, buller, möjliga markföroreningar med hänsyn till historien som platsen har, VA-lösningen samt att uppfylla räddningstjänstens krav ska utredas vidare i detaljplanarbete.

Området ska planeras utifrån olika aspekter för en blandbebyggelse och hänsyn skulle tas till områdena som ligger runtomkring Fastarp 3:6. Det rekommenderas att en fastighetsbestämning görs innan fastigheten detaljplaneläggs.

Den sammantagna bedömningen är att aktuellt område är lämpligt för nybyggnation. Det ska möjliggöras blandbebyggelse och tas hänsyn till omkringliggande bebyggelse. Våningstalet övervägs noga i detaljplaneskedet samt möjligheten av en ändring av gällande detaljplan eftersom förfrågan inte avser ändring av markanvändningen.

### **Avgift**

Handläggningsavgift planbesked: 6 048 kr.  
Specificerad faktura skickas separat.

---

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 98

Dnr 2016-2086

## Planbesked för Fastarp 12:20

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. meddela sökande positivt planbesked inom Fastarp 12:20. Det innebär att byggnadsnämnden har för avsikt att genom detaljplan pröva möjligheten att uppföra flerbostadshus, 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

Området ligger i sydöstra delen av Tvååker vid Samuels väg. Norrut och västerut gränsar området till en villabebyggelse. Söder och öster om området sträcker sig skog och betesmark med Sandabäcken. Området är redan detaljplanelagt för bostäder. Den delen av fastigheten som ansökan avser är platt och bevuxen av gräs och skog. Inom området ligger ett hus för äldreboende. Cirka 500 meter från området ligger en busshållplats och centrum i Tvååker ligger på cirka 700 meters avstånd.

### Ursprunglig ansökan

Ursprunglig ansökan avser möjligheten att uppföra utbyggnation av fyra flerbostadshus i fyra våningar det vill säga ändring av gällande detaljplanen för våningstalet.

### Tidigare ställningstagande

#### Översiktsplan, FÖP

Utbyggnad främst i staden, serviceorterna eller i samhällen längs de regionala kollektivtrafikstråken. Där eftersträvas tät bebyggelse och effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser och goda förutsättningar att utnyttja kollektivtrafik och cykel för att nå skola, arbetsplats och service. Tvååker är utpekad som serviceort i Översiktsplanen, men inte som utbyggnationsområde. Översiktsplanen medger också att 30 % av hela utbyggnationen ska ske i serviceorterna.

### Gällande detaljplan

För Storegården, Tvååker medger utbyggnad av bostäder i en våning, allmän gång- och cykeltrafik genom området samt en korridor för underjordiska ledningar. Genomförandetiden gick ut den 31 december 1999.

### Kommunfullmäktiges mål

Detaljplanläggningen av Fastarp 12:20 bidrar väsentligt till kommunfullmäktiges mål att fler bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas i hela kommunen. Det bedöms som helhet medverka till att

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

Bn § 98 (forts)

Dnr 2016-2086

stärka Varbergs kommun som en attraktiv boendekommun och Tvååker som serviceort.

### **Förslaget följer strategiska dokument och riktlinjer**

Bebyggelsestrategi (2013): Utbyggnad ska främst ske genom förtätning, det ska vara lätt att leva miljöriktigt och resurssnålt.

Trafikstrategi 2030 (2015): Transportberoende/transportefterfrågan måste minska. Hållbara transportsätt främjas, gör det lätt att gå, cykla eller resa kollektivt. Vid ny exploatering ska dessa möjligheter finnas tidigt.

### **Förvaltningens övervägande**

Området är inte utpekad i ÖP som utbyggnadsområde men bidrar till att uppfylla ÖP:s mål om att 30 % av all utbyggnation i kommunen sker i serviceorterna. Exploateringsgraden i området ska följa befolkningsprognosen för Tvååker. Eftersom området ligger vid ett område med enplans villabebyggelse ska hänsyn tas till omkringliggande bebyggelse. Infrastruktur är utbyggd till området.

Parkeringslösningar, utomhusmiljö, gemensamma ytor, olika lukter av närliggande betesmark, dagvattenlösningen samt att uppfylla räddningstjänstens krav ska utredas vidare i detaljplanarbete.

Området ska planeras utifrån olika aspekter, hänsyn ska tas till områdena som ligger runtomkring Fastarp 12:20. Närheten av Sandabäcken kan orsaka ansökan om strandskyddsdispens och kanske reningskravet för dagvatten innan det leds vidare till Sandabäcken.

Den sammantagna bedömningen är att aktuellt område är lämpligt för nybyggnation. Det ska möjliggöras en högre exploatering men att hänsyn tas till omkringliggande bebyggelse. Våningsantalet ska noga övervägas i detaljplaneskedet samt möjligheten av en ändring av gällande detaljplanen eftersom förfrågan inte avser ändring av markanvändningen.

### **Avgift**

Handläggningsavgift planbesked: 12096 kr.

Specificerad faktura skickas separat.

---

Protokollsutdrag: Sökande

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



Bn § 99

Dnr 2017-6

## Planbesked för Ryttaren 12 och 15

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. meddela sökande positivt planbesked inom Ryttaren 12 och 15. Det innebär att byggnadsnämnden har för avsikt att genom detaljplan pröva möjligheten att uppföra bostäder, 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 standard 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).

### Jäv

Karin Sandström (S) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av detta ärende.

### Beskrivning av ärendet

Fastigheterna aktuella för planbesked ligger i den sydvästra delen av Varbergs stad längs Södra vägen, cirka 1 km från centrum. Omgivande bebyggelse på Hästhaga utgörs av en blandning mellan flerbostadshus och enfamiljshus. Ändring av detaljplaner för förtätning av staden har skett på senare tid på de intilliggande fastigheterna Ryttaren 23 (tidigare Kavalleristen 4), Ryttaren 19 och 20 (tidigare Ryttaren 17 och 18) samt Ryttaren 16 och 28 (tidigare Ryttaren 16).

### Ursprunglig ansökan

Ursprunglig ansökan avser möjligheten att uppföra flerbostadshus med totalt 22 lägenheter på fastigheterna Ryttaren 12 och 15. Sökande önskar bygga 4 våningar med en indragen takvåning, totalt 5 våningar exklusive källare. På inlämnat material finns även mindre loft ovanför den femte våningen. Parkering avses lösas i källarplan. I samband med en ändring av detaljplanen önskar man utöka befintliga fastigheter fram till befintlig stenmur längs Södra vägen, området ligger idag som en del av trädgårdarna.

### Tidigare ställningstagande

I gällande översiktsplan, Fördjupning för stadsområdet antagen 2010, anges att utbyggnad ska ske främst i staden, serviceorterna eller i samhällen längs de regionala kollektivtrafikstråken. Där eftersträvas tät bebyggelse och effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser och goda förutsättningar att utnyttja kollektivtrafik och cykel för att nå skola, arbetsplats och service.

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

Bn § 99 (forts)

Dnr 2017-6

Följande geografiska riktlinjer anges för aktuellt område:  
Framförallt i de mer storskaliga bostadsområdena som Sörse och Apelvikhöjd kan möjlighet till bebyggelsekompletteringar prövas. Vid kompletteringsbebyggelse ska områdets kvalitéer tas tillvara.

- Den blandade bebyggelsen ska behållas och utvecklas genom komplettering och förnyelse.
- Tillgången på lättillgängliga, kvalitativa grönområden för rekreation får inte äventyras vid förtätning.

Program Kvarteret Ryttaren och Kavalleristen 4, godkänt 6 december 2010, anger för fastigheterna Ryttaren 9-15 att en utveckling kan komma att ske på långsikt. Exploatering måste ske som ett gemensamt projekt eftersom fastigheterna är för små för att större byggnader ska kunna ges rimliga gårdar. Nya byggnader kommer därmed bli placerade över flera nuvarande fastigheter. Generella riktlinjer som ges i programmet är bland annat att:

- tillkommande bebyggelse ska ges en struktur som knyter an till den strikta strukturen av flerbostadshus väster om området
- byggnader bedöms kunna uppföras i max fem våningar med flacka tak
- området bedöms tåla en fri gestaltning och ett brett spektrum av färg och material
- tillägg bör spegla vår tids byggnadsideal
- ny bebyggelse ska ge en viss rymd kring kvarnen på fastigheten Ryttaren 16, bebyggelse runt kvarnen utformas så att kvarnen upplevs som en stor och fristående solitär
- längs Södra vägen löper en välbevarad stenmur som ska ges planskydd
- infarter bör anslutas till Södra vägen och Bandholtzgatan

Gällande detaljplan är från 1956 och var ett led i stadsförnyelse. Planen medger flerbostadshus i tre våningar för de aktuella fastigheterna.

Befintlig huvudbyggnad på Ryttaren 15 är upptagen i bebyggelseinventeringen. Den före detta mjölnarbostaden har fått klass C i inventeringen där värderingskriterierna som räknas upp är byggnadshistoriskt värde, identitetsvärde och miljöskapande värde.

Förslaget följer strategiska dokument och riktlinjer:

- Bebyggelsestrategi (2013): Utbyggnad ska främst ske genom förtätning, det ska vara lätt att leva miljöriktigt och resurssnålt.
- Trafikstrategi 2030 (2015): Transportberoende/transportefterfrågan måste minska. Hållbara transportsätt främjas, gör det lätt att gå, cykla eller resa kollektivt. Vid nyexploatering ska dessa möjligheter finnas tidigt.

### Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret anser att ansökan ligger i linje med översiktsplanens intention att skapa nya bostäder genom att förtäta staden. Det är positivt att fastighetsägarna inkommer med en samlad förfrågan vilket möjliggör en lämplig utbredning av ny bebyggelse.

Ansökan uppfyller programmets riktlinjer om att tillkommande bebyggelse ska uppföras om max fem våningar. Det finns i inlämnade handlingar en skiss på två loft över fem våningar, detta stämmer inte överens med programmets riktlinjer och stadsbyggnadskontorets initiala bedömning är att man inte ser det som lämpligt.

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

Bn § 99 (forts)

Dnr 2017-6

Området bedöms tåla en fri gestaltning som speglar vår tids byggnadsideal. I den södra delen av kvarteret Ryttaren har bebyggelsen som tillkommit på senare tid sadeltak och i den norra delen finns en byggnad uppfört med en indragen översta våning, ny bebyggelse på Ryttaren 12 och 15 bedöms kunna utformas enligt vilken som av dessa principer. Genom att placera byggnaderna längs Södra vägen så följer förslaget den struktur som finns på Ryttaren 19 och 28 samt förhåller sig i avstånd till kvarnen så att den fortsatt upplevs som en fristående solitär.

En avvägning mellan kulturvärdet på befintlig byggnad på Ryttaren 15 och behovet av fler bostäder i ett centrumnära läge ställs här emot varandra. Kommunens största utbyggnad skall främst ske i staden tillsammans med serviceorterna. En stor del av den nya byggnationen skall tillkomma genom förtätning. Genom det program som tagits fram för kv Ryttaren och Kavalleristen samt de tre detaljplaner som tagits fram under de senaste åren har miljön som fanns runt Ryttaren 15 förändrats. Stadsbyggnadskontoret anser vid övervägning att man här bör följa de framtagna programmet för området.

Den sammantagna bedömningen är att en ändring av detaljplanen följer kommunens riktlinjer och att positivt planbesked kan meddelas.

#### **Hur beslutet kan överklagas**

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

#### **Avgift**

Handläggningsavgift planbesked: 6 048 kr.

Specificerad faktura skickas separat.

---

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 100

Dnr 2017-49

## Planbesked för Stråvalla-Kärra 1:38

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. meddela sökande negativt planbesked inom Stråvalla-Kärra 1:38. Det innebär att byggnadsnämnden inte har för avsikt att genom detaljplan pröva lämpligheten av att ändra gällande detaljplan.

### Giltighet

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

### Beskrivning av ärendet

Fastigheten aktuella för planbesked ligger i Stråvalla/Löftaskog, i korsningen mellan väg 845 (Göteborgsvägen) och Stråvalla Strandväg. Omgivande bebyggelse består av friliggande enfamiljshus och parhus, norr om fastigheten ligger Stråvalla förskola.

### Ursprunglig ansökan avser

Ansökan avser att uppföra radhus i två våningar, innehållande sex stycken lägenheter. Huvudbyggnaden har en sammanlagd byggnadsarea på 440 kvadratmeter, byggnadshöjd på 5,7 meter och en nockhöjd på 7,2 meter. Parkering föreslås i den östra delen av fastigheten mot Göteborgsvägen.

### Tidigare ställningstagande

I gällande översiktsplan, *Fördjupning för norra kustområdet*, antagen av kommunfullmäktige 18 september 2001, anges att områdena i Löftaskog, i anslutning till gamla vägen, kan bli permanentboende även med vissa kompletteringar. I samband med en kommande VA-sanering ska detaljplanerna ses över för att erhålla en enhetlig utformning. Byggrätterna kan möjliggöra ett aretruntboende. Ett par mindre kompletteringsområden kan tillkomma i den södra och östra delen. Området berörs av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB, till vilket hänsyn ska tas. Byggnadsförbud råder enligt väglagen inom 30 m från väg 845.

Gällande detaljplan är från 2005 – *Detaljplan Källstorp, Stråvalla-Kärra*. Planen medger för aktuell fastighet ändamålet handel och/eller bostäder där största byggnadsarea är 220 m<sup>2</sup> per tomtplats, minsta tomtstorlek är 1000 m<sup>2</sup>. Högsta byggnadshöjd är 4,0 m och högsta nockhöjd är 7,7 m. Uthus/förråd ska vara fristående. Byggnad ska placeras minst 4 m från gräns mot granntomt.

Byggnadsnämnden medgav den 20 juni 2007 § 237 för aktuell fastighet:

1. Byggnadsnämnden medger planprövning av detaljplanen genom enkelt planförfarande för att möjliggöra radhus. Detta innebär inte att planprövningen avgjorts.
2. Sökande anlitar en konsult som upprättar detaljplaneförslaget.
3. Planen skall upprättas i samråd med stadsbyggnadskontoret.

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

Bn § 100 (forts)

Dnr 2017-49

4. Kommunens kostnader för handläggning i samband med planens upprättande debiteras sökande när planen antagits. Detta gäller även om förslaget inte leder till ett lagakraftvunnet antagande.

#### **Förvaltningens övervägande**

Förslag enligt ansökan avviker från gällande detaljplan genom att huvudbyggnad i ansökan har en byggnadsarea på cirka 440 kvm. Enligt gällande detaljplan får 220 kvm uppföras per tomtplats, då fastigheten är dryga 2600 kvm så möjliggörs för en byggnadsarea på 440 kvm totalt på fastigheten, men denna måste delas på två huvudbyggnader och två tomter. Byggnadshöjden i ansökan uppgår till 5,7 meter i gällande detaljplan är högsta byggnadshöjd 4,0 meter. Förslagets nockhöjd 7,2 meter ligger inom angiven nockhöjd i gällande detaljplan 7,7 meter.

Stadsbyggnadskontoret anser att ansökan så som den ser ut idag kan arbetas om för att istället kunna följa gällande detaljplan och hanteras genom en bygglovsansökan. Detta genom att sänka byggnadshöjden och placeringen av byggnader så att två fristående huvudbyggnader tillkommer.

Det är vidare stadsbyggnadskontorets uppfattning att det bör finnas starka motiv som ger ett betydande bidrag till uppfyllelsen av kommunens övergripande mål för att legitimera att redan planlagd mark omprövas. Om sådana motiv inte finns, ska gällande detaljplan fortsatt gälla. I detta fall bidrar en planläggning enligt ansökan inte på ett tydligt sätt till att kommunens bostadsmål ska kunna nås.

#### **Hur beslutet kan överklagas**

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

#### **Avgift**

Handläggningsavgift planbesked: 6 048 kr.

Specificerad faktura skickas separat.

---

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 101

Dnr 2016-1846

## Planbesked för Gyltalyckan 1

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. meddela sökande negativt planbesked inom Gyltalyckan 1. Det innebär att byggnadsnämnden inte har för avsikt att genom detaljplan pröva lämpligheten av att uppföra flerbostadshus på fastigheten.

### Giltighet

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

### Beskrivning av ärendet

Ansökan om planbesked omfattar fastigheten Gyltalyckan 1 söder om Rosenfredsgatan i centrala Varberg. Fastigheten ligger i kvarterets nordvästra del, i direkt anslutning till Rosenfredsskolan.

### Ursprunglig ansökan avser

Ursprunglig ansökan avser möjliggörande av ett flerbostadshus på 4,5 våningar samt källare med totalt 13 lägenheter. Föreslagen byggnad har en byggnadsarea på 270 kvm, byggnadshöjd 10,5 meter med 15,5 meter i nock.

### Tidigare ställningstagande

Området omfattas av *Översiktsplan för Varbergs kommun* samt *Fördjupning av stadsområdet*, båda antagna av kommunfullmäktige 15 juni 2010. Fastigheten ligger inom stadskärnans omgivning med blandad bebyggelse som ska behållas och utvecklas. Rekommendationerna för området är att utvecklingen ska utgå från den aktuella platsens specifika kvaliteter och möjligheter.

Fastigheten omfattas av 1934 års stadsplan. Stadsplanen medger bostadsbebyggelse i två våningar och med högst två bostadsenheter.

Kvarteret Gyltalyckan omfattas av *Stadens karaktärer*, godkänd av byggnadsnämnden 30 augusti 2012 som underlag vid handläggning av plan- och bygglovsfrågor. Kvarteret beskrivs som enhetligt och rekommendationerna för området är att karaktären av hus i trädgård bör bevaras, ursprungligt utförande bör vara vägledande, uthus placeras indraget och eventuella takkupor kan uppföras mot husens baksida.

### Förvaltningens övervägande

Planbeskedsansökan skulle möjliggöra ett fåtal nya lägenheter i förhållande till den påverkan förslaget skulle medföra hela kvarteret. Kvarteret har en enhetlig utformning och även om fasadmateriell och liknande förändrats under årens lopp är de huvudsakliga volymerna och husens placering på tomten intakt. Möjliggörs bebyggelse i likhet med ansökan på Gyltalyckan 1 skulle detta splittra den upplevda enhetlighet som kvarteret idag innehar.

Till följd av de kvaliteter kvarteret innehar, som beskrivs i *Stadens karaktärer*, bör inte enstaka fastigheter brytas ut för att möjliggöra förtätning genom en ökad exploateringsgrad.

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

Bn § 101 (forts)

Dnr 2016-1846

**Hur beslutet kan överklagas**

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

**Avgift**

Handläggningsavgift planbesked: 6 048 kr.

Specificerad faktura skickas separat.

---

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 102

Dnr 2016-2084

## Planbesked för Vabränna 4:14 och 9:2

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. meddela sökande positivt planbesked för Vabränna 4:14 och 9:2. Det innebär att byggnadsnämnden har för avsikt att genom detaljplan pröva möjligheten att förtäta fastigheterna med bostäder, 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 förfarande så att detaljplanen kan antas senast andra 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

Fastigheterna den aktuella planbeskedsansökan omfattar ligger inom Veddige samhälle, väster om Kullavägen, söder om Östra Ringvägen och norr om Bygdegårdsvägen. Området utgörs i huvudsak av parkerings ytor för befintliga flerbostadshus på fastigheterna.

### Ursprunglig ansökan avser

Ursprunglig ansökan avser att ändra detaljplanen avseende byggrättens placering och våningshöjd för att möjliggöra komplettering av befintligt flerbostadsområde. Den sökande önskar uppföra två flerbostadshus på 4 till 5 våningar. På Vabränna 9:2 förslås ett hus i vinkel mot korsningen Östra Ringvägen/Kullavägen med 5 våningar mot Östra Ringvägen och 4 våningar mot Kullavägen. På Vabränna 4:14 föreslås huset placeras utefter Kullavägen och uppföras i fyra våningar.

### Tidigare ställningstagande

Området omfattas av *Översiktsplan för Varbergs kommun*, antagen 15 juni 2010 och av *Fördjupad översiktsplan för Veddige*, antagen 27 september 2005. Området ligger inom vad som i dessa dokument är utpekade som befintlig bebyggelse.

Ansökan omfattas av två gällande detaljplaner, antagna 1962 och 1965. Gällande plan medger flerbostadshus på fastigheterna, dock högst två våningar och marken runt byggrätterna har försetts med byggnadsförbud. För marken vid ett av de i planbeskedsansökan föreslagna flerbostadshusen är marken avsatt för garage och för det andra flerbostadshus i två våningar, dock med annat läge än det som föreslagits i planbeskedsansökan.

Planbeskedsansökan bidrar till kommunfullmäktiges mål att fler bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas i hela kommunen.

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



Bn § 102 (forts)

Dnr 2016-2084

Förslaget är även förenligt med de strategiska dokumenten *Bebyggelsestrategi (2013)* och *Trafikstrategi 2030 (2015)* då förslaget innebär förtätning inom befintlig bebyggelsestruktur med väl utbyggd kollektivtrafik.

### **Förvaltningens övervägande**

Förvaltningen är positiv till planbeskedsansökan då den bidrar till förtätning av befintlig serviceort med väl utbyggd kollektivtrafik.

Den sammantagna bedömningen är att en ändring av detaljplanen följer kommunens riktlinjer och att positivt planbesked kan meddelas.

I det kommande planarbetet bör dock planarbetet behandla Varbränna 4:14 och 9:2 i sin helhet för att säkra goda utemiljöer och parkering för fastigheterna. I det kommande detaljplanearbetet bör utöver parkering och utemiljöer även lämpligt våningsantal, buller från intilliggande vägar samt skuggning på omgivande bebyggelse studeras närmare.

### **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 kr.

Specificerad faktura skickas separat.

---

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 103

Dnr 2016-1842

## Planbesked för Ekorren 13 och 16

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. meddela sökande positivt planbesked inom Ekorren 13 och 16. Det innebär att byggnadsnämnden har för avsikt att genom detaljplan pröva att möjliggöra för bostäder, men är ingen garanti för att planen kommer att antas och vinna laga kraft.
2. uppdra åt förvaltningen att senast första kvartalet 2017 påbörja detaljplanläggning med standardförfarande så att detaljplanen kan antas senast fjärde kvartalet 2018.
3. uppdra åt förvaltningen att innan planarbetet påbörjas upprätta ett planavtal med sökande.
4. uppdra åt stadsbyggnadskontoret att se över hela kvarteret Ekorren.

### Giltighet

Nämndens beslut är inte bindande och kan inte överklagas i enlighet med 13 kap 2 § plan- och bygglagen (2 010:900).

### Beskrivning av ärendet

Ansökan om planbesked för fastigheterna Ekorren 13 och Ekorren 16 samt del av Getakärr 1:1 inkom den 9 november 2016. Förfrågan gäller att uppföra flerbostadshus med ca 73 lägenheter och en lokal. Omfattningen är 4-5 våningar med inredd vind. Parkering avses lösas i källarplan. Sökanden önskar utöka de befintliga fastigheterna med den intilliggande parkeringen inom kommunens fastighet Getakärr 1:1.

### Lokalisering och bebyggelse

Fastigheterna är belägna i stadens norra del, öster om Birger Svenssons väg. Området består till större delen av flerbostadshus i 2-3 våningar samt enstaka villor. Nordost om området finns Hajen lågprismarknad, i nordväst en kontorsbyggnad och Monarks restaurang. I väster finns det obebbyggda kvarteret Svärdfisken 29 där detaljplanen medger bostäder upp till 5 våningar.

### Tidigare ställningstagande

#### Fördjupad översiktsplan för Varbergs stadsområde

Fastigheterna ingår i FÖP för stadsområdet där området utpekats som "blandad bebyggelse" och ingår i område 11, "Stadskärnans omgivning". FÖP för stadsområdet anger att när järnvägen är utbyggd till dubbelspår finns möjlighet till förändring och stadsutveckling av kvarteren längs Birger Svenssons väg. Riktlinjer för området anger att den blandade bebyggelsen ska behållas och utvecklas genom komplettering och förnyelse, att tillkommande bebyggelse ska utgå från den aktuella platsens specifika kvaliteter och möjligheter samt att tillgången på lätt tillgängliga, kvalitativa grönområden för rekreation inte får äventyras vid förtätning.

Förslaget stämmer överens med kommunens översiktsplan som i samband med en omvandling av järnvägen medger stadsutveckling av området.

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

Bn § 103 (forts)

Dnr 2016-1842

### **Kulturmiljö**

Fastigheterna gränsar i söder till ett område som utpekats som "1930-40-talen" i Stadens karaktärer. Detta bedöms inte påverkas av förslaget.

### **Detaljplan**

Gällande plan för fastigheten Ekorren 13 är Stadsplan för Varberg från 1936 vilken medger byggnation av bostäder och affärsverksamhet med öppet byggnadssätt. Två våningar och en höjd på 7,5 meter är tillåtet. För Ekorren 16 gäller stadsplan från 1957 som även den medger bostäder i två våningar och en höjd på 7,5 meter.

### **Tidigare planbesked**

För närliggande fastigheten Ekorren 10 finns ett positivt planbesked för bostäder. Förslaget som ligger till grund för beslutet utgörs av ett flerfamiljshus i 3 våningar med inredd vind. I beslutet (KS au § 120) anges att "vid en planläggning bör hela kv. Ekorren tas med för att få ett helhetsgrepp om kvarteret".

### **Kommunfullmäktiges mål**

#### **Detaljplanläggningen**

- bidrar väsentligt till kommunfullmäktiges mål att fler bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas i hela kommunen.
- bedöms som helhet medverka till att stärka Varbergs kommun som en attraktiv boendekommun.
- medverkar till att trygga utvecklingsförutsättningarna för de näringsidkare som är etablerade i området.

Förslaget är i linje med bebyggelsestrategin att utbyggnad främst ska ske genom förtätning och möjliggör exploatering i ett kollektivtrafiknära läge vilket främjar hållbara transportsätt.

### **Förvaltningens övervägande**

Den sammantagna bedömningen är att en prövning av detaljplan för att möjliggöra bostadsbebyggelse av flerbostadshus med ca 73 lägenheter är positivt och i linje med den fördjupade översiktsplanen.

Förslaget bidrar till en förtätning av staden i ett läge med god tillgång till kommunikationer och möjliggör att den verksamhet som idag finns på platsen kan finnas kvar.

Med anledning av det centrala läget och närheten till stationen pågår en omfattande förändring av de intilliggande kvarteren. Området norr och väster om Birger Svenssons väg som hittills präglats av tillverkningsindustri övergår successivt till att bli ett område där människor inte bara arbetar utan bor och lever sitt vardagsliv. Under planarbetet är det av särskild vikt att ta hänsyn till detta i frågor som berör exempelvis allmänna platser (torg, parkytor), gestaltning, cykel- och gångstråk samt utbyggnad av skola och förskola.

Kvarteret Ekorren tillsammans med kvarteret Svärdfisken kommer att bilda en ny entré till staden. Ett gestaltningsprogram för Birger Svenssons väg

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

Bn § 103 (forts)

Dnr 2016-1842

håller på att tas fram och det är viktigt att samordna planeringen så att detaljplanen och programmet är samstämmiga.

Möjligheten att ta med intilliggande kommunägd mark i detaljplanen, såsom parkeringsytan på motsatt sida om Birger Svenssons väg samt grönytor söder om kvarteret Ekorren utmed Brunnsbergsvägen, bör utredas.

Den kommunala mark som sökanden önskar ta i anspråk innehåller en stor mängd ledningar, såväl fiber som VA av olika slag, varför det är nödvändigt att utreda huruvida det är praktiskt och ekonomiskt genomförbart att flytta dem. Det är också viktigt att utreda om marken, eller delar av marken, har eller på sikt kommer att ha ett stort värde för allmänt ändamål.

Med anledning av närheten till Birger Svenssons väg ska bullersituationen för området utredas i fortsatt planering. Flygplatsen kan ha ett stråk över det tänkta planområdet och flygplatsens bullerpåverkan ska beaktas i en bullerutredning. VA-utredning samt dagvattenutredning ska genomföras under detaljplanarbetet. Förorenad mark i och runt området måste kartläggas. Det finns en inventeringspunkt på kartan som indikerar att det har funnits en kemtvätt samt ett garveri i närheten på fastigheterna Uttern 2 och 3. Parkeringsmöjligheter ska ses över i framtagandet av detaljplanen och ska lösas inom den egna fastigheten.

Stadsbyggnadskontoret föreslår byggnadsnämnden att meddela sökanden positivt planbesked för den ändring som önskas av gällande detaljplan och att planläggningen utförs tillsammans resten av kvarteret Ekorren och dess omgivning.

#### **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 kr.

Specificerad faktura skickas separat.

---

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 104

Dnr 2016-2078

## Ändring av detaljplan för Nygård 1:251, Golfängen

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. godkänna ändring av detaljplan för Nygård 1:251, upprättad den 2 mars 2017, för samråd.
2. behovsbedömningen av miljöbedömning visar att planförslaget inte innebär någon betydande miljöpåverkan.
3. upprätta planen med standardförfarande.

### Beskrivning av ärendet

Nämnden har den 24 november 2016 § 728 beslutat ta fram detaljplan för Nygård 1:251 som en ändring av detaljplan samt med hänvisning avsluta påbörjad detaljplan för Nygård 1:251, med diarienummer 2014-504, som godkänts för samråd i nämndens beslut den 12 december 2013 § 478.

### Ursprunglig ansökan

Samfällighetsföreningen för Nygård 1:251 inkom 12 februari 2010 med en planansökan. I ansökan framförde föreningen följande:

- En omdisponering inom tomten är önskvärd för att få ett bättre nyttjande och för att ge dem med mindre marklotter något större utrymme kring sina stugor.
- Alla ska få tillgång till en friggebod antingen i närheten till sin stuga eller på gemensam plats inom området.
- Tillfartsvägen till och igenom området behöver ses över och justeras och en bättre funktionalitet för renhållningsfordon bör åstadkommas.
- En gemensam yta för parkering behöver tillskapas.

Nämnden beslutade då att föreningens framställan behandlas i samband med att översyn av gällande detaljplaner för Södra Näs genomförs. Ärendet har sedan övergått till en detaljplan som enbart hanterar fastigheten Nygård 1:251.

### Tidigare ställningstagande

Detaljplan för Nygård 1:251 har den 26 juni 2014 till den 15 september 2014 varit ute på samråd. I samband med samrådet har bland annat länsstyrelsen yttrat sig gällande detaljplanen. I sitt yttrande skriver länsstyrelsen att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget kan komma att prövas med anledning av att det som föreslås blir olämpligt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Planområdet ligger inom riskområde för tillfälliga och permanent höga vattennivåer från havet. Länsstyrelsen saknar en redogörelse för konsekvenser och åtgärder för hantering av översvämningensrisken. Länsstyrelsen lyfter även den risk som kommunen bör beakta för ett eventuellt skadeståndsanspråk om det i ett senare skede visar sig att kommunen vid beslutet gjort sig skyldig till fel och försummelse vid myndighetsprövning. Desto mer säkert kunskapsunderlag som finns om nuvarande och framtida vattennivåer, markförhållanden m.m. desto större risk tar kommunen för eventuella framtida skadeståndsanspråk om de antar detaljplaner i strid med detta underlag.

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

Bn § 104 (forts)

Dnr 2016-2078

Med hänsyn till länsstyrelsens yttrande bedömer stadsbyggnadskontoret det som orimligt att fortsätta med detaljplanen. De åtgärder som skulle krävas för att skydda området från översvämningsrisk på grund av tillfälliga och permanent höga vattennivåer från havet går inte att säkerställa i den enskilda detaljplanen. Istället för att fortsätta med den påbörjade detaljplanen föreslås det istället att önskemålen gällande fastighetsreglering inom området genomförs genom en ändring av gällande detaljplan.

I en ändring av detaljplan prövas enbart frågan gällande fastighetsindelning. Önskemålen gällande friggebodar till vissa fastigheter kommer därmed inte att prövas. Ändringen föreslås prövas med ett begränsat förfarande men om detta inte är möjligt så tas ändringen fram med standard förfarande.

---

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 105

## Tidplan för planärenden

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. antecknar informationen om planberedningen och tidplan för planärenden.
2. godkänna förändrad tidplan för följande planärenden samt avsluta ärenden enligt nedanstående.

Senarelagda ärenden		Planbesked ursprungligt	September 2016	Förändring	Ny bedömning
Gunnestorp verksamhetsområde – Östra delen	2014/365	3 kv 2016	---	+ 5 kv	4 kv 2017
Holmagårde östra	2002/822	2015	1 kv 2017	+ 3 kv	3 kv 2017
Kvarnagården östra industriområde	2007/252	2016	4 kv 2017	+ 2 kv	2 kv 2018
Getterön, fritidshusplaner	2014/1047	4 kv 2016	2 kv 2017	+ 1 kv	3 kv 2017
Östra Årnäs, fritidshusplaner	2014/1048	4 kv 2016	1 kv 2017	+ 2 kv	3 kv 2017
Kråkeberg, Tången, fritidshusplaner	2015/349	1 kv 2016	---	+ 13 kv	2 kv 2019
Trönningenäs, fritidshusplaner	2015/348	1 kv 2016	---	+ 13 kv	2 kv 2019
Torstorp, fritidshusplaner	2015/350	3 kv 2016	---	+ 11 kv	2 kv 2019
Bua Strand, fritidshusplaner	2014/1117	2 kv 2016	---	+ 10 kv	4 kv 2018
Trönningenäs 5:29	2011/789	3 kv 2016	1 kv 2017	+ 3 kv	4 kv 2017
Träslöv 19:35	2016/873	3 kv 2017	---	+ 2 kv	2 kv 2018
Kvarnliden 9 m.fl	2016/527	1 kv 2018	---	+ 3 kv	4 kv 2018
Bläshammar 2:24, 2:8, etapp 2	2012/540	2 kv 2016	4 kv 2016	+ 2 kv	2 kv 2017
Bua 4:94 mfl	2014/558	4 kv 2015	2 kv 2017	+ 2 kv	4 kv 2017
Årnäs 4:69	2013/131	4 kv 2014	2 kv 2017	+ 6 kv	4 kv 2018
Torpa-Kärre 8:232	2011/686	3 kv 2015	2 kv 2017	+ 2 kv	4 kv 2017
Torpa 15:8, 15:87 Stämnet	2011/672	4 kv 2015	3 kv 2017	+ 6 kv	1 kv 2019
Apelvikens strand	2011/850	2016	1 kv 2017	+ 2 kv	3 kv 2017
Världsarvet Grimeton	2011/1115	---	---	---	4 kv 2019
Kv Malmen och Charleshill 1	2013/571	4 kv 2016	2 kv 2017	+ 2 kv	4 kv 2017
Adjunkten 6	2016/537	1 kv 2018	---	+ 2 kv	3 kv 2018
Träslöv 49:1	2012/208	4 kv 2013	1 kv 2018	+ 3 kv	4 kv 2018
Vallgängen 13	2015/540	2 kv 2018	---	+ 2 kv	4 kv 2018

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

Bn § 105 (forts)

Senarelagda ärenden		Planbesked ursprungligt	September 2016	Förändring	Ny bedömning
Kaninen 1	2014/460	1 kv 2018	4 kv 2017	+ 2 kv	2 kv 2018
Rönnäs 1:22	2014/246	3 kv 2018	---	+ 3 kv	2 kv 2019
Gunnestorp 5:7 och Trönninge 21:1	2014/995	2 kv 2018	---	+ 2 kv	2 kv 2018
Tväakers-ås 1:103	2016/525	3 kv 2018	---	+ 3 kv	2 kv 2019
Tväakers-Ås 2:30	2016/65	4 kv 2018	---	+ 2 kv	2 kv 2019
Torpa-Kärra 1:24	2016/133	4 kv 2018	---	+ 2 kv	2 kv 2019
Lindhov 1:22	2015/1413	4 kv 2018	---	+ 2 kv	2 kv 2019
Tofta 2:2	2016/270	4 kv 2018	---	+ 2 kv	2 kv 2019
Getakärr 5:73, 5:74 & del av 5:32	2016/444	4 kv 2017	---	+ 2 kv	2 kv 2018
Trädlyckan 59	2015/660	4 kv 2018	---	+ 2 kv	2 kv 2019
Kommerserådet 9	2016/563	2 kv 2019	---	+ 1 kv	3 kv 2019
Hunnestad 5:24	2016/313	4 kv 2018	---	+ 2 kv	2 kv 2019
Träslövsläge 13:24	2013/57	2 kv 2014	---	+ 20 kv	2 kv 2019
Getakärr 6:16	2016/781	3 kv 2017	---	+ 1 kv	4 kv 2017
Program Prästakullen	2015/937	3 kv 2017	---	+ 3 kv	2 kv 2018
Program Tofta samhälle	2008/1047	2 kv 2017	---	+ 4 kv	2 kv 2018
Program Östra Träslöv/Träslövs by	2010/171	---	---	---	2 kv 2019
<b>Trönningenäs</b> (nedan ärenden kommer att slås ihop till ett planärende med stöd av planprogrammet)					
Trönningenäs 1:22 och 1:23	2007/1145	3 kv 2016	---	---	4 kv 2018
Trönningenäs 1:15	2015/1625	3 kv 2016	4 kv 2017	+ 4 kv	4 kv 2018
Trönningenäs, del av 5:29 (etapp B1, B2, B3)	2015/772	3 kv 2017	4 kv 2017	+ 4 kv	4 kv 2018
<b>Förslag på planer som kan avslutas</b> Kommunicering har skett med sökande. Inga synpunkter har kommit in på förslag om avslut. Nämnden föreslås avsluta nedanstående ärenden.					
Torpa-Kärra 1:24	2011/466				
Getterön 2:1 och 2:297 Eliassons	2011/980				
Torpa-Kärra 8:32, Tångaberget	2013/584				
Nygård 1:198	2013/91				
Bua 1:49	2010/410				
Tofta 2:14	2013/733				

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



Bn § 106

Dnr 2014-1496

## Bomlyckan 10 Fasadändring

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja bygglov för fasadändring.
2. kontrollansvarig är Carl-Bertil Carlsson.
3. lämna startbesked och godkänna att åtgärden får påbörjas.

### 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.

### Krav på redovisning

Fastställd kontrollplan i delegationsbeslut den 15 augusti 2016 gäller för åtgärden.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att fasadändringen inte innebär en förvanskning, enligt plan- och bygglagen 8 kap. 13 § och gör därför även bedömningen att åtgärden är planenlig.

Fönstret och takkupan är inte symmetriskt placerad på den aktuella fasaden från början, och den föreslagna flytten om 400 mm bedöms inte påverka byggnadens formspråk negativt, inte heller i förhållande till fönsterplaceringen på andra sidan av burspråket.

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

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar fasadändring på huvudbyggnaden på Bomlyckan 10. Åtgärden innebär en flytt av en takkupa och ett fönster på norrfasaden, 400 mm österut. Anledningen till flytten är enligt sökande på grund av att takkupan ska isoleras och därför har takkupans vägg tjocklek blivit större. Enligt deras plåntreprenör finns också anledning till flytt för att uppnå viss plats för att kunna utföra arbetet så att det uppfyller AMA-krav och branschkrav.

Heijlska villan, som byggnaden på Bomlyckan 10 även kallas för, är uppförd 1904. Byggnaden och dess 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.

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

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

Bn § 106 (forts)

Dnr 2014-1496

skyddsbestämmelse i detaljplan; q1: "Byggnad av väsentligt kulturintresse, får inte rivas 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.

### Lagrum

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

Första stycket ska tillämpas också på

1. anläggningar som är bygglovspliktiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap 7 §
2. tomter i de avseende som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,
3. allmänna platser, och
4. bebyggelseområden.

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).

### Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att fasadändringen inte innebär en förvanskning, enligt plan- och bygglagen 8 kap. 13 § och gör därför även bedömningen att åtgärden är planenlig.

Fönstret och takkupan är inte symmetriskt placerad på den aktuella fasaden från början, och den föreslagna flytten om 400 mm bedöms inte påverka byggnadens formspråk negativt, inte heller i förhållande till fönsterplaceringen på andra sidan av burspråket.

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

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

Bn § 106 (forts)

Dnr 2014-1496

### 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: 1 613 kr

Momspliktig avgift: 30 kr

Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

---

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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

Bn § 107

Dnr 2016-1968

## Brunnsparken 6, Getakärr 3:43 Uteservering, tidsbegränsat bygglov

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. uppdra åt stadsbyggnadskontoret att vidare handlägga ärendet och eventuell bevilja bygglov sedan *eventuella remissinstanser och berörda grannar* hörts.

### Upplysningar

- Hamn- och gatunämndens yttrande ska beaktas
- Tillstånd för allmän plats ska inhämtas hos polisen
- Brandskyddsåtgärder och övriga tillstånd som kan krävas framgår av *Riktlinjer för serveringar med tidsbegränsade bygglov i Varbergs innerstad*, antagen av byggnadsnämnden den 3 mars 2016 § 53.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att åtgärden är av tidsbegränsat behov, varför tidsbegränsat bygglov enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 33 § kan lämnas.

---

### Beskrivning av ärendet

Ansökan som inkom den 15 november 2016 omfattar tidsbegränsat bygglov för tillbyggnad av uteservering på fastigheten Brunnsparken 6, i fem år under perioden 1 april till och med 30 september.

Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område. Enligt gällande detaljplan får området användas för allmän plats, parkändamål och avviker därför från detaljplanen på denna punkt.

Byggnadsnämnden i Varbergs kommun har antagit riktlinjer för serveringar med tidsbegränsade bygglov i Varbergs innerstad den 3 mars 2016.

Förslaget följer inte riktlinjerna på så sätt att restaurangnamnet är redovisat på två av glaspartierna vid entré.

### Lagrums

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

### Yttrande

Kungörelse i lokaltidning har skett den 16 februari 2017. Svar förväntas inkomma efter byggnadsnämndens sammanträde den 2 mars 2017.

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

Bn § 107 (forts)

Dnr 2016-1968

### **Förvaltningens övervägande**

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att åtgärden är av tidsbegränsat behov, varför tidsbegränsat bygglov enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 33 § kan lämnas.

---

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 108

Dnr 2017-98

## Prosten 4, Getakärr 3:1 Uteservering, tidsbegränsat bygglov

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

### Upplysningar

- Hamn- och gatunämndens yttrande ska beaktas
- Tillstånd för allmän plats ska inhämtas hos polisen
- Brandskyddsåtgärder och övriga tillstånd som kan krävas framgår av *Riktlinjer för serveringar med tidsbegränsade bygglov i Varbergs innerstad*, antagen av byggnadsnämnden den 3 mars 2016 § 53.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att åtgärden är av tidsbegränsat behov, varför tidsbegränsat bygglov enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 33 § kan lämnas.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan som inkom den 13 januari 2017 omfattar tidsbegränsat bygglov för tillbyggnad av uteservering på fastigheten Prosten 4, i fem år under perioden 1 april till och med 30 september.

Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område. Enligt gällande detaljplan får området användas för allmän plats, möbleringszon: Servering och annan möblering får inte hindra passage till fastighet för boende och besökare. Gaturummet ska ha en öppenhet med god genomsiktighet. Gatorna ska ha beläggning med natursten.

I och med ansökan att gäller en tillbyggnad avviker därför ansökan från detaljplanen på denna punkt.

Byggnadsnämnden i Varbergs kommun har antagit riktlinjer för serveringar med tidsbegränsade bygglov i Varbergs innerstad den 3 mars 2016.

### Lagrum

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

### Yttrande

Kungörelse i lokaltidning har skett den 16 februari 2017. Svar förväntas inkomma efter byggnadsnämndens sammanträde den 2 mars 2017.

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

Bn § 108 (forts)

Dnr 2017-98

**Förvaltningens övervägande**

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att åtgärden är av tidsbegränsat behov, varför tidsbegränsat bygglov enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 33 § kan lämnas.

---

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 109

Dnr 2016-1926

## Strömmen 1 Nybyggnad bensinstation, databod, skärmtak, skylt

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. avslå ansökan.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att avvikelsen från detaljplanen inte kan betraktas som en liten, såsom avses i plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 31 b §.

Förutsättningarna för att bevilja bygglov plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 30 § finns därmed inte.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan som inkom den 16 november 2016 omfattar nybyggnad av skärmtak, skylt och databod till bensinstation. Bensinstationen har inte funnits på platsen tidigare, utan det handlar om en nyetablering.

Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område. Enligt gällande detaljplan får området användas för småindustri och lager som inte är störande för omgivningen. Handel med skrymmande varor tillåts. Även kontor tillåts.

Ansökan avviker mot detaljplanens bestämmelse angående användningsområde. Bensinstation kan inte betraktas innefattas i bestämmelsen och ansökan strider därför mot detaljplanen.

Ett särskilt område för bilservice, vilket innefattar bensinstation, är avsatt i en intilliggande detaljplan, vid Jonstakarondellen cirka 200 meter söder om aktuell plats.

### Lagrum

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 5 § punkt 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 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) 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

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



Bn § 109 (forts)

Dnr 2016-1926

- 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) 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.

### Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att avvikelsen från detaljplanen inte kan betraktas som en liten, såsom avses i plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 31 b §.

Förutsättningarna för att bevilja bygglov plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 30 § finns därmed 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: 2 150 kr

Momspliktig avgift: 30 kr

Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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

Bn § 110

Dnr 2016-1459

## Tolycke 1:5 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

### Upplysning

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

### Giltighet

Detta beslut gäller under två år räknat från beslutet vunnit laga kraft. Beslutet innebär inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.

Bygglovshandlingar ska inlämnas till byggnadsnämnden för erhållande av bygglov.

### 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 två enbostadshus inom fastigheten Tolycke 1:5. På grund av att det ena läget innefattar att en prövning enligt 12 kap. 6 § miljöbalken, som hanteras av Länsstyrelsen i Hallands län, väljer sökande att för tillfället gå vidare med den ena tomten.

Detaljplan inom området saknas.

Tomtplatsen ligger inom riksintresse naturvård för Fävren-Valasjön.

Området ligger inom stora opåverkade områden enligt 3 kap miljöbalken.

Tomtplatsen ligger inom värdefull ängs- och hagmark.

Den föreslagna tomtplatsen ligger ca 40 m meter från en närliggande å. Strandskyddet vid den planerade tomten är upphävd i beslut från länsstyrelsen den 20 december 2016.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer:

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

Bn § 110 (forts)

Dnr 2016-1459

- Kommunens största utbyggnad ska främst ske i staden, i serviceorterna eller i samhällen längs de regionala kollektivtrafikstråken.
- I staden och serviceorterna eftersträvas en tät bebyggelse och effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser.
- 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.
- 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.

Riktlinjer för områden med särskilt höga bevarandebestånd:

- Bevarandebeståndet ska prioriteras.
- Inga åtgärder som påverkar natur- eller kulturvärdena negativt tillåts i området.
- Mycket stor restriktivitet ska tillämpas vid prövning av ny bebyggelse.
- Enstaka helårs- eller fritidshus samt anläggningar för det rörliga friluftslivet kan tillåtas efter särskild prövning för att bibehålla en levande landsbygd.

Stora opåverkade områden enligt 3 kap miljöbalken:

- Mycket stor restriktivitet ska tillämpas för enstaka ny bebyggelse utanför befintliga samhällen.
- Kompletterande byggnation inom och i anslutning till befintlig bebyggelse kan prövas för att bibehålla en levande landsbygd.

Föreslagna tomtplats är tänkt att placeras där en mindre björkdunge idag finns. I närheten finns ett äldre hus i sämre skick.

Platsbesök har utförts av stadsbyggnadskontorets handläggare den 7 februari 2017.

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

Bn § 110 (forts)

Dnr 2016-1459

### 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
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).

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

Bn § 110 (forts)

Dnr 2016-1459

### Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till kommunens ekolog, som har svarat i yttrande.

I länsstyrelsens beslut den 13 maj 2016, diarienummer 511-2436-16, om upphävande av strandskydd enligt 7 kap 18 § miljöbalken bedömdes att höga naturvärden saknas. Denna bedömning avser dock framförallt den norra delen av området (den del som berörs av strandskydd).

Länsstyrelsens bedömning

I dagsläget är det aktuella området obetat och har troligtvis varit så under de senaste åren, vilket har negativ inverkan på de hävdgynnade arter som är knutna till betesmarker. I artportalen återfinns inga artobservationer för det aktuella området. Bedömningen är att höga naturvärden saknas. Som naturmiljö har dock ängs- och betesmark ett värde i sig och eftersom anläggande av byggnader kommer att förändra naturmiljön väsentligen bör markägaren anmäla om samråd till länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

Det förekommer en grov ek i området (utmed vägen). Denna bör bevaras om området bebyggs.

Området kantas av stenmurar. Dessa omfattas av det generella biotopskyddet och eventuell påverkan på dessa är dispenspliktig enligt 7 kap. 11 § miljöbalken.”

Begäran om yttrande har skickats till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen. De har i yttrande svarat att avloppsanläggning för ett hushåll kan utföras på fastigheten.

Berörda grannar har beretts möjlighet att inkomma med synpunkter. Inga invändningar har inkommit.

### Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att ansökan följer rekommendationerna i översiktsplanen och strider inte mot ovanstående paragrafer i plan- och bygglagen.

Placeringen av tomten är i anslutning till bebyggelse och väg, området i sig är på så vis inte ett orört naturområde. Stadsbyggnadskontoret kan också konstatera att få nya bostäder tillkommit i området omkring på senare år, varför en komplettering av bostadstomt på aktuell plats är positiv för att bibehålla en levande landsbygd, så som är uttryckt i översiktsplanens rekommendationer.

Inga högra naturvärden har konstaterats på platsen, vilket gjordes i samband med att strandskyddet upphävdes.

Förhandsbesked kan lämnas för en bostadstomt.

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

Bn § 110 (forts)

Dnr 2016-1459

**Avgift**

Handläggningsavgift förhandsbesked: 7 862 kr

Momspliktig avgift: 30 kr

Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

---

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 111

Dnr 2016-1949

## Torpa 11:9 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. uppdra åt stadsbyggnadskontoret att vidare handlägga ärendet och kommunicera med sökande om två tomter.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att ansökan om tre tomter är för omfattande att hantera inom ramen för förhandsbesked. Kravet på reglering med detaljplan enligt 4 kap 2 § borde enligt förvaltningens mening då utlösas.

### Jäv

Karin Sandström (S) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av detta ärende.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra tre enbostadshus inom fastigheten Torpa 11:9.

Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse och detaljplan saknas.

Tomtplatsen ligger inom naturvårdsprogram för Torpadalen.

Tomtplatsen ligger inom kulturmiljövårdsprogram för Torpahöjden.

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 staden och serviceorterna eftersträvas en tät bebyggelse och effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser.
- I övriga samhällen och dess omgivning 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.
- 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.

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

Bn § 111 (forts)

Dnr 2016-1949

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.

Föreslagen tomtplats placeras i Torpa samhälle, med anslutning till Torpa kyrkväg, på mark som idag utnyttjas som betesmark.

Platsbesök har utförts av stadsbyggnadskontorets handläggare.

Byggnadsförbud 12 meter gäller längs allmänna vägar.

### 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.

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,

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



Bn § 111 (forts)

Dnr 2016-1949

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) 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).

### Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till kommunekologen, miljö- och hälsoskyddsförvaltningen, Kulturmiljö Halland och Trafikverket.

Kommunekologen har i svarsskrivelse den 17 januari 2017 gjort bedömningen att eftersom de föreslagna tomterna ligger inom bebyggelse i Torpa samhälle att det inte finns behov av yttrande utifrån ett naturvårdsperspektiv.

I yttrande den 30 januari 2017 konstaterar miljö- och hälsoskyddsförvaltningen att sökande behöver utreda eventuella lösningar i detalj innan de kan bedöma om WC utsläpp är möjligt. Hela området bör tittas över för en hållbar lösning i ett större sammanhang dvs. för hela byn. De skriver att en anläggning för flera hushåll kommer att vara komplicerat eftersom det är tätbebyggt och det finns många dricksvattentäkter nedströms från de ansökta tomterna. Det finns dessutom flera avloppsanläggningar uppströms från de eventuella dricksvattentäkterna för föreslagna tomter som innebär en risk för dricksvattenförsörjning för de tomterna om de avser borra dricksvattentäkter inom sina respektive gränser.

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

Bn § 111 (forts)

Dnr 2016-1949

I yttrande den 30 januari 2017 konstaterar Kulturmiljö Halland att i anslutning till de föreslagna tomterna ligger bebyggelse av blandad karaktär. De ser positivt på att tomterna placeras i anslutning till befintlig bebyggelse, men det är viktigt att behålla områdets agrara prägel. Byggnaderna bör därför anpassas till landskapet och den befintliga bebyggelsen genom en variation i utformning och placering på respektive tomt för att undvika ett för enhetligt intryck. Byggnaderna bör även ha en utformning och färgsättning som ansluter till traditionell bebyggelse. Söder om tomterna i direkt anslutning till dessa finns synliga odlingspår i en terrassliknande formation med rester av en stenmur. Dessa samt ängsmarken söder om tomterna bör bevaras intakta vid anläggningsarbete och vägdragningen.

Trafikverket har inte svarat på begäran om yttrande.

### **Förvaltningens övervägande**

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att ansökan om tre tomter är för omfattande att hantera inom ramen för förhandsbesked. Kravet på reglering med detaljplan enligt 4 kap 2 § borde enligt förvaltningens mening då utlösas.

Stadsbyggnadskontoret anser att en tomt kan prövas, den närmast Torpa kyrkväg. En placering av tomter på så vis som är redovisad bedöms inte följa inte bebyggelsestrukturen i området.

---

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 112

Dnr 2015-1043

## Trönninge 19:1 Nybyggnad omformarstation

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att åtgärden inte strider mot plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 31 §.

### Beskrivning av ärendet

Sökande är Trafikverket. Stationen omvandlar el från det vanliga kraftnätet till järnvägens elkraftsystem. Syftet med omformarstationen är att förstärka kraftförsörjningen för tåg på Viskadalsbanan. Placeringen är invid ett ställverk och i närheten finns ett bergrum som Trafikverket idag nyttjar som omformarstation. Ett befintligt spår, som idag inte nyttjas, förbinder Viskadalsbanan med bergrummet och planeras återställas. I närheten finns Annebergs motorbana.

Placeringen är utanför detaljplanerat område. Området omfattas av fördjupad översiktsplan för Trönninge; förslag till markanvändning över området är "rekreation, natur" och riktlinjerna för Trönningebjär talar om att området är viktigt som rekreationsområde för Trönninge som helhet.

Viskadalsbanan i sig är av riksintresse för omledning av godstrafik vid planerade avbrott och akuta företeelser.

### 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).

### Tidigare ställningstagande

Byggnadsnämnden har tidigare beviljat ett bygglov för en omformarstationsbyggnad på en annan placering inom fastigheten. Bygglovets överklagades och länsstyrelsen upphävde nämndens beslut på grund av att länsstyrelsen inte ansåg att nämnden hade följt förvaltningslagens regler om kommunikering av inkomna handlingar enligt 17 § förvaltningslagen. Länsstyrelsen återförvisade ärendet för ny handläggning till nämnden.

Nu är en reviderad ansökan inkommen på en annan placering än den tidigare.

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

Bn § 112 (forts)

Dnr 2015-1043

---

**Protokollsutdrag: Sökande**

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

Bn § 113

Dnr 2016-1852

## Balg 1:4 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

### Uppllysning

- Byggnationen ska i princip utformas i enlighet med upprättade råd och anvisningar för bebyggelse på landsbygden "Att bygg 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.

Bygglovshandlingar ska inlämnas till byggnadsnämnden för erhållande av bygglov.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att

### Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom den 11 november 2016 och omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom Balg 1:4.

Nämnden har i den 15 december 2016 återremitterat ärendet för att bereda sökanden möjlighet att komma in med en alternativ placering då den ursprungliga ansökan bedömdes ligga exponerad i landskapet, utan direkt stöd i landskapet.

Sökanden har den 24 januari 2017 kommit in med en ny placering, ett tiotal meter längre norrut.

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område inom jordbruksmark klass 5.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer:

- All byggnation och ombyggnation ska ges ett estetiskt tilltalande utförande. Kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas till vara och förstärkas.
- All byggnation ska i största möjliga utsträckning ges en utformning och lokalisering så att goda förutsättningar ges för klimatanpassning bl.a. genom placering, byggnadsutformning, läskydd och utnyttjande av solinstrålning. Goda förutsättningar ska ges för solbelysta och vindskyddade uteplatser.

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

Bn § 113 (forts)

Dnr 2016-1852

- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning anpassas till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.
- Exploatering ska i största möjliga utsträckning utformas så att dagvatten kan tas om hand på ett ekologiskt godtagbart sätt.
- E1: Kraftledning med 100 m skyddszon på varje sida som inte får bebyggas. Särskilda bestämmelser finns.

### 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.

### Yttrande

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

Begäran om yttrande har skickats till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen gällande avstånd till djurhållning samt möjlighet till att lösa VA.

I skrivelse som inkom den 6 december meddelade miljö- och hälsoskyddsförvaltningen att inga invändningar fanns mot föreslagen byggnation avseende djurhållning då de 1997 konstaterade att det inte fanns några djur kvar på fastigheten.

Vidare bedömde miljö- och hälsoskyddsförvaltningen i skrivelse den 9 december 2016 att en avloppsanläggning kan utföras på fastigheten.

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

Bn § 113 (forts)

Dnr 2016-1852

**Förvaltningens övervägande**

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den föreslagna platsen och att positivt förhandsbesked kan meddelas.

**Avgift**

Handläggningsavgift förhandsbesked: 6 854 kr

Momspliktig avgift: 30 kr

Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

---

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 114

Dnr 2017-71

## Bua 31:13 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för att bereda sökanden möjlighet att ändra placeringen.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att ärendet ska återremitteras till stadsbyggnadskontoret för att bereda sökanden möjlighet att ändra placeringen.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom den 17 januari 2017 om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus.

Detaljplan inom området saknas. Fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse.

Den föreslagna tomten är placerad intill ett skogsbryn. Föreslagen tillfartsväg är placerad över en samfällighet, S:36.

Fornminnesyta i norr, där föreslagen tillfartsväg anknyter till Västra Keviksvägen.

Cirka 57 meter från fastighetsgräns till naturvårdsprogram Bua-Kevik i väst.

Cirka 90 meter från fastighetsgräns till värdefull ängs- och betesmark i väst.

Särskilda hushållningsbestämmelser för kustområdet i Halland enligt miljöbalken kap 4.

Fastigheten ingår i området som berörs av den fördjupade översiktsplanen norra kusten, 314 Bua Sanddamm, som är ett växlande område med både jordbruksmark och skogsklädda kullar. Det finns en hel del fritids- och åretruntbostäder samt växthusverksamheter inom området. En utveckling av dessa verksamheter och andra mindre störande, som kan nyttja överskottsvärme från Värö Bruk, är positivt.

Området berörs av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap miljöbalken, till vilket hänsyn ska tas. Strandskyddsbestämmelser gäller inom 300 meter från havskusten. Enligt kommunens översiktsplan gäller följande riktlinjer:

- Området ska nyttjas för jord- och skogsbruk med möjlighet till kompletterande byggnation för att bibehålla en levande landsbygd.
- Boende och verksamheter i befintlig gårdsbebyggelse ska prövas positivt.
- Enstaka ny helårs- eller fritidsbebyggelse tillåts där så prövas lämpligt.

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



Bn § 114 (forts)

Dnr 2017-71

- 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.

### 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. Företrädare 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,
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.

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

Bn § 114 (forts)

Dnr 2017-71

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.

### **Förvaltningens övervägande**

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den föreslagna åtgärden inte kan tillåtas på den föreslagna platsen.

Ärendet bör återremitteras till stadsbyggnadskontoret för att bereda sökande möjlighet att ändra placeringen i förslaget då det nuvarande förslaget inte har något direkt stöd i landskapet utan ligger förhållandevis exponerat i landskapet, trots närhet till skogsbyn. En placering närmare befintlig bebyggelse vore att föredra.

---

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 115

Dnr 2016-1850

## Hunnestad 3:4 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked. Omprövning av beslut

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att stadsbyggnadskontoret får i uppdrag att vidare handlägga ärendet och eventuellt meddela som förhandsbesked att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den föreslagna platsen sedan berörda grannar hörts.

### Jäv

Andreas Havasi (SD) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av detta ärende.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom Hunnestad 3:4.

Nämnden har i den 15 december 2016 beslutat meddela negativt förhandsbeskedsked. Ärendet omprövas nu då sökande inte gavs möjlighet att yttra sig inför nämndens sammanträde den 15 december 2016.

Detaljplan inom området saknas. Fastigheten ligger inom kommunens översiktsplan.

Föreslagen placering ligger inom område med jordbruksmark klass 4 samt inom yttre skyddszonen för Världsarvet, Grimeton.

Den föreslagna platsen i förslaget ligger på en åkerteg, omgiven av gårdesgård i fastighetsgränserna i väst, söder och norr. Gårdesgården i norr är bredare än de andra, och längs med den går en mindre väg för traktorer m.m.

Tillfartsväg till tomten finns redan.

Avståndsmässigt ligger förslaget cirka 130 meter från närmaste gård. Cirka 50 meter norr om föreslagen plats finns en mindre dunge. Föreslagen plats ligger knappt 500 meter från närmaste mast som hör till världsarvet Grimeton.

Föreslagen plats syns inte från väg 766. Platsen nås då man först tar av vid Hunnestad Öster och åker över en mindre ås.

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

Bn § 115 (forts)

Dnr 2016-1850

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 är jordbruksmark av betydelse för "en trygg livsmedelsförsörjning och behovet av mark som kan producera biologisk råvara kommer sannolikt att öka. Möjligheter till en lokal livsmedelsproduktion och förädling av råvaror gynnar det lokala näringslivet. Viss jordbruksmark behöver tas i anspråk för tätortsutveckling för att tillgodose behovet av bostäder och verksamheter. Ur allmän synpunkt överväger de positiva effekterna med ny bebyggelseområden i anslutning till tätorterna, t ex närhet till befintlig bebyggelse, service, och kommunikationer, jämfört med andra lägen."

I ovan nämnda översiktsplan anges även generella regler vid prövning av bebyggelse genom bygglov:

- Kommunens största utbyggnad ska främst ske i staden, i serviceorterna
- eller i samhällen längs de regionala kollektivtrafikstråken.
- I staden och serviceorterna eftersträvas en tät bebyggelse och effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser.
- I övriga samhällen och dess omgivning 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.
- Ny bebyggelse i kustområdet bör koncentreras till befintliga bebyggelseområden för att behålla den särpräglade naturen och kontakten med havet.
- All byggnation ska i största möjliga utsträckning utformas och lokaliseras för god klimatanpassning och för att uppnå det nationella miljökvalitetsmålet 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.
- 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.

Generellt ska höga krav ställas på lokalisering av bebyggelse, speciellt i kustområdet och andra känsliga och exponerade lägen. Kommunens arkitekturprogram *Att bygga vid kusten i Varberg* och *Att bygga på landsbygden i Varbergs kommun* ska vara vägledande vid bedömningar.

Förslaget strider mot översiktsplanens (ÖP) generella riktlinjer: -

- 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 § 115 (forts)

Dnr 2016-1850

- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.

Fastigheten ligger inom området *C4 Världsarvets Grimetons yttre skyddszon*:

- Inom yttre skyddszonen får inte höga och vidsträckta byggnadsverk som visuellt kan störa den monumentala bilden tillkomma.
- Området innefattar även Ragnhilds källa där stor hänsyn ska tas till kulturvärdena, landskapet och naturmiljön.

### 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.

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 § 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,

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.

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).

### Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

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

Bn § 115 (forts)

Dnr 2016-1850

I skrivelse som inkom den 7 december 2016 har miljö- och hälsoskyddsförvaltningen inga invändningar och gör bedömningen att enskilt avlopp och egen dricksvattentäkt går att ordna på den föreslagna platsen.

Sökande har i skrivelse den 14 februari 2017 beskrivit syftet med förhandsbeskedet att bland annat är det tänkt att möjliggöra ett generationsskifte i jordbruket på fastigheten samt platsens förutsättningar. Bifogat finns även fotografier och en kopia på miljö- och hälsöförvaltningens yttrande som omnämnts ovan.

### **Förvaltningens övervägande**

Stadsbyggnadskontoret finner att den föreslagna placeringen inte lämpar sig för byggnation då den föreslagna byggnaden, och platsen, inte har någon uppenbar anknytning till annan bebyggelse, utan är placerad exponerat på ett fält, och således inte bidrar till en god helhetsverkan enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6§ och med stöd av ovanstående paragrafer.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 116

Dnr 2017-72

## Jordlotten 1 Fasadändring

### 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 föreslagen åtgärd strider mot gällande detaljplan men kan betraktas som en liten avvikelse mot detaljplanen.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan som inkom den 18 januari 2017 omfattar fasadändring, både byte av material och färg. Fasadändringen gäller både huvudbyggnad och carport.

Det befintliga materialet är vit puts, och sökande önskar byta till svart fibercement med trästruktur. Ett foto har bifogats ansökan på en byggnad med fasadmaterial enligt inlämnat förslag, där fibercementen är placerad som en liggande träpanel.

Sökande har även bifogat ett brev med ansökan. Hen önskar byta fasadmaterial då huset, uppfört 2005, har mindre fuktproblem. Med det föreslagna fasadmaterialet menar sökande att huset blir "underhållsfritt" och att de inte vill ha putsad fasad igen.

Detaljplanen har en bestämmelse om att ny bebyggelse ska utformas med fasader i puts eller trä. I planbeskrivningen står även att husen ska ha fasadmaterial av puts eller trä.

Nämnden har den 31 mars 2016 § 125 beslutat att bevilja bygglov för en liknande åtgärd i samma område. En fastighet i området ansökte då om ändrad fasadändring, vit stående solid fibercementpanel med trästruktur. Enligt detta beslut ska sökande ha inkommit med bilder på tre andra hus vilka är utförda med betongelement. Förvaltningen ansåg då att man borde ta hänsyn till bestämmelsen i detaljplanen om att ny bebyggelse ska utformas med fasader i puts eller trä, då den påvisar vikten av att bebyggelsen ska utformas på ett visst sätt för att få en god helhetsverkan. Förvaltningen bedömde att fibercementskivor med trästruktur inte var en liten avvikelse från gällande detaljplan och att ansökan borde avslås.

### Lagrums

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,

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

Bn § 116 (forts)

Dnr 2017-72

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 § 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).

### Yttrande

Sökanden har informerats om förvaltningens förslag till beslut och beretts möjlighet att komma in med synpunkter. Svar förväntas inkomma innan byggnadsnämndens sammanträde den 2 mars 2017.

### Förvaltningens övervägande

Då det i detaljplanen anges att husen ska ha fasadmaterial av puts eller trä, samt att det finns en planbestämmelse om att ny bebyggelse ska utformas med puts eller trä, menar förvaltningen att förslaget inte kan anses vara en liten avvikelse från gällande detaljplan då förslaget består innebär en fasadklädnad i form av fibercement, vilket inte bör vara ett vanligt förekommande fasadmaterial i en detaljplan som anger fasadmaterialen puts och trä. Ansökan bör därmed avslås.

Protokollsutdrag: Sökande

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



Bn § 117

Dnr 2016-2145

## Lindhov 1:56 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för att ge sökanden möjlighet att komma in med bullerredovisning.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att stadsbyggnadskontoret återremitteras ärendet för att ge sökanden möjlighet att komma in med bullerredovisning.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom den 26 januari 2017 om förhandsbesked för två enbostadshus med garage inom fastigheten Lindhov 1:56.

Sökanden har i ansökan angivit att förhandsbeskedet avser avstyckning av två fastigheter från Lindhov 1:56 på lite drygt 1000 m<sup>2</sup> per fastighet. Mot väg 845 är de medvetna om att det måste vidtas bullerreducerande åtgärder i fastighetsgränsen. Mot Trönningenäsvägen är det också aktuellt med någon form av åtgärd för att minska ljudnivån.”

Fastigheten ligger i korsningen mellan väg 845 och Trönningenäsvägen, mitt över Bläshammars skola.

Fastigheten ligger inom jordbruksmark klass 6.

Området berörs av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap miljöbalken till vilket hänsyn ska tas.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 är jordbruksmark av betydelse för ”en trygg livsmedelsförsörjning och behovet av mark som kan producera biologisk råvara kommer sannolikt att öka. Möjligheter till en lokal livsmedelsproduktion och förädling av råvaror gynnar det lokala näringslivet. Viss jordbruksmark behöver tas i anspråk för tätortsutveckling för att tillgodose behovet av bostäder och verksamheter. Ur allmän synpunkt överväger de positiva effekterna med ny bebyggelseområden i anslutning till tätorterna, t ex närhet till befintlig bebyggelse, service, och kommunikationer, jämfört med andra lägen.”

I ovan nämnda översiktsplan anges även generella regler vid prövning av bebyggelse genom bygglov:

- Kommunens största utbyggnad ska främst ske i staden, i serviceorterna
- eller i samhällen längs de regionala kollektivtrafikstråken.
- I staden och serviceorterna eftersträvas en tät bebyggelse och effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser.
- 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.

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

Bn § 117 (forts)

Dnr 2016-2145

- Bebyggelsegrupper ska lokaliseras så att det finns goda förutsättningar att utnyttja kollektivtrafik och cykel för att nå skola, service och arbetsplatser.
- Ny bebyggelse i kustområdet bör koncentreras till befintliga bebyggelseområden för att behålla den särpräglade naturen och kontakten med havet.
- 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.
- 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.

Generellt ska höga krav ställas på lokalisering av bebyggelse, speciellt i kustområdet och andra känsliga och exponerade lägen. Kommunens arkitekturprogram *Att bygga vid kusten i Varberg* och *Att bygga på landsbygden i Varbergs kommun* ska vara vägledande vid bedömningar.

Föreslagen åtgärd strider inte mot ovanstående översiktsplan.

Det finns sedan 2005 ett negativt förhandsbesked på fastigheten. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen som avslog överklagande 2006.

### 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.

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

Bn § 117 (forts)

Dnr 2016-2145

Enligt plan- och bygglagen (2014:900) 2 kap 5§ ska i ärenden om bygglov eller förhandsbesked bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till [...] 4. Möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar.

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.

### Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till Trafikverket om fastighetens utsatta läge ur trafiksynpunkt, miljö- och hälsoskyddsmyndigheten om?

Yttrande inkom den 15 februari 2017 från Trafikverket. Väg 845 är inte utpekad som riksintresse eller är primär väg för farligt gods, men är en omledningsväg för E6/20. Säkerhetszonen längs väg 845 vid fastigheten är minst 3 meter från väggkant. Längs väg 845 gäller i enlighet med § 47 Väglagen att byggnad eller annan anläggning som kan inverka negativt på trafiksäkerheten inte utan tillstånd får uppföras inom 30 m från vägområdet (krönet på dikets bakslänt). Fastigheten är i ett bullerutsatt läge, men i den samlade bedömningen ser Trafikverket inget hinder med att förhandsbesked beviljas under förutsättningen att kraven vid säkerhets- och tillståndspliktig zon klaras samt att bullerriktvärden klaras.

### Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att positivt förhandsbesked kan meddelas sedan godkända bullervärden har uppvisats, miljö- och hälsöförvaltningen remitterats och grannar hörts utan erinran.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 118

Dnr 2016-109

## Torpa-Kärra 3:58 Tillbyggnad fritidshus

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för att bereda sökanden möjlighet att komma in med bullerutredning som visar på en lösning med bullervall och/eller plank som innebär att 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad kan klaras.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att stadsbyggnadskontoret återremitteras ärendet för att bereda sökanden möjlighet att inkomma med bullerutredning som visar på en lösning med bullervall och/eller bullerplank som innebär att 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad kan klaras.

---

### Beskrivning av ärendet

Nämnden har i beslut den 26 maj 2016 § 256 avslagit ansökan om tillbyggnad av fritidshus.

Länsstyrelsen har i beslut den 14 oktober 2016 upphävt nämndens beslut den 26 maj 2016 § 256 och återförvisat ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

Av länsstyrelsens bedömning framgår att det saknas skäl för att avslå ansökan om bygglov på de grunder som anges i beslutet. Ärendet visas åter för fortsatt handläggning det vill säga prövning av ansökan om bygglov mot övriga tillämpliga bestämmelser.

Nämnden har i beslut den 24 november 2016 § 735 återremitterat ärendet för att ge sökande möjlighet att komma in med bullerutredning.

Bullerutredning inkom 20 januari 2017. I förordningen (2015:216) om buller vid bostadsbyggnader finns krav vid bullernivåer från spårtrafik och vägar utomhus. Ljudnivån bör inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad, samt 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Om detta överskrids gäller att minst hälften av bostadsrummen (rum för samvaro och för sömn, inte kök) ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan 22.00 och 06.00.

Utredningen visar följande:

- Fasad i norr: 59 dBA ekvivalent ljudnivå.
- Fasad i söder: 62-63 dBA ekvivalent ljudnivå.
- Fasad i väster: 63-65 dBA ekvivalent ljudnivå.
- Fasad i öster: 48-49 dBA ekvivalent ljudnivå.

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

Bn § 118 (forts)

Dnr 2016-109

Vad gäller kravet på att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en tyst sida med ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA, klarar befintligt sovrum detta då det är placerat i nordöst, med störst fasad åt öst. Tillbyggnaden består enbart av ett rum, där samvarodel är föreslagen i väst och kök, bad och entré är föreslagen i öst. Samvarodelen har alltså fasader mot väst och syd och klarar inte ovan nämnda bullernivåer, däremot klarar rummet bullernivåerna mot öst.

I bullerutredningen bedöms att den tysta fasaden i öst räcker.

Utredningen skickades på remiss till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen 25 januari 2017.

Platsen för föreslagen åtgärd ligger utanför detaljplanerat område.

Fastigheten ligger inom kustområdet med särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap miljöbalken till vilket hänsyn ska tas. Enligt kommunens fördjupade översiktsplan, fördjupning för norra kusten, gäller följande riktlinjer för området:

- Området ska nyttjas för skogs- och jordbruk med möjlighet till kompletterande byggnation för att bibehålla en levande landsbygd.
- Boende och verksamheter i befintlig gårdsbebyggelse ska prövas positivt.
- Enstaka ny helårs- eller fritidsbebyggelse tillåts där så prövas lämpligt.
- Etableringar som kan hindra en eventuell framtida bebyggelse i områdets södra del får dock inte förekomma.
- 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.
- Ett säkerhetsavstånd på 50 meter ska hållas mot järnvägen.
- Utmed Paradisbäcken och Nisebäckens stränder bör minst 6 meter breda skyddszoner hållas fria från gödsling och besprutning.

### Bakgrund

Ansökan omfattar bygglov för tillbyggnad av fritidshus inom fastigheten Torpa-Kärra 3:58.

Fastigheten är idag bebyggd med en stuga på 15 m<sup>2</sup> med tillbyggt uterum på 17 m<sup>2</sup> samt ett utedass. Vatten är inte indraget.

Föreslagen tillbyggnad är 49 m<sup>2</sup>.

Avståndet till väg 845 är 57 meter (vägmitt) och till järnvägen 71 meter (spärmitt östra spåret).

Platsbesök ägde rum den 6 april 2016 samt 16 november 2016.

Fastigheten styckades av 2001 för ändamålet odlingslott. Den befintliga

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

Bn § 118 (forts)

Dnr 2016-109

byggnaden bedömdes som en kolonistuga.

Nämnden har i yttrande 2 mars 2000 § 51 avstyrkt avstyckning eftersom denna inte skulle bli lämplig för bostadsändamål och skulle föranleda olämplig bebyggelse.

Sökande hänvisar till att fastigheten är taxerad med typkod 210 småhusenhet: tomtmark till helårsbostad. Tomtarean är 1607 m<sup>2</sup> vilket är stort för att vara en kolonilott. Omkring 2005 byggde kommunen en bullervall som ger skydd mot järnvägens buller. Sökande har också fått information från VIVAB om att fastigheten kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet.

Bullervallen som uppfördes omkring 2005 löper inte längs med hela fastighetsgränsen, utan lämnar några meter med fri sikt över väg och järnväg.

### 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 § 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

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.

### Yttrande

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har i tjänstemannautlåtande den 10 februari 2017 framfört att det handlar om ett väldigt bullerutsatt läge med närhet till både hårt trafikerade vägar och järnväg. Deras generella

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

Bn § 118 (forts)

Dnr 2016-109

inställning är att man bör undvika nybyggnation av bostäder i lägen där man varken genom alternativa placeringar av byggnader och/eller genom uppförande av bullerskärmar eller dylikt kan åstadkomma en situation där 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad kan klaras.

Vidare skriver miljö- och hälsoskyddsförvaltningen att det inte framgår i utredningen om beräkningarna är gjorda med förutsättningen att den bullervall som är inritad i ansökan finns på plats. Bullerutredningen bör därför förtydligas med uppgift om det. Om det går att visa på en lösning med bullervall som innebär att 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad kan klaras kan bygglov meddelas med förbehåll att en sådan bullervall skall uppföras. Om detta inte är möjligt så att 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad kommer att överskridas bör följande krav ställas för att bygglov ska meddelas:

- För att säkerställa inomhusmiljön i detta bullerutsatta läge bör byggnadskonstruktion enligt kraven för ljudklass B krävas.
- Huset skall vara utformat så att utgång till uteplats är vänd mot öster där det beräknas att 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå kommer att klaras, och inte så om på ritningarna i ansökan där utgången till uteplats är vänd mot väster.

Vid platsbesök den 16 november 2016 noterades att bullervall finns men att den lämnar ett flertal meter med fri sikt mot väg och järnväg.

Efter kontakt med MiljöInvest som utfärdat bullerutredningen angående huruvida befintlig bullervall är inräknad eller inte, fick förvaltningen den 17 februari 2017 till svar att bullerutredningens värden är beräknade efter höjdinformation från Metria. En förstorad bild på en terrängbild från utredningen bifogades och i den syns att vallen är medtagen i bullerutredningen.

### **Förvaltningens övervägande**

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den föreslagna åtgärden inte bör tillåtas med hänsyn till ovanstående paragrafer ur plan- och bygglagen och att bullervärden inte klaras enligt bullerutredning.

Om sökande med bullerutredning kan påvisa en lösning med bullervall som innebär att 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad kan klaras kan bygglov beviljas

---

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 119

Dnr 2016-1747

## Träslövs-Näs 2:3 Nybyggnad enbostadshus, rivningslov

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. avslå ansökan.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att ansökan ska avslås med hänvisning till gällande detaljplan och Plan- och byggförordningen 1 kap 4§.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan som inkom den 18 oktober 2016 omfattar nybyggnation av enbostadshus.

Fastigheten ligger inom detaljplanelagt området. Enligt gällande detaljplan ska att byggnader uppföras i enbart en våning samt förbud mot inredd vind.

Sökande har reviderat ett antal gånger och inkom 4 februari 2017 med den senaste revideringen, som hen nu vill pröva i nämnden. Förslaget innefattar en byggnad med en hel våning och ett loft, med utvändig trappa i öster och balkong i söder.

Definitionen av våning och vind är inte fastställd i plan- och bygglagen och ställer ofta till problem i just definitionsfrågan enligt Boverkets "Uppdrag att utreda definitioner på byggnadshöjd, nockhöjd, totalhöjd, vind, suterrängvåning och källare" (Rapport 2014:4).

Enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 1 kap 4 § avses en våning som ett utrymme i en byggnad där utrymmet avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt åt ett golv.

Nämnden antog 2004 riktlinjer vid frågor som rör detaljplaner där bestämmelse mot vindförbud och som endast tillåter en våning finns. Om vind inte får inredas, enligt detaljplanen, gäller att fönster, balkonger och dörrar som tydligt indikerar att det finns en inredningsbar vind medges inte.

### Lagrum

Enligt plan- och byggförordningen 1 kap 4§ avses med våning ett utrymme i en byggnad där utrymmet avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv.

En vind ska anses vara en våning endast om

1. ett bostadsrum eller en arbetslokal kan inredas i utrymmet, och
2. byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida.

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



Bn § 119 (forts)

Dnr 2016-1747

En källare ska anses vara en våning endast om golvet översida i våningen närmast ovanför källaren ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden.

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,
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.

### Yttrande

Sökande har inkommit med två skrivelser 4 februari där de i den ena bifogat cirka 25 sidor med foton på byggnader där avsteg tagits i samma område som Träslövs-Näs 2:3, inom samma detaljplan samt inom andra detaljplaner som har liknande bestämmelser. I den andra skrivelsen beskriver de bland annat sin önskan om ett nytt hus i Varberg, att loftet som redovisas skall användas som förråd för vind- och kitesurfingbrädor, segel och övrigt. De skriver även att de inte stör någon med det föreslagna huset, att de har tänkt på grannar och fått skriftligt ok, vilket nämnden har mottagit. Vidare hänvisar de till kommunens och stadsbyggnadskontorets hemsida – "Så arbetar vi: Vi vill underlätta din vardag och möjliggöra dina drömmar" och att "Vi hoppas att vi i denna instans får se detta i handling och att ni kan vara lika tillmötesgående med vår ansökan som ni eller bygglov varit med många andra".

Stadsbyggnadskontoret har gått igenom skrivelsen med exempel på byggnader i området där avsteg har tagits. De flesta fastigheterna i skrivelsen har fått beviljat bygglov före 2011 års plan- och byggförordning där ovanstående definition av våning finns. En del av fastigheterna ligger inom detaljplan där förbud finns mot takkupa, balkong och mer än en

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

Bn § 119 (forts)

Dnr 2016-1747

våning. En del av fastigheterna ligger inom plan där takkupa och balkong är tillåtet, men där endast en våning är tillåtet.

### **Förvaltningens övervägande**

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att de föreslagna ritningarna redovisar en byggnad med en två våningar enligt ovanstående paragraf ur Plan- och byggförordningen.

Det övre planet kan även tolkas som en vind, vilket innebär att oavsett hur det övre planet tolkas – som våning eller vind, bedömer stadsbyggnadskontoret att den föreslagna åtgärden är planstridig då detaljplanen tillåter en våning och inte inredd vind.

Åtgärden kan inte ses som en liten avvikelse, och bör därför avslås. Varje ärende ska prövas enskilt och tidigare avsteg där beslut har tagits innan 2011 års plan- och byggförordning, bör inte vara vägledande i ärendet.

### **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: 7 943 kr

Momspliktig avgift: 30 kr

Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

---

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 120

Dnr 2016-1803

## Kullagård 6:2 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

### Villkor

Byggnaden ska utformas med stor hänsyn till kulturmiljön.

### Upplysning

- Byggnationen ska i princip utformas i enlighet med upprättade råd och anvisningar för bebyggelse på landsbygden "Att bygga på landsbygden i Varbergs kommun".
- Yttrande från miljö- och hälsoskyddsförvaltningen som inkom den 16 januari 2017 ska beaktas. Tillstånd för avlopp krävs.
- Tillstånd från Trafikverket, Region Väst, 405 33 Göteborg, krävs för ny anslutning till allmän väg. Yttrande från Trafikverket som inkom den 13 januari 2017 ska beaktas.
- Yttrande från kommunekolog som inkom den 26 januari 2017 ska beaktas. Stenmurar omfattas av biotopskydd. Ekar mot åkerfält bör bevaras.

### Giltighet

Detta beslut gäller under två år räknat från beslutet vunnit laga kraft. Beslutet innebär inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.

Bygglovshandlingar ska inlämnas till byggnadsnämnden för erhållande av bygglov.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att den sökta åtgärden följer intentionerna i kommunens översiktsplan, innebär inte en betydande olägenhet för omgivningen och strider inte mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900). Stor hänsyn ska tas till intilliggande kulturmiljö med hänvisning till översiktsplanen. Förhandsbesked ska därmed beviljas.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller förhandsbesked för ett enbostadshus. Enligt ansökan ska huset byggas på berg, ingen sprängning är planerad. För att bevara naturen så orörd som möjligt kommer huset att byggas på stylvor enligt sökandens beskrivning.

1989 beviljade byggnadsnämnden förhandsbesked för ett enbostadshus på samma plats och 1990 styckades platsen av för bostadsändamål. Till förmån för styckningslotten bildades ett servitut avseende utfart till den allmänna vägen och infiltrationsanläggning.

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

Bn § 120 (forts)

Dnr 2016-1803

Hela fastigheten om 2534 m<sup>2</sup> utgörs av skog tillhörande ett större skogsområde och sluttar relativt brant mot nordväst. Totalt en nivåskillnad på 8 meter. Tillfartsvägen föreslås i den nedre delen med en svängd tillfartsväg som leder upp till bostadshuset. Tillfartsvägen föreslås en lutning om drygt 15 % där den är som brantast. Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område, utanför sammanhållen bebyggelse, precis utanför fördjupad översiktsplan för Veddige. Platsen är belägen inom naturvårdsprogram Kullagård och inom det nyligen antagna kulturmiljövårdsprogrammet Kullagård med flera byggnader i närheten som finns med i länsstyrelsens inventering, både A, B och C-klass. Den aktuella fastigheten ligger knappt 50 m öster om allmän väg 860, med en hastighetsgräns på 70 km/h, som också är gräns för riksintresseområde för friluftsliv längs Viskan.

Enligt väglagen 39 § får en enskild väg inte anslutas till en allmän väg utan väghållningsmyndighetens tillstånd. Byggnadsförbud råder 12 m längs allmänna vägar.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande generella riktlinjer vid prövning av ny bebyggelse:

- Kommunens största utbyggnad ska främst ske i staden, i serviceorterna eller i samhällen längs de regionala kollektivtrafikstråken.
- I staden och serviceorterna eftersträvas en tät bebyggelse och effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser.
- 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.
- Ny bebyggelse i kustområdet bör koncentreras till befintliga bebyggelseområden för att behålla den särpräglade naturen och kontakten med havet.
- All byggnation ska i största möjliga utsträckning utformas och lokaliseras för god klimatanpassning och för att uppnå det nationella miljökvalitetsmålet 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.
- 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.
- 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.

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

Bn § 120 (forts)

Dnr 2016-1803

- 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.
- Sammanhängande naturområden ska beaktas för friluftslivets intresse.

Stadsbyggnadskontoret har varit i kontakt med sökande som muntligen beskriver att hänsyn till kulturmiljön ska tas vid utformningen av den föreslagna byggnaden vad gäller kulör och materialval så att den smälter in i omgivningen och inte blir dominerande i miljön. Sökande uppmanades att se över möjligheten att göra tillfartsvägen flackare och på något vis undvika att den blir som brantast i en sväng.

Den 30 november 2016 inkom sökande, efter samtal med räddningstjänsten och VIVAB, med skäl till att vägen utformas enligt inkommen situationsplan och redovisade principbilder på tänkt utformning.

Den 15 december 2016 beslutade byggnadsnämnden att 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, Trafikverket, kommunekologen och berörda grannar hörts.

### Yttrande

Den 13 januari inom yttrande från Trafikverket som inte ser några hinder till byggnationen. Anslutning till väg 860 kräver tillstånd, vilket ska vara löst innan bygglov ges. Trafikverket förutsätter att kommunen beaktat bullerfrågan.

Den 24 januari 2017 inkom yttrande, benämnt önsknings, från fastighetsägare Kullagård 6:1 gällande vägdragning inom tomtplats Kullagård 6:2, minimering av insyn mot Kullagård 6:1, minimering av skogsavverkning som skydd för rik fauna samt att ev. fornyfynd ska anmälas.

Den 26 januari inkom yttrande från kommunekolog som pekar på naturvärden i nära anslutning Kullagård 6:2. Enligt yttrandet finns det inte några naturvärden på den specifika fastigheten som hindrar byggnation. Det är önskvärt att ekarna mellan tilltänkt infartsväg och huset i mesta möjligaste mån bevaras.

Den 10 februari 2017 inkom sökande med bemötande av de synpunkter som inkommit.

### 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

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

Bn § 120 (forts)

Dnr 2016-1803

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.

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) 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 uttryckningsfordon,

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

Bn § 120 (forts)

Dnr 2016-1803

4. det på tomten eller i närheten av den i skälig 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.

### Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret har besökt den föreslagna platsen och gör bedömningen att sökande har visat att fastigheten kan bebyggas så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ges möjlighet att använda området och lagens krav på anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon kan uppfyllas. Stor hänsyn ska tas till kulturmiljön i närheten. Sökande har i inkomna referensbilder visat på en ambition vad gäller utformning och materialval som bedöms leva upp till översiktsplanens ord om att all nybyggnation ska ges ett estetiskt tilltalande utförande, värdefulla kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas till vara och förstärkas.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen, efter uträkning med Trivector, att föreslagen byggnation kommer att klara kraven i Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Mer detaljerad utformning och placering av byggnader kommer att hanteras i bygglovsskedet. Berörda sakägare kommer då återigen att höras.

### 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: 7 056 kronor

Momspliktig avgift: 30 kronor

Moms 25%: 7,50 kronor

Specificerad faktura skickas separat.

---

Protokollsutdrag: Sökande  
Fastighetsägare Kullagård 6:1 (delges)

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

Bn § 121

Dnr 2015-485

## Bålverket 6 Tillbyggnad flerbostadshus

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja bygglov.
2. kontrollansvarig är Bengt Karlsson.
3. lämna startbesked och godkänna att åtgärden får påbörjas.

### 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.

### Krav på redovisning

Fastställd kontrollplan i delegationsbeslut den 23 september 2015 gäller för åtgärden.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslagen åtgärd strider mot gällande detaljplan. Ca 3 kvm av den mark som enbart får bebyggas med körbart bjälklag och uthus bebyggs. Åtgärden påverkar inte upplevelsen av byggnadens storlek eller omgivningen och bedöms inte strida mot syftet med detaljplanen. Enligt sökanden behövs åtgärden för att få en godtagbar teknisk lösning och tillgängligheten ska bli god i entrén.

Nämnden finner att åtgärden är nödvändig för att området ska bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Nämnden gör även bedömningen att föreslagen byggnation på mark som inte ska bebyggas så kallad prickmark sammantaget med avsteg gällande byggnadshöjd på en mindre del av byggnadens längd kan betraktas som en liten avvikelse från detaljplanen.

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

### Beskrivning av ärendet

Ansökan avser tillbyggnad av flerbostadshus inom fastigheten Bålverket 6. Bygglov beviljades för nybyggnad av flerbostadshus den 30 juli 2015. Beslutet har vunnit laga kraft. En ansökan om ändring av beviljat lov för nybyggnad av flerbostadshus beviljades av byggnadsnämnden den 20 juni 2016. Beslutet överklagades till länsstyrelsen som den 14 november 2016 upphävde byggnadsnämndens beslut efter att de fann att den sammantagna avvikelsen inte kan anses som liten.

Den föreliggande ansökan som inkom den 1 december 2016 gäller utökning av entrén mot Rosenfredsgatan samt korrekt angivna murar och marknivåförändring runt husen mot Rosenfredsgatan, Ringvägen och Peder Skrivares väg.

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



Bn § 121 (forts)

Dnr 2015-485

Föreslagen tillbyggnation placeras 0,6 meter in på område som enligt detaljplanen enbart får bebyggas med körbart bjälklag och uthus. Föreslagna murar och marknivåer strider inte mot gällande detaljplan. Ursprunglig byggnation avviker med avseende på byggnadshöjden lokalt vid hisstornet på hus 3 samt vid indragen våning med hiss på hus 2. Redovisad slutlig marknivå runt byggnaderna medför att garagevåningen inte i sin helhet ska inräknas i byggnadsarean.

### 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) 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 och förenligt 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.

Om avvikande åtgärder tidigare har godtagits enligt första stycket eller 30 § första stycket 1 b, 31 b eller 31 c ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 31 d §.

### Yttrande

Berörda grannar har beretts möjligheten att komma in med synpunkter.

I skrivelse som inkom den 20 februari 2017 motsätter sig fastighetsägarna Kasematten 2 och Rosen 1 föreslagen ändring då åtgärderna den strider mot gällande detaljplan samt begär rättelse och förbud mot fortsatta byggnadsarbeten.

### Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret finner att föreslagen åtgärd strider mot gällande detaljplan. Cirka 3 m<sup>2</sup> av den mark som enbart får bebyggas med körbart

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

Bn § 121 (forts)

Dnr 2015-485

bjälklag och uthus bebyggs. Åtgärden påverkar inte upplevelsen av byggnadens storlek eller omgivningen och bedöms inte strida mot syftet med detaljplanen. Enligt sökanden behövs åtgärden för att få en godtagbar teknisk lösning och tillgängligheten ska bli god i entrén.

Stadsbyggnadskontoret finner att åtgärden är nödvändig för att området ska bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Stadsbyggnadskontoret gör även bedömningen att föreslagen byggnation på mark som inte ska bebyggas så kallad prickmark sammantaget med avsteg gällande byggnadshöjd på en mindre del av byggnadens längd kan betraktas som en liten avvikelse från 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.

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: Sökande

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

Bn § 122

Dnr 2017-102

## Rygg 2:28 Nybyggnad två enbostadshus, förhandsbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. meddela som förhandsbesked att den föreslagna åtgärden gällande nybyggnad av två enbostadshus inte kan tillåtas på den föreslagna platsen.
2. uppdra åt stadsbyggnadskontoret att eventuellt som förhandsbesked meddela att nybyggnad av ett enbostadshus, som förnyelse av förhandsbesked med tidigare diarienummer 2015/1007, kan tillåtas inom den aktuella fastigheten Rygg 2:28 sedan berörda grannar hörts.

### Byggnadsnämndens bedömning

Prövning gällande nybyggnad av ett enbostadshus på den aktuella platsen har prövats så sent som 2015. Detta i kombination med ytterligare två enbostadshus på angränsande nu avstyckade fastigheter. Området är stark kuperat vilket i sig ställer höga krav på anpassning till naturförutsättningarna för att ge en god helhetsverkan och en lämplig utformning med hänsyn till landskapsbild och anpassning till omgivande marknivåer. Att tillåta en delning av fastigheten för att möjliggöra nybyggnad av två enbostadshus skulle på ett negativt sätt riskera att förändra den befintliga bebyggelsestrukturen inom området samt på ett påtagligt sätt förändra möjligheten till utblickar över dalgången. Detta har också påtalats i tidigare grannhörande där granne reserverat sig gällande placering av nytt enbostadshus inom den aktuella platsen.

Byggnadsnämnden finner att nybyggnad av två enbostadshus inom fastigheten inte är att betrakta som enstaka komplettering i sitt sammanhang och därmed inte följer intentionen i kommunens översiktsplan samt med hänsyn till vad som ovan anförts strider mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra två enbostadshus inom fastigheten Rygg 2:28.

Detaljplan saknas inom området. Området består av större jordbruksdalgångar och omväxlande kuperade skogsområden med inslag av småskaliga odlingslandskap, vattendrag och sjöar.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 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 med 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.

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

Bn § 122 (forts)

Dnr 2017-102

- Den bästa jordbruksmarken bör så långt som möjligt inte planeras för annat ändamål.
- Stora exploateringsföretag, vägdragningar, nya täktverksamheter m.m. bör undvikas.
- Sammanhängande naturområden ska beaktas för friluftslivets intresse.
- Vid prövning och lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna till goda ekologiska vatten- och avlopps-lösningar och rådande markanvändning.
- Vid exploatering ska dagvatten i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.

Positivt förhandsbesked gällande nybyggnad av ett enbostadshus har beviljats den 22 oktober 2015. Detta förhandsbesked har ännu inte gått ut i tid. Ansökan avser förnyelse av ursprungligt förhandsbesked samt förfrågan om att dela den nyligen avstyckade fastigheten Rygg 2:28 med möjlighet att kunna uppföra ytterligare ett enbostadshus.

Förrättningen gällande fastigheten Rygg 2:28 har registrerats den 19 april 2016. Fastigheten omfattar 5 049 m<sup>2</sup>. Förrättningen omfattade, i enlighet med förhandsbeskedet, avstyckning av tre fastigheter för nybyggnad av tre enbostadshus, Rygg 2:27, Rygg 2:28 samt Rygg 2:29.

Fastigheten Rygg 2:28 utgörs av hagmark som sluttar kraftigt mot söder.

Positiva förhandsbesked har under perioden år 2000-2009 även meddelats för de närliggande fastigheterna Rygg 2:25, Rygg 2:26 och Rygg 10:6.

Fastigheten ligger utanför VIVAB:s verksamhetsområde, område för allmänt vatten- och avloppsnät. Samfällid förening för vatten- och avlopp håller dock på att bildas.

Stenmurar och odlingsrösen i jordbruksmark omfattas generellt av biotopskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken. Om dessa påverkas av den föreslagna byggnationen ska dispens 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. 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 § 122 (forts)

Dnr 2017-102

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.

### **Förvaltningens övervägande**

Av nämndens bedömning i ursprungligt förhandsbesked från 2015 framgår att de tre föreslagna tomtplatserna är så stora att det är möjligt att hitta lämpliga lösningar angående placering av hus i ett senare bygglovsskede. Detta är av stor vikt. Den befintliga bebyggelsestrukturen och utblicksmöjligheterna över dalgången värnas inom området och naturförutsättningarna kan på så vis tas tillvara.

### **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 § 122 (forts)

Dnr 2017-102

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

---

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 123

Dnr 2016-1219

## Ugglarp 2:5 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

### Uppllysning

- Byggnationen ska i princip utformas i enlighet med upprättade råd och anvisningar för bebyggelse på landsbygden "Att bygg på landsbygden i Varbergs kommun".
- Tillstånd från miljö- och hälsoskydds-nämnden krävs för avloppsanläggningen.
- Tillstånd från Trafikverket Region Väst, 405 33 Göteborg krävs för ny eller ändrad anslutning till allmän väg.

### Giltighet

Detta beslut gäller under två år räknat från beslutet vunnit laga kraft. Beslutet innebär inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.

Bygglovshandlingar ska inlämnas till byggnadsnämnden för erhållande av bygglov.

### Byggnadsnämndens bedömning

Den föreslagna husplaceringen får stöd i landskapet av befintlig vegetation. Vägen bör anpassas till landskapsbilden och naturförutsättningarna på platsen för att inte negativt påverka möjligheterna till bete av markerna. Då den aktuella platsen ligger inom område med värdefull kulturmiljö ska anpassning göras till kulturmiljön på platsen. Fastighetsägarna Ugglarp 2:13 har ingen invändningar mot att det byggs ett bostadshus på den aktuella platsen men har synpunkter på vägdragningen. Sökanden har visat på en lämplig indelning av bruksenheter i hagar för olika användning om exempelvis hästar ska hållas inom fastigheten. Detta innebär att vägen i huvudsak behöver placeras enligt ansökan. Det är dock av stor vikt att tillfartsvägen utformas med hänsyn och anpassning till kulturmiljön inom området.

Någon verksamhet har inte prövats på platsen och markerna kommer förutom den föreslagna tomtplatsen att brukas som tidigare. Att bruka marken som förut torde i sig inte innebära ytterligare trafik utöver trafiken till bostaden.

Nämnden finner, med hänsyn till vad som ovan anförts, att den föreslagna åtgärden följer intentionerna i kommunens översiktsplan, strider inte mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900) och kan i lagens mening inte betraktas som en betydande olägenhet för grannarna.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom fastigheten Ugglarp 2:5.

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

Bn § 123 (forts)

Dnr 2016-1219

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och sammanhållen bebyggelse. Det är ett jordbrukslandskap med många inslag av berg och moränkullar med betesmarker och lövskog. I översiktsplanen anges pågående markanvändning skogs- och naturmark. Jordbruksmarken inom fastigheten håller klass 4. Området Sämvägen finns med i kommunens kulturmiljövårdsprogram, Kulturmiljöutredningen 2015/2016.

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.
- 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.
- Boende och verksamheter i befintliga gårdsmiljöer ska prövas positivt.
- 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 ligger en bit in från allmän väg 812. En ny tillfart planeras via befintlig åkertillfart med anslutning till redan existerande utfart mot allmänna vägen, gemensam från fastigheten Ugglarp 2:13 och den aktuella fastigheten Ugglarp 2:5. Sökanden önskar uppföra ett bostadshus på den aktuella platsen i anslutning till en skogsdunge på en tilltänkt avstyckning omfattande cirka 4,2 ha. Inom fastigheten Ugglarp 2:5 finns delar med inventerad värdefull ängs- och betesmark samt fornlämningsområden. Dessa områden ligger dock utanför den tilltänkta avstyckningen. Sökanden önskar uppföra ett enbostadshus i en våning. Taklutning cirka 22°.

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

Stenmurar och odlingsrösen i jordbruksmark omfattas generellt av biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap 11 §. Om stenmurar eller odlingsrösen

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



Bn § 123 (forts)

Dnr 2016-1219

berörs av byggnationen ska dispens från biotopskyddet sökas hos länsstyrelsen.

Sökanden har i skrivelse som inkom den 18 januari 2017 förtydligat hur marken inom den tilltänkta avstyckningen är tänkt att brukas och meddelar att innan marken är bebyggd och egen djurhållning finns på plats kommer marken att brukas som idag.

Nämnden har den 29 september 2016 beslutat att höra miljö- och hälsoskyddsförvaltningen och berörda grannar.

### 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.

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

Bn § 123 (forts)

Dnr 2016-1219

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.

### Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen och Trafikverket.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har i yttrande den 31 januari 2017 gjort bedömningen att en avloppsanläggning för WC, bad-, disk- och tvättvatten för ett hushåll (1-5 personer) kan utföras på fastigheten. Utredningen med platsbesök och provgrop räcker som underlag för förhandsbesked.

Trafikverket konstaterar i yttrande den 19 januari 2017 att den föreslagna lösningen innebär utfart/infart för nytt bostadshus via befintlig iordningställd yta. Ärende om förändrad väganslutning ska lämnas till och behandlas av Trafikverket enligt väglagen 39 §. Trafikverket påtalar att frågan om anslutning måste vara löst innan bygglov kan beviljas.

Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter.

I skrivelse som inkom den 27 januari 2017 från fastighetsägarna till Ugglarp 2:13 framförs att de inte har något emot att det byggs ett bostadshus som väl smälter in i landskapet på den föreslagna platsen, men har synpunkter på tillfartsvägen och befärdar mer trafik om det blir en ny jordbruksfastighet samt påtalar den påverkan det till exempel skulle ge om det startas en ny verksamhet typ ridskoleverksamhet inom fastigheten. Grannarna uttrycker även sin oro över den påverkan på landskapsbilden vägen skulle kunna ge.

Sökanden har i svarsskrivelse den 22 februari 2017 påtalat att ny verksamhet måste vara ett missförstånd. Den önskan de har är att på sikt, i framtiden, kunna bygga ett stall för privat bruk. Fram till dess marken tas i bruk för byggnation kommer den att brukas som idag. För att optimera markanvändningen så mycket som möjligt är önskan att kunna dra vägen rakt upp mot huset ifrån den infart som tillhör Ugglarp 2:5. Det skulle vara en optimal lösning vilket innebär separata hagar för olika behov på var sida om vägen. Kompletterande skrivelse inkom den 22 februari 2017.

### Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att det är viktigt med anpassning till kulturmiljön inom området och att fortsatt odling eller djurhållning, betande djur, kan bibehållas inom området. I skrivelse från sökanden förklaras hur vägens placering samverkar med den önskade delningen i

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

Bn § 123 (forts)

Dnr 2016-1219

betesmarker för olika behov. Någon verksamhet har inte prövats på platsen. Vägen bör utformas med hänsyn till kulturmiljön inom området och ger med föreslagen sträckning minst påverkan för grannfastigheten. Att markerna brukas som förut ger heller inte i sig någon ökad trafik. Då ingen erinran från grannarna framförts gällande byggnationen som sådan på den föreslagna platsen bedöms åtgärden inte innebära någon betydande olägenhet för grannarna.

### 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: 10 282 kronor.

Momspliktig avgift: 30 kronor.

Moms 25 %: 7,50 kronor.

Specificerad faktura skickas separat.

---

Protokollsutdrag: Sökande  
Fastighetsägarna Ugglarp 2:13 (delges)

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

Bn § 125

Dnr 2017-109

## Spannarp 9:3 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

### Giltighet

Detta beslut gäller under två år räknat från beslutet vunnit laga kraft. Beslutet innebär inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.

Bygglovshandlingar ska inlämnas till byggnadsnämnden för erhållande av bygglov.

### Uppllysning

- Tillstånd från miljö- och hälsoskyddsmyndigheten krävs för avloppsanläggningen.
- Tillstånd från Trafikverket, Region Väst, 405 33 Göteborg, krävs för ny anslutning till allmän väg
- Byggnationen ska i princip utformas i enlighet med upprättade råd och anvisningar för bebyggelse på landsbygden "Att bygga på landsbygden i Varbergs kommun".

### Byggnadsnämndens bedömning

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

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom Spannarp 9:3. Föreslagen tomtplats är cirka 2 000-2 500 m<sup>2</sup>.

Detaljplan inom området saknas. Fastigheten ligger inom världsarv yttre Grimeton och på jordbruksmark klass 5.

Nämnden har tidigare i beslut den 29 augusti 2013 § 304 lämnat positivt förhandsbesked på platsen.

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 avlopps lösningar och rådande markanvändning.

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

Bn § 125 (forts)

Dnr 2017-109

- Vid exploatering ska dagvatten i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt.
- 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.
- Utbyggnad inom tätorter och verksamhetsområden ska i första hand prövas genom detaljplaneläggning. Enstaka bebyggelse kan prövas särskilt genom bygglov, förutsatt att de inte utgör hinder för samhällsutvecklingen.
- 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.
- Inom världsarvets Grimetons yttre skyddszonen får inte höga och vidsträckta byggnadsverk som visuellt kan störa den monumentala bilden tillkomma.

Föreslagen tomtplats placeras ligger placeras i anslutning till en skogs-  
dunge, omgärdad av stenmurar. Tillfart är tänkt att samordnas med  
befintliga fastigheters utfart mot den allmänna vägen. Tillfartsväg placeras i  
skogskanten.

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.

### 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 vatten-  
områden 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
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 energi-  
försörjningen och energihushållningen.

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

Bn § 125 (forts)

Dnr 2017-109

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.

### Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

Berörda grannar har beretts tillfälle att komma in med synpunkter.

I yttrande som inkom den 3 februari 2017 gör miljö- och hälsoskyddsförvaltningen bedömningen att avlopp för WC-, bad-, tvätt och diskvatten för 1-5 personer går att lösa på den angivna platsen. Miljö- och hälsoförvaltningens bedömning baseras på platsbesök 2013 då en provgrop gjordes för en liknande avstyckning.

I yttrande inkommit 8 februari 2017 framför ägarna till fastigheten Spannarp 9:26 att de motsätter sig föreslagen dragningen av väg då det skulle inkräkta på användningen av deras tomt.

I yttrande inkommit 14 februari 2017 framför ägarna till fastigheten Spannarp 9:41 där de motsätter sig ansökan om förhandsbesked för enbostadshus på Spannarp 9:3.

I yttrande inkommit 15 februari 2017 framför ägarna till fastigheten Spannarp 52:1 att de motsätter sig ansökan om förhandsbesked för enbostadshus på Spannarp 9:3 på grund av ökad trafik på deras del av vägen.

I yttrande inkommit 16 februari 2017 framför ägarna till fastigheten Spannarp 9:7 följande synpunkter. På platsen är det en vacker naturmiljö där växt- och djurliv är av stor betydelse för dem. Det är därför viktigt att de

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

Bn § 125 (forts)

Dnr 2017-109

ostörda läget behålls även i framtiden. Att tillåta att det uppförs ett nytt hus på platsen skulle förändra områdets karaktär och djurlivet skulle rasera. Om ett hus ska uppföras så tycker de att ska ske längre bort där placeringen är bättre.

I yttrande inkommit 16 februari 2017 framför ägarna till fastigheten Spannarps 9:14 följande synpunkter. Då jordbruksmarken nyttjas på kommer det förekomma traktorer, tröskor spridning av gödsel och betande djur på fastigheten. Det bedriv även en del jakt och röjningsarbeten på fastigheten.

Inkomna synpunkter har översänts till sökande den 13, 15 och 20 februari 2017 och fått möjlighet att bemöta dessa.

I skrivelse som inkom den 20 februari 2017 bemöter sökanden inkomna synpunkter och framför att de är villiga att vara med och dela på ansvaret för vägen samt eventuellt se över andra alternativ om det skulle behövas. Avsikten är inte att göra några större ingrepp i naturmiljön utan deras tanke är att uppföra ett bostadshus som anpassas till den befintliga miljön.

Lantmäteriet har muntligen bekräftat till stadsbyggnadskontoret att infartsväg går att lösa till angiven tomtplats.

Kommunens inventeringar och kartmaterial pekar inte ut några naturvärden på den angivna platsen.

### **Förvaltningens övervägande**

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föreslagen byggnation följer intentionerna i kommunens översiktsplan och strider inte mot 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.

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 § 125 (forts)

Dnr 2017-109

**Avgift**

Handläggningsavgift förhandsbesked: 7 862 kronor.

Momspliktig avgift: 30 kronor.

Moms 25 %: 7,50 kronor.

Specificerad faktura skickas separat.

---

Protokollsutdrag: Sökande

Fastighetsägarna Spannarp 9:7, 9:14, 9:26, 9:41 och 52:1 (deles)

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



Bn § 127

Dnr 1994-102120

## **Fastarp 1:126 Funktionskontroll ventilationssystem, återkallelse föreläggande**

### **Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 562.

### **Byggnadsnämndens bedömning**

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

---

### **Beskrivning av ärendet**

Nämnden har den 29 september 2016 § 562 beslutat att förelägga fastighetsägaren Fastarp 1:126 Litreb Fastigheter AB att senast tre månader efter delgivning av beslutet lämna in besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 3 februari 2017.

---

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)

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

Bn § 128

Dnr 1996-100052

## **Gårdshorn 1:16 Funktionskontroll ventilationssystem, återkallelse föreläggande**

### **Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 570.

### **Byggnadsnämndens bedömning**

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

---

### **Beskrivning av ärendet**

Nämnden har den 29 september 2016 § 570 beslutat att förelägga fastighetsägaren Gårdshorn 1:16 Kungsäter Kök AB att senast tre månader efter delgivning av beslutet lämna in besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 30 januari 2017.

---

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 129

Dnr 1996-101014

## Hästen 9 Funktionskontroll ventilationssystem, återkallelse föreläggande

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 577.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

### Beskrivning av ärendet

Nämnden har den 29 september 2016 § 577 beslutat att förelägga fastighetsägaren Hästen 9 Derome Fastighet AB att senast tre månader efter delgivning av beslutet lämna in besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 30 januari 2017.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)

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

Bn § 130

Dnr 1995-100322

## **Kasematten 2 Funktionskontroll ventilationssystem, återkallelse föreläggande**

### **Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 581.

### **Byggnadsnämndens bedömning**

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

### **Beskrivning av ärendet**

Nämnden har den 29 september 2016 § 581 beslutat att förelägga fastighetsägaren Kasematten 2 Jan Olof Karlsson att senast tre månader efter delgivning av beslutet lämna in besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 16 februari 2017.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Kasematten 2  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)

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

Bn § 131

Dnr 1995-100267

## **Katten 18 Funktionskontroll ventilationssystem, återkallelse föreläggande**

### **Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 583.

### **Byggnadsnämndens bedömning**

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

---

### **Beskrivning av ärendet**

Nämnden har den 29 september 2016 § 583 beslutat att förelägga fastighetsägaren Katten 18 Vabergshägern Fastighets AB att senast tre månader efter delgivning av beslutet lämna in besiktningssprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningssprotokoll inkom den 10 januari och 15 februari 2017.

---

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Katten 18  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)

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

Bn § 132

Dnr 1999-100580

## **Körsbärsträdet 11 Funktionskontroll ventilationssystem, återkallelse föreläggande**

### **Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 591.

### **Byggnadsnämndens bedömning**

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

---

### **Beskrivning av ärendet**

Nämnden har den 29 september 2016 § 591 beslutat att förelägga fastighetsägaren Körsbärsträdet 11 MajBritt Martinsson AB att senast tre månader efter delgivning av beslutet lämna in besiktningssprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningssprotokoll inkom den 1 februari 2017.

---

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 133

Dnr 1994-102145

## Lagmannen 18 Funktionskontroll ventilationssystem, begäran om dispens

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 27 oktober 2016 § 697.
2. lämna dispens med att komma in med besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden senast den 31 december 2017.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att föreläggandet kan återkallas och att dispens med att utföra åtgärderna kan lämnas till och med den 31 december 2017.

Besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden ska därmed lämnas in senast den 31 december 2017.

### Beskrivning av ärendet

Nämnden har den 27 oktober 2016 § 697 beslutat att förelägga fastighetsägaren Lagmannen 18 Varbergs Bostads AB att senast tre månader efter delgivning av beslutet lämna in besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Fastighetsägaren har den 20 januari 2017 ansökt om att få dispens med att utföra åtgärderna till den 31 december 2017. Som skäl för att dispens ska ges har fastighetsägaren bland annat uppgett att det är större åtgärder som krävs och att upphandling måste ske.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Lagmannen 18

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

Bn § 134

Dnr 1995-100225

## Prostlyckan 2 Funktionskontroll ventilationssystem, återkallelse föreläggande

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 600.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

### Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 29 september 2016 § 600 att förelägga fastighetsägaren Prostlyckan 2 HSB Brf Turebo i Varberg 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 13 februari 2017.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Prostlyckan 2  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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



Bn § 135

Dnr 1999-100280

## Rullstenen 1 Funktionskontroll ventilationssystem, återkallelse av föreläggande

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 601.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

### Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 29 september 2016 § 601 att förelägga fastighetsägaren Rullstenen 1 Runmarker Fastigheter Varberg 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 28 oktober 2016.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Rullstenen 1  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 136

Dnr 2016-1158

## Smedjan 5 Tillsynsärende om hiss, återkallelse föreläggande

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 538.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

### Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 29 september 2016 § 538 att förelägga fastighetsägaren Smedjan 5 Runevads Fastighetsförvaltning AB att senast tre månader efter delgivning av beslutet vidta rättelse genom att åtgärda personhissen.

Besiktningssprotokoll inkom den 13 februari 2017.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Smedjan 5  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)

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

Bn § 137

Dnr 1997-100139

## Småland 9 Funktionskontroll ventilationssystem, återkallelse föreläggande

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 27 oktober 2016 § 701.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

### Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 27 oktober 2016 § 701 att förelägga fastighetsägaren Småland 9 Region Halland 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 7 februari 2017.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Småland 9  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 138

Dnr 1994-101016

## Tattarkullen 9 Funktionskontroll ventilationssystem, återkallelse föreläggande

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 612.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

---

### Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 29 september 2016 § 612 att förelägga fastighetsägaren Tattarkullen 9 Jan Olof Johansson 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 11 oktober 2016.

---

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 139

Dnr 2015-1040

## Torpa-Kärra 6:158 Interimistiskt slutbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) 10 kap 36 § ge interimistiskt slutbesked. Flerbostadshuset får härmed tas i bruk.
2. energideklaration ska inlämnas inom två år till stadsbyggnadskontoret och Boverket det vill säga senast 2 mars 2019.

### Upplysningar

Om mätningen av energiförbrukning inte utförs kan byggnadsnämnden besluta om föreläggande förenat med vite.

### Byggnadsnämndens bedömning

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 10 kap. 34 § ska byggnadsnämnden med ett slutbesked godkänna att en eller flera åtgärder som avses i 3 § ska anses slutförda och, i fråga om byggåtgärder, att byggnadsverket får tas i bruk, om

1. Byggherren har visat att alla krav som gäller för åtgärderna enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda, och
2. Nämnden inte har funnit skäl att ingripa enligt plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap.

Av 10 kap. 36 § plan- och bygglagen (2010:900) framgår om ett slutbesked inte kan ges på grund av att en brist som inte är försumbar behöver avhjälpas eller på grund av att en kontroll behöver göras i ett senare skede, får byggnadsnämnden ge ett slutbesked som är beroende av att bristen avhjälpas eller att kontrollen görs (interimistiskt slutbesked). Om det behövs ska nämnden i ett sådant besked ange vad som gäller i fråga om möjligheterna att ta ett byggnadsverk i bruk. När bristen är avhjälpd eller kontrollen är gjord ska nämnden slutligt pröva frågan om slutbesked enligt 34 §.

Byggnadsnämnden bedömer att mätning av energiförbrukning måste göras innan slutbesked kan ges.

### Beskrivning av ärendet

Om ett slutbesked inte kan ges på grund av att en åtgärd, som inte är försumbar, behöver avhjälpas eller på grund av kontroll behöver göras i ett senare skede kan ett interimistiskt slutbesked ges. Exempel på sådana kontroller är uppföljande energikontroll genom en mätning under längre tid.

Nämnden beslutade den 15 december 2016 § 817 att inte lämna slutbesked då dokumentation från kontrollansvarigs byggplatsbesök och handlingar gällande imkanaler enligt kontrollplan saknades.

Den 20 december 2016 och den 7 februari 2017 inkom besiktningsprotokoll utan anmärkning gällande imkanaler från Varbergs Sotningsdistrikt.

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

Bn § 139 (forts)

Dnr 2015-1040

Dokumentation från kontrollansvariges byggplatsbesök lämnades in den 7 februari 2017.

Byggherren har därmed visat att alla krav som gäller för åtgärderna enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet och andra kompletterande villkor är uppfyllda, med undantag av mätning av energiförbrukning. En mätning av energiförbrukning måste därför lämnas in innan slutbesked kan ges. Dock kan interimistiskt slutbesked lämnas i avvaktan på att mätning av energiförbrukningen genomförs.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 140

Dnr 2015-1039

## Torpa-Kärra 6:169 Interimistiskt slutbesked

### Beslut

1. med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) 10 kap 36 § ge interimistiskt slutbesked. Flerbostadshuset får härmed tas i bruk.
2. energideklaration ska inlämnas inom två år till stadsbyggnadskontoret och Boverket det vill säga senast 2 mars 2019.

### Upplysningar

Om mätningen av energiförbrukning inte utförs kan byggnadsnämnden besluta om föreläggande förenat med vite.

### Byggnadsnämndens bedömning

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 10 kap. 34 § ska byggnadsnämnden med ett slutbesked godkänna att en eller flera åtgärder som avses i 3 § ska anses slutförda och, i fråga om byggåtgärder, att byggnadsverket får tas i bruk, om

1. byggherren har visat att alla krav som gäller för åtgärderna enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda, och
2. nämnden inte har funnit skäl att ingripa enligt plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap.

Av 10 kap. 36 § plan- och bygglagen (2010:900) framgår om ett slutbesked inte kan ges på grund av att en brist som inte är försumbar behöver avhjälpas eller på grund av att en kontroll behöver göras i ett senare skede, får byggnadsnämnden ge ett slutbesked som är beroende av att bristen avhjälpas eller att kontrollen görs (interimistiskt slutbesked). Om det behövs ska nämnden i ett sådant besked ange vad som gäller i fråga om möjligheterna att ta ett byggnadsverk i bruk. När bristen är avhjälpd eller kontrollen är gjord ska nämnden slutligt pröva frågan om slutbesked enligt 34 §.

Byggnadsnämnden bedömer att mätning av energiförbrukning måste göras innan slutbesked kan ges.

---

### Beskrivning av ärendet

Om ett slutbesked inte kan ges på grund av att en åtgärd, som inte är försumbar, behöver avhjälpas eller på grund av kontroll behöver göras i ett senare skede kan ett interimistiskt slutbesked ges. Exempel på sådana kontroller är uppföljande energikontroll genom en mätning under längre tid.

Nämnden beslutade den 15 december 2016 § 818 att inte lämna slutbesked då dokumentation från kontrollansvarigs byggplatsbesök och handlingar gällande imkanaler enligt kontrollplan saknades.

Den 7 februari 2017 inkom besiktningsprotokoll utan anmärkning gällande imkanaler från Varbergs Sotningsdistrikt. Dokumentation från kontrollansvariges byggplatsbesök lämnades in den 7 februari 2017.

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

Bn § 140 (forts)

Dnr 2015-1039

Byggherren har därmed visat att alla krav som gäller för åtgärderna enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet och andra kompletterande villkor är uppfyllda, med undantag av mätning av energiförbrukning. En mätning av energiförbrukning måste därför lämnas in innan slutbesked kan ges. Dock kan interimistiskt slutbesked lämnas i avvaktan på att mätning av energiförbrukningen genomförs.

---

Protokollsutdrag: Sökande

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



Bn § 141

Dnr 1996-100890

## Tranan 6 Funktionskontroll ventilationssystem, återkallelse föreläggande

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 614.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att byggnaden är riven och föreläggandet kan återkallas.

### Beskrivning av ärendet

Nämnden har den 29 september 2016 § 614 beslutat att förelägga fastighetsägaren Tranan 6 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.

Byggnaden är riven.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Tranan 6  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 142

Dnr 1999-100266

## Tranan 6 Funktionskontroll ventilationssystem, återkallelse föreläggande

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 615.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att byggnaden är riven och föreläggandet kan återkallas.

### Beskrivning av ärendet

Nämnden har den 29 september 2016 § 615 beslutat att förelägga fastighetsägaren Tranan 6 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.

Byggnaden är riven.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Tranan 6  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 143

Dnr 2000-100022

## Tranan 6 Funktionskontroll ventilationssystem, återkallelse föreläggande

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 616.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

### Beskrivning av ärendet

Nämnden har den 29 september 2016 § 616 beslutat att förelägga fastighetsägaren Tranan 6 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 20 september 2016.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Tranan 6  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 145

Dnr 1994-101302

## Veddige 33:4 Funktionskontroll ventilationssystem, återkallelse av föreläggande

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 27 oktober 2016 § 711.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

### Beskrivning av ärendet

Nämnden har den 27 oktober 2016 § 711 beslutat att förelägga fastighetsägaren Veddige 33:4 Region Halland 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 7 februari 2017.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Veddige 33:4  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 146

Dnr 1995-100911

## Haga 6 Funktionskontroll ventilationssystem, återkallelse av föreläggande

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 573.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

### Beskrivning av ärendet

Nämnden har den 29 september 2016 § 573 beslutat att förelägga fastighetsägaren 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 23 februari 2017.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Haga 6  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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