

---

<b>Plats och tid</b>	Sammanträdesrum A2, kl. 08.30-09.20		
<b>Beslutande</b>	Ulrika Ericsson (M) Andreas Björklund (M) Stefan Bengtsson (M) Stefan Stenberg ordf. (C) Linnea Sandahl (MP) Michael Bonde (L) Tomas Johansson v. ordf. (S) Marianne Johansson (S) Morgan Fagerström (S) Karin Sandström (S) Andreas Havasi (SD)		
<b>Ersättare – inte tjänstgörande</b>	Gert Okén (M) Lena Språng (C) Gösta Johansson (S) Malin Lindberg (S)		
<b>Övriga deltagare</b>	Evelyn Ingvarsson, byggnadsnämndssekreterare Karin Holmström, byggnadsnämndssekreterare Helena Arnesten, stadsbyggnadschef Maria Söderlund, stadsarkitekt Svante Nilsson, lantmäterichef Lena Johansson, t f planchef Ivana Markovic, planarkitekt, § 82 Karl Samuelsson, planarkitekt, § 83		
<b>Utses att justera</b>	Linnea Sandahl (MP)		
<b>Justeringens plats och tid</b>	Stadsbyggnadskontorets reception den 2 mars 2017		
<b>Sekreterare</b>	Evelyn Ingvarsson	<b>Paragraf</b>	82-84
<b>Ordförande</b>	Stefan Stenberg (C)		
<b>Justerande</b>	Linnea Sandahl (MP)		

---

### **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>	3 mars 2017
<b>Datum då anslaget tas ned</b>	24 mars 2017
<b>Förvaringsplats för protokoll</b>	Stadsbyggnadskontoret, Östra Långgatan 27
<b>Underskrift</b>	Evelyn Ingvarsson

Bn § 82

Dnr 2016-1355

## Detaljplan för Sunnvära 8:3

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. ändra detaljplaneförslaget enligt stadsbyggnadskontorets samrådsredogörelse den 16 februari 2017.
2. godkänna för granskning detaljplan för del av Sunnvära 8:3 m.fl., upprättad den 24 november 2016, reviderad 2 mars 2017.
3. planen upprättas enligt standardförfarande.
4. paragrafen justeras omedelbart.

### Beskrivning av ärendet

Ursprunglig ansökan avser möjliggöra uppförandet av monteringshall för volymproduktion av bostäder i anslutning till Värömotet.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra etablering av industri med begränsad omgivningspåverkan med närhet till befintlig infrastruktur.

Förslaget har varit på samråd under tiden den 28 november 2016 till den 22 januari 2017. Stadsbyggnadskontoret har i samrådsredogörelsen den 16 februari 2017 redovisat inkomna yttranden.

### Förslag till ändringar

- Trafikutredningen förtydligas vad gäller trafikbelastning under maxtimme och hantering av förväntad trafikökning till följd av framtagna fördjupning av översiktsplanen för norra kusten. Trafikutredningen kompletteras även angående infart till bostäderna söder om planområdet.
- Plan- och genomförandebeskrivningen utvecklas vad gäller detaljplanens syfte, riksintressen utanför planområdet, miljö kvalitetsnormer samt med motivering till varför jordbruksmark tas i anspråk.
- Plan- och genomförandebeskrivningen justeras i enlighet med lantmäteriets yttrande rörande servitut, fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning, ledningsrätter, betalningsansvarig för ledningsrätter och övriga ekonomiska konsekvenser.
- Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras med att avåkningsräcke ska uppföras mellan påfartsramp och föreslagen dagvattendamm samt att avtal med dikningsföretag är under framtagande och kommer vara tecknat innan detaljplanens antagande.
- Plankartan kompletteras med utfartsförbud längs med E6 och väg850, avåkningsräcke ska uppföras mellan E6ans ramp och dagvattendamm, lägsta nivå på färdigt golv och reglering för hantering av ett 100års regn inom området. Prickad mark mot Trafikverkets vägar kompletteras med "Upplag får inte uppföras, övriga åtgärder kräver väghållarens medgivande". Sänkt lovplikt för schaktning och/eller fyllning tas även bort på denna yta.
- Plankartan revideras med särskiljning av E-områden, tillfart till dagvattendamm inom E-område och u-områden införs.

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

Bn § 82 (forts)

Dnr 2016-1355

- Illustrationskartan kompletteras med redovisning av passage genom planområdet, utefter föreslagen dagvattendamm
- Planhandlingarna ses även över redaktionellt för att öka läsförståelsen.

---

Protokollsutdrag: Sökande  
Länsstyrelsen  
Lantmäterimyndigheten  
Sändlista

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

Bn § 83

Dnr 2016-1846

## Detaljplan för Alunskiffern 1 och del av Getakärr 6:44

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. revidera detaljplaneförslaget enligt granskningsutlåtande den 16 februari 2017.
2. godkänna detaljplan för Alunskiffern 1 och del av Getakärr 6:44, upprättad den 17 december 2015, reviderad den 4 februari 2016, den 29 september 2016 och den 2 mars 2017.
3. överlämna detaljplan för Alunskiffern 1 och del av Getakärr 6:44, upprättad den 17 december 2015, reviderad den 4 februari 2016, den 29 september 2016 och den 2 mars 2017 till kommunfullmäktige för antagande.
4. paragrafen justeras omedelbart.

### Beskrivning av ärendet

Planområdet omfattar två fastigheter, Alunskiffern 1 och del av Getakärr 6:44. Fastigheten Alunskiffern 1 är för närvarande planlagd för service och centrumbebyggelse, dock inte handel. Fastigheten Getakärr 6:44 är delvis planlagd för natur, medan en del av fastigheten Getakärr 6:44 som ingår i planområdet inte är planlagd.

Ursprunglig ansökan avser att genom detaljplan pröva möjligheten att uppföra bostäder.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av vård- och omsorgsboende samt bostäder på en utökad fastighet av Alunskiffern 1. Detaljplaneförslaget möjliggör också iordningställande av allmän platsmark i anslutning till bostadsområdet.

Samrådsförslaget till detaljplan möjliggör 54 lägenheter i vård- och omsorgsboende i en trevåningsbyggnad samt totalt 168 lägenheter i två byggnadskroppar om tio respektive tolv våningar samt i en påbyggnad på vård- och omsorgsboendet i två respektive fyra våningar.

I samband med detaljplanarbetet har det gjorts tekniska utredningar inklusive bullerutredning, dagvattenutredning, vibrationsbedömning, och geoteknisk undersökning.

Behovsbedömning av miljöbedömning visar att planförslaget inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Förslaget har varit på samråd under tiden 18 februari 2015 till och med den 13 april 2016. Stadsbyggnadskontoret har i samrådsredogörelsen den 15 september 2016 redovisat inkomna yttranden.

Förslaget har varit på granskning under tiden 13 oktober 2016 till och med 3 november 2016. Stadsbyggnadskontoret har i granskningsutlåtande den 16 februari 2017 redovisat inkomna yttranden.

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

Bn § 83 (forts)

Dnr 2016-1846

### Förslag till ändringar

- På plankartan ritas en tydlig avgränsning var strandskydd upphävs inom plan området samt planbestämmelse kompletteras.
- Planbestämmelsen om gemensamhetsanläggningen tas bort från plankartan.
- Planbestämmelsen om störningsskydd tas bort från plankartan.
- Egenskapsgräns till byggrätten på 300 kvm justeras på plankartan.
- Planbeskrivningen angående trafikbullershantering tydliggörs och revideras.

Härutöver görs förtydliganden i planbeskrivningen liksom justeringar av redaktionell art och justeringar enligt uppdaterat underlag.

Protokollsutdrag: Sökande  
Varbergs kommun, kommunstyrelsens förvaltning

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

Bn § 84

Dnr 2017-323

## Rådhuset 20 Om- och tillbyggnad verksamhet

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja bygglov.
2. kontrollansvarig är Ingemar Cederström.
3. godkänna att åtgärden får påbörjas med följande villkor:
  - utsättning och fastställande av färdig golvhöjd avseende tillbyggnad ska utföras av stadsbyggnadskontoret eller annan sakkunnig som godkänts av byggnadsnämnden. Stadsbyggnadskontorets utsättare nås på telefonnummer 0705-488 176 eller 0768-388 112.
4. paragrafen justeras omedelbart.

### 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.

### Fastställande av kontrollplan

Kontrollplan inkommen den 1 mars 2017, gäller för åtgärderna.

### Anmälningar som krävs under byggnationen

- När arbetet påbörjas.
- När grundläggningsarbetena är utförda och det är klart för lägeskontroll (skriftlig anmälan).
- När byggnadens stomme är klar.
- Slutansökan när byggnadsarbetet är färdigställt (skriftlig anmälan).

Byggnadsnämnden planerar göra minst ett arbetsplatsbesök.

### Följande krävs för att erhålla slutbesked

- Lägeskontroll utförd av stadsbyggnadskontoret.
- Signerad kontrollplan med tillhörande intyg.
- Brandskyddsdokumentation, relationshandling.
- Noteringar på avvikelser/förändringar under byggtiden om det har skett avvikelser.
- Relationshandlingar (vid ändring)
- Anmälan när byggnadsarbetet är färdigställt tillika slutverifikation.
- Kontrollansvarigs utlåtande som underlag för slutbesked och dokumentation från sina byggplatsbesök inlämnas till byggnadsnämnden senast vid slutsamrådet.
- Slutsamråd

### Övriga upplysningar

- Brandskyddsprojektering har översänts till räddningstjänsten för yttrande, eventuella synpunkter kommer att meddelas.
- Kontrollansvarig gör anmälningar och lämnar in handlingar samt verifierar utförd kontroll i omfattning enligt beslutad kontrollplan.
- Kontrollansvarig ska meddela byggnadsnämnden senast 7 dagar innan datum för arbetsplatsbesök/slutsamråd.

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

Bn § 84 (forts)

Dnr 2017-323

- Byggnadsverket får inte tas i bruk i de delar som omfattas av startbeskedet förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutat annat.

#### **Om till- och ombyggda tas i bruk innan slutbesked har meddelats**

- kommer en byggsanktions avgift om minst 1 prisbasbelopp (sanktionsavgiften varierar beroende på storleken på huset) att tas ut enligt plan- och bygglagen 11 kap § 51.
- Det finns inget hinder att börja bygga efter att man fått startbesked även om beslutet inte vunnit laga kraft, men byggandet får då ske på byggherrens egen risk.
- Beslutet om startbesked upphör att gälla den dag då bygglovets slutar gälla.

#### **Byggnadsnämndens bedömning**

Nämnden gör bedömningen att föreslagen byggnation följer gällande detaljplan och nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen och därmed ska bygglov beviljas.

#### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan avser om- och tillbyggnad inom fastigheten Rådhuset 20. Bygglov beviljades för om och tillbyggnad av verksamhet den 18 november 2016. Beslutet överklagades till länsstyrelsen som den 8 februari 2017 upphävde byggnadsnämndens beslut och återförvisar ärendet till nämnden för vidare handläggning. Länsstyrelsen konstaterar att berörda grannar inte har underrättats fullständigt. Beslutet har inte vunnit laga kraft.

Sökanden har 21 februari ansökt om ett nytt bygglov för om- och tillbyggnad inom fastigheten. Föreslagen byggnation är anpassad till bestämmelserna i gällande detaljplan.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Enligt gällande detaljplan är byggnaden särskilt värdefull och får inte rivas. Befintlig tegelfasad, takfot och tillhörande tegeldecor ska bevaras mot gata och torg. Fasadur ska bevaras mot torget. På gården finns mark där byggnad inte får uppföras.

Avtal om friköp av 19 parkeringsplatser har beslutats 10 november 2016.

#### **Lagrums**

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

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

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

Bn § 84 (forts)

Dnr 2017-323

9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

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

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

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

#### Yttranden

Yttrande från Kulturmiljö Halland daterad 20 februari 2017, diarienummer 2016-318 har inkommit.

#### Förvaltningens övervägande

Den nya ansökan omfattar inga nya dörröppningar på fasaden mot torget och brandutrymning mot gården har placerats inom avsett område enligt detaljplanen. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föreslagen byggnation följer gällande detaljplan och ovanstående paragrafer i plan- och bygglagen och därmed ska bygglov beviljas.

#### Hur beslutet får överklagas

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

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

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

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

---

Protokollsutdrag: Sökande

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