

|   |  |                 |         |
|---|--|-----------------|---------|
| <b>Plats och tid</b>                      | Sammanträdesrum A2, kl. 08.30-13.00  |                 |         |
| <b>Beslutande</b>                         | Ulrika Ericsson (M)<br>Andreas Björklund (M)<br>Stefan Bengtsson (M)<br>Stefan Stenberg ordf. (C)<br>Linnea Sandahl (MP)<br>Michael Bonde (L)<br>Tomas Johansson v. ordf. (S)<br>Marianne Johansson (S)<br>Morgan Fagerström (S)<br>Karin Sandström (S)<br>Andreas Havasi (SD)   |                 |         |
| <b>Ersättare –<br/>inte tjänstgörande</b> | Gert Okén (M)<br>Lena Språng (C)<br>Gösta Johansson (S)<br>Malin Lindberg (S)  |                 |         |
| <b>Övriga deltagare</b>                   | Evelyn Ingvarsson, byggnadsnämndssekreterare<br>Helena Arnesten, stadsbyggnadschef<br>Maria Söderlund, stadsarkitekt<br>Sten Hedelin, stadsbyggnadsarkitekt, § 412<br>Håkan Cullberg, kreativ ledare § 412<br>Janos Böhm, chef för lanmäteri och geografisk information, §§ 408-414<br>Lena Johansson, t f planchef, §§ 408-418<br>Jenny Jakobsson, planarkitekt, § 415<br>Alexandra Nyman, planassistent, §§ 408-439<br>Karl Samuelsson, planarkitekt, §§ 416-418<br>Cajsa Friberg, bygglovshandläggare, §§ 420-423<br>Marie Åberg, bygglovsarkitekt, §§ 420-439<br>Tore Johansson, 1:e byggnadsinspektör, §§ 440-482 |                 |         |
| <b>Utses att justera</b>                  | Andreas Havasi (SD)  |                 |         |
| <b>Justeringens plats och<br/>tid</b>     | Stadsbyggnadskontorets reception den 9 september 2016  |                 |         |
| <b>Sekreterare</b>                        | Evelyn Ingvarsson  | <b>Paragraf</b> | 408-482 |
| <b>Ordförande</b>                         | Stefan Stenberg (C)  |                 |         |
| <b>Justerande</b>                         | Andreas Havasi (SD)  |                 |         |

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

## Anslag/bevis

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Organ</b>                         | Byggnadsnämnden                           |
| <b>Sammanträdesdatum</b>             | 1 september 2016                          |
| <b>Datum då anslaget sätts upp</b>   | 12 september 2016                         |
| <b>Datum då anslaget tas ned</b>     | 4 oktober 2016                            |
| <b>Förvaringsplats för protokoll</b> | Stadsbyggnadskontoret, Östra Långgatan 27 |
| <b>Underskrift</b>                   | Evelyn Ingvarsson                         |

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

Bn § 408

## Ändringar i dagordningen

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. godkänna ändringarna i dagordningen.

### Ärende som utgår ur dagordningen

Ärende nr 4 – Förvaltningen informerar

Ärende nr 19 – Komedianten 2 Ombyggnad av vind, utökning av befintliga lägenheter, tillkommande lägenhet

Ärende nr 43 – Havsbandet 7 Tillbyggnad fritidshus, bygglovsbefriad åtgärd

Ärende nr 63 - Rumlikällan 4 Takskyddsanordning, föreläggande

Ärende nr 42 - Getterön 2:155 Rivning av fritidshus, nybyggnad fritidshus samt komplementbyggnader, inkommen skrivelse

Ärende nr 81 – Årnäs 14:20 Tillsynsärende om bygglovspliktig tillbyggnad påbörjad utan bygglov och startbesked, marklovspliktig åtgärd påbörjad utan marklov och startbesked, föreläggande, byggsanktionsavgift

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

Bn § 409

## Övriga frågor

Morgan Johansson (S) ställer fråga om ställplatser Träslövs Hamn 1:1.

Stadsarkitekt Maria Söderlund besvarar frågan.

Michael Bonde (L) ställer frågan om inkomna handlingar Rådhuset 20.

Stadsarkitekt Maria Söderlund besvarar frågan.

---

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

Bn § 410

## 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 15 juni 2016 till och med 22 augusti 2016 enligt bilaga A.

---

### Beskrivning av ärendet

Redovisning av inkomna skrivelser, överklaganden, ansökningar om planbesked, lagakraftvunna detaljplaner och avslutade planbesked under perioden 15 juni 2016 till och med 22 augusti 2016 redovisas för nämnden enligt bilaga A.

---

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

Bn § 411

## Delegationsbeslut

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. godkänna redovisning av delegationsbeslut under perioden 14 maj 2016 till och med 22 augusti 2016 enligt bilaga A.

### Beskrivning av ärendet

Redovisningen avseende beslut fattade med stöd av tjänstemannadelegering enligt byggnadsnämndens beslut 29 augusti 2013 § 274 under perioden 15 juni 2016 till och med 22 augusti 2016.

Redovisning av delegationsbeslut avseende

- 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 § 412

Dnr 2016/714

## Planprogram för Västerport med intilliggande områden

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. uppdra åt stadsutvecklingsprojektet att ta fram planprogram för Västerport med intilliggande områden i enlighet med kommunstyrelsens beslut den 26 april 2016 Ks § 66,
2. programmet tas fram i kontinuerlig dialog med stadsbyggnadskontorets planavdelning för att säkerställa kunskapsöverföring mellan program- och kommande detaljplanarbete, samt att
3. programmet förväntas godkännas av byggnadsnämnden under andra halvåret 2017.

### Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen har i beslut den 26 april 2016 Ks § 66 uppdragit åt stadsutvecklingsprojektet att beställa planprogram för Västerport med intilliggande områden.

Stadsutvecklingsprojektet har i skrivelse den 26 augusti 2016 till byggnadsnämnden beställt planprogram för stadsutvecklingsområdet Västerport med intilliggande område.

Arbete ska påbörjas med att planera hur en långsiktig stadsutveckling kan genomföras i de hamnområden som successivt kommer att frigöras i samband med att färjeläget och hamnverksamheten flyttas västerut till Farehamnen. Detta medför att det gamla hamnområdet frigörs för annan användning liksom nuvarande bangårdsområde frigörs genom Varbergstunneln. Programmet ska möjliggöra en etablering av stadsdelar i upplevelseaxeln från Getteröns naturreservat till hamntorget och fästningen.

### Tidigare ställningstagande

#### Fördjupning av översiktsplan för stadsområdet, Kf 2010-06-15

Programområdet ingår av Översiktsplan för Varbergs kommun - Fordjupning för stadsområdet antagen av kommunfullmäktige den 15 juni 2010 och omfattas av de geografiska riktlinjerna för 7, Hamnen med industriområde söder om Getterövägen, och 10, Stadskärnan, Platsarna, fästningen och västra centrum samt gränisar till 11, Stadskärnans omgivning. Enligt riktlinjerna ska hamnområdet fortsätta att utnyttjas för hamnverksamhet och därmed anknutna verksamheter. Kring nuvarande station och hamntorget ska ett nytt Västra centrum växa fram i enlighet med den stadskärnans befintliga och varierade bebyggelse. Utveckling av den nya stadsdelen har därmed endast begränsat stöd i gällande översiktsplan.

#### Utbyggnadsplan för bostäder i Varbergs kommun, Ks 2015-11-24

Utbyggnadsplanen omfattar Västerport som ett av kommunens större utbyggnadsområden med cirka 2500 nya bostäder och ger därmed stöd för programmets intentioner.

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

Bn § 412 (forts)

Dnr 2016/714

### Detaljplan

Området är till största delen detaljplanelagt för hamnverksamhet och industriändamål. Utveckling av Västerport förutsätter därmed att erforderliga detaljplaner kommer till stånd.

### Förvaltningens övervägande

Genom förläggning av Västkustbanan i tunnel under Varberg och flytt av färjeläge och övrig hamnanknuten verksamhet till Farehamnen frigörs stora och centralt belägna markytor för möjlig stadsutveckling. En ny stadsdel i detta område, väster om järnvägen, har uppskattats kunna inrymma cirka 2500 nya bostäder. I förhållande till folkmängden i staden innehåller därmed programområdet ett avsevärt tillskott av bostäder till Varberg i ett centrum- och kollektivtrafiknära läge. Västerport har givna förutsättningar att bli ett profilprojekt som kommer att öka Varbergs attraktivitet som boende, besöks- och näringslivsort.

Det är byggnadsnämnden som fattar beslut om framtagande och godkännande av planprogram, men arbetet kommer att utföras genom den utpekade projektorganisationen för stadsutvecklingsprojektet, Västerport. Då programmet ska ligga till grund för efterföljande detaljplanläggning, vilket avses ske inom stadsbyggnadskontoret, är det viktigt att kontinuerliga avstämningar mellan projektorganisationen och stadsbyggnadskontorets planavdelning äger rum under programarbetet.

Sammantaget ställer sig stadsbyggnadskontoret positivt till kommunstyrelsen beslut den 26 april 2016 Ks § 66 om planprogram för Västerport med intilliggande områden. Det är viktigt att en kontinuerlig dialog mellan projektorganisationen och stadsbyggnadskontoret säkerställs under programarbetet.

---

Protokollsutdrag: Kommunstyrelsen  
Stadsutvecklingsprojektet

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



Bn § 413

Dnr 2016/6/171

## Yttrande Digital agenda 2017, KS 2015-0545

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. tillstyrka förslaget
2. överlämna förvaltningens övervägande och förslag till ändringar som sitt eget yttrande till kommunstyrelsen.

### Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen har den 23 juni 2016 begärt byggnadsnämndens yttrande om den Digitala Agenda 2017.

Kommunstyrelsen har i beslut den 15 december 2015 § 213 antagit den digitala agendan för Varbergs kommun och uppdragit åt kommunstyrelsen att årligen revidera agendan.

Digitaliseringsgruppen, som representerar verksamheten, har bearbetat cirka 100 punkter med inkomna behov. Detta har medfört en revidering av Digital Agenda 2017 med löpande text och en ny matris har skapats.

Syftet med dokumentet är att stötta förvaltningarna i att utveckla sin verksamhet genom digitalisering som ska underlätta för invånare, företag och organisationer i Varbergs kommun. Som bas för den digitala utvecklingen är till exempel bredbandsutbyggnad, öppna data och utveckling av självservice. Informationen ska göras på ett integritetssäkert sätt för våra invånare och följa de förordningar och lagstiftning som berör den digitala utvecklingen.

### Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret finner att agendan är framåtskridande och proaktiv men behöver kompletteras och belysas med nedanstående ändringar.

Med slutna system där samma informationsmängd förekommer flerfald medför ökade kostnader för lagring, administration och förvaltning. Utöver detta så uppkommer en osäkerhet om informationsmängden är identisk i den dubblerade datamängden.

### Förslag till ändringar

- Kapitel 6 – Kontinuerlig förnyelse av grundläggande systemplattform andra stycket sidan 10 kompletteras med följande text (*kursivt*):

Förändringen av den tekniska plattformen pågår kontinuerligt och utgår i stor omfattning från verksamheternas behov av förbättringar samt utveckling till mer effektiva och användarvänliga versioner. För att göra största möjliga nytta för invånarna behöver vi ha en uppgraderad plattform. Det gemensamma uppdraget är att undvika dubbleringar av system och i stället åstadkomma kostnadseffektiva och *flexibla lösningar där systemleverantörer erbjuder öppna API:er eller öppna system för en möjlig integration.*

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

Bn § 413 (forts)

Dnr 2016/6/171

- Begreppsförklaring kompletteras med vad API innebär:

**API**

*API står för Application Programming Interface och är ett program som gör det enkelt att utbyta data och funktionalitet mellan olika IT-system. Ett API gör specifika data eller funktioner i ett IT-system tillgängligt för andra IT-system så de kan arbeta med det.*

Protokollsutdrag: Kommunstyrelsen

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

Bn § 414

Dnr 2012/712

## Budget 2017

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. godkänna upprättat förslag till budget för byggnadsnämnden 2017 enligt bilaga A.

---

### Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till byggnadsnämndens driftbudget för 2017 med driftmål och strategisk inriktningar enligt bilaga A.

---

Protokollsutdrag: Kommunstyrelsens förvaltning, Ekonomikontoret

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

Bn § 415

Dnr 2013/418

## Detaljplan för utökning av Derome industriområde del av Bossgård 2:8, del av Bossgård 2:20 m fl.

### Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. ändra detaljplaneförslaget enligt samrådsredogörelse daterad den 18 augusti 2016.
2. godkänna för granskning detaljplan för utökning av Derome industriområde, upprättad den 27 augusti 2015, reviderad den 1 september 2016.
3. upprätta planen med normalt förfarande.

### Beskrivning av ärendet

Ursprunglig ansökan avser en framställan om planläggning av Bossgård 2:8 och del av Åsby 5:4. Anledningen till önskad plan är den expansion som skett inom Derome gruppen. Dagens markyta bedöms ej vara tillräcklig för den ökade logistik och lagerhantering som koncernens verksamhet kräver.

Syftet med detaljplanen är att utöka markområdet för industri i anslutning till befintlig verksamhet.

Förslaget har varit på samråd under tiden 10 september 2015 till och med 22 oktober 2015. Stadsbyggnadskontoret har i samrådsredogörelsen den 18 augusti 2016 redovisat inkomna yttranden.

### Förslag till ändringar

- Planhandlingarna utökas med nedanstående utredningar samt att planbeskrivningen kompletteras med information från framtagna utredningar: trafikutredning, trafikbullerutredning, PM dagvattenhantering, markteknisk undersökningsrapport (MUR), PM geoteknik stabilitet, miljöteknisk undersökning samt riskbedömning samt undersökning av metangas.
- Genomförandedelen korrigeras kring text om fastighetsbildning och avtal.
- Avsnitt om ekonomiska frågor läggs till genomförandebeskrivningen.
- Planbeskrivningen uppdateras med information från den nya miljökonsekvensbeskrivningen daterad 2 november 2015.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 416

Dnr 2016/738

## Planbesked för Traktorn 1 och 6

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. meddela sökande positivt planbesked inom Traktorn 1 respektive Traktorn 6. Det innebär att byggnadsnämnden har för avsikt att genom detaljplan pröva lämpligheten av att uppföra verksamheter på fastigheten, men är ingen garanti för att planen kommer att antas och vinna laga kraft.
2. uppdra åt förvaltningen att senast fjärde kvartalet 2017 påbörja detaljplanläggning med standardförfarande så att detaljplanen kan antas senast andra kvartalet 2019.
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

Wohlén Invest AB har inkommit med en ansökan om en ny detaljplan för fastigheterna Traktorn 1 och Traktorn 6. Sökande önskar ändra användningen för fastigheterna som idag är reglerad till industriändamål (Traktorn 1) samt garageändamål (Traktorn 6). Ansökan innehåller även önskemål om att se över byggrätt, byggnadshöjd, fastighetsgränser samt utbredningen av mark som inte får bebyggas så kallad prickmark. Sökande har önskemål om att den nyligen laga kraftvunna planen för Tändstiftet 1 m fl används som utgångspunkt i ett vidare planarbete.

### Tidigare ställningstagande

#### Riksintressen och förordnanden

Området ligger inom den del av Hallands kust som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt Miljöbalkens 4 kapitel. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintliga tätorter.

Riksintresse för järnväg, Väst kustbanan, passerar cirka 300 meter väster om planområdet.

Riksintresse för väg, väg 41 samt cirkulationsplatsen vid Lassabacka och vägen vidare ner mot hamnen, finns norr om fastigheten. Fastigheten är belägen inom riksintressets influensområde.

Fastigheten är beläget cirka 700 meter från Natura 2000-området på Getterön.

### Översiktsplan

Översiktsplanen för Varbergs kommun fördjupning för stadsområdet, antagen av kommunfullmäktige den 15 juni 2010, anger att det aktuella området ska utvecklas som verksamhetsområde där handel med skrymmande varor kan förläggas efter prövning. Med skrymmande varor

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

Bn § 416 (forts)

Dnr 2016/738

avses bilar, båtar, möbler, inredningar, byggvaror, trädgårdsartiklar eller motsvarande varugrupper. Detaljhandel får inte förekomma i verksamhetsområdet.

### Detaljplan

Traktorn 1 och 6 omfattas av stadsplan för industriområdet Monark – Gunnebo m.m. Användningen är i dag reglerad till garageändamål på Traktorn 1 samt industriändamål på Traktorn 6. Byggnation tillåts uppföras i en våning inom Traktorn 1 och i två våningar inom Traktorn 6.

### Handelspolicy och handelsstrategi

I Handelspolicy för Varbergs kommun, antagen av kommunfullmäktige den 16 september 2014 Kf § 130, anges bland annat att volymhandel och handel med skrymmande varor målmedvetet ska hänvisas till halvexterna lägen. I Strategi för Varbergs kommun 2015-2020, antagen av kommunstyrelsen den 23 juni 2015 Ks § 133, anges att Lassabacka (området) ska utvecklas till ett sammanhängande verksamhetsområde med inriktning mot handel med skrymmande varor.

### Utredning för norra stadsområdet

I Utredning för norra stadsområdet, antagen av kommunfullmäktige den 19 januari 2016 Kf § 11 som övergripande planeringsinriktning för nämnder och bolag, resulterade den i 22 följduppdrag. De följduppdragen som kan komma att få påverkan på aktuella fastigheter är bland annat trimningsåtgärder i Lassabackarondellen, ny koppling mellan Västkustvägen och Värnamovägen och kapacitet- och trafiksäkerhetsåtgärder på Värnamovägen mellan Lassabacka cirkulationsplats och Lindbergsvägen.

### Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positiva till en ändring av detaljplanen och en utveckling av Lassabackaområdet. En översyn av mark med restriktion att byggnad inte får uppföras (prickmark) är möjlig. I en ändring av detaljplanen ses även exploateringsgrad och byggnadshöjd över.

Det är viktigt att ny användning på fastigheten fortsatt stämmer överens med den fördjupade översiktsplanens intentioner samt handelspolicyn och handelsstrategin. I dessa dokument anges att Lassabacka ska utvecklas som ett verksamhetsområde, där handel framför allt inriktar sig mot skrymmande varor.

Idag finns problem med framkomligheten i korsningen Traktorvägen/väg 41 (Värnamovägen). En utveckling av Traktorn 1 och 6 kan ge ytterligare belastning på korsningen vilket kan påverka riksintresset negativt. Det är därför av vikt att in- och utfart utreds vidare i detaljplanen. Traktorvägen bör ingå i planområdet.

### 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 § 416 (forts)

Dnr 2016/738

**Avgift**

Handläggningsavgift planbesked 5.981 kronor.

Fakturan översänds separat till sökanden.

---

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 417

Dnr 2016/781

## Planbesked för del av Getakärr 6:16

### Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. meddela sökande positivt planbesked inom del av Getakärr 6:16. Det innebär att byggnadsnämnden har för avsikt att genom detaljplan pröva lämpligheten av att uppföra cirkulationsplats, 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 tredje kvartalet 2017.
3. uppdra åt förvaltningen att innan planarbetet påbörjas upprätta ett planavtal med sökande.
4. uppdra åt förvaltningen att utarbeta förslag till detaljplan för del av Getakärr 6:16 i enlighet med ansökan och genomföra samråd.

### 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 avser att möjliggöra cirkulationsplats vid korsningen Österängsvägen/Träslövsvägen, Varbergs sjukhus. Ansökan kommer från Hamn- och gatuförvaltningen i Varbergs kommun.

### Tidigare ställningstagande

Föreslagen cirkulation ligger inom detaljplan för Stadsäga 1652 (Sjukhusområdet), fastställd 1983. Del av den föreslagna cirkulationen ligger inom kvartersmark inom den gällande detaljplanen.

Föreslagen åtgärd bedöms förenligt med gällande översiktsplan.

### Förvaltningens övervägande

En cirkulationsplats vid sjukhusets västra in/utfarten skulle förbättra korsningens kapacitet, sänka hastighet i korsningen och föreslagen åtgärd påverkar inte någon befintlig byggrätt. Förvaltningen är positiva till föreslagen åtgärd och bedömer möjligheterna för att tillämpa så kallat begränsat förfarande (där samtliga sakägare godkänner planförslaget under samrådsskedet) som goda. Då föreslagen åtgärd är av ringa omfattning, där förutsättningarna och utbredningen är klargjord till hög detaljeringsgrad redan i detta skede, föreslås nämnden samtidigt som beslut om planbesked även besluta att uppdra förvaltningen upprätta samrådshandlingar och genomföra samråd.

### 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 § 417 (forts)

Dnr 2016/781

**Avgift**

Handläggningsavgift planbesked 11.961 kronor.

Fakturan översänds separat till sökanden.

---

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 418

Dnr 2016/

## Planbesked för del av Sunnvära 8:3

### Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. meddela sökande positivt planbesked inom del av Sunnvära 8:3. Det innebär att byggnadsnämnden har för avsikt att genom detaljplan pröva lämpligheten av att uppföra industri på platsen, men är ingen garanti för att planen kommer att antas och vinna laga kraft.
2. uppdra åt förvaltningen att senast tredje kvartalet 2016 påbörja detaljplanläggning med standardförfarande så att detaljplanen kan antas tredje kvartalet 2017.
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

Ursprunglig ansökan avser att möjliggöra industri öster om E6an, norr om Syllingevägen, vid Värömotet, på del av Sunnvära 8:3.

Kommunstyrelsen har i beslut den 30 augusti 2016 § 152 anhållit hos byggnadsnämnden om planläggning av aktuellt markområde.

### Tidigare ställningstagande

Samhällsutvecklingskontoret har under 2016 fört diskussioner med Derome om lämpliga områden för etableringen av en ny fabrik för volymproduktion av bostäder. Sunnvära 8:3 förvärvades av Varbergs Kommun 28 september 2015. Markområdet norr om Syllingevägen och direkt öster om E6 omfattar ca 110 000 m<sup>2</sup> och ingår i kommunens översiktsplan som utbyggnadsområde för verksamheter. Området omfattas inte av detaljplan.

Fastighetens norra delar utgörs av jordbruksmark, klass 5.

### Förvaltningens övervägande

Ansökan avser att förverkliga gällande översiktsplan och är även förenligt med det förslag till ny fördjupning av översiktsplanen för området som är under framtagande.

Området omfattas inte av riksintresse och jordbruksmarken som återfinns på del av fastigheten utgör lägre klass. Ett antal arkeologiska fynd har gjorts i området och detta behöver utredas vidare innan marken kan exploateras men i övrigt ser inte förvaltningen några hinder för föreslagen exploatering.

Byggnadsnämnden förslås meddela positivt planbesked för att pröva lämpligheten av industri på platsen genom detaljplan.

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

Bn § 418 (forts)

Dnr 2016/

### Hur beslutet kan överklagas

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

### Avgift

Handläggningsavgift planbesked 15.948 kronor.

Fakturan översänds separat till sökanden.

---

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 419

Dnr 2016/839

## Stockrosen 1 Fasadändring

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. avslå ansökan.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att förslagen åtgärd strider mot gällande detaljplan och inte kan betraktas som en liten avvikelse från detaljplanen enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 31 b. Bygglov kan därmed inte beviljas.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar putsning av befintlig tegelfasad. Putsen föreslås vara i vit kulör.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Enligt gällande detaljplan ska fasader utföras i tegel och trä. Ursprungliga material får ej täckas över.

Området Karlberg finns med i stadens karaktärer. Enligt riktlinjerna för området bör utseendet på ursprungliga fasader i tegel kombinerat med träpanel bevaras.

### 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 §§ och 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§.

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

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

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

Bn § 419 (forts)

Dnr 2016/839

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 bedömning**

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att förslagen åtgärd strider mot gällande detaljplan och inte kan betraktas som en liten avvikelse från detaljplanen enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 31 b. Bygglov kan därmed inte beviljas.

### **Hur beslutet får överklagas**

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

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

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

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

### **Avgift**

Handlägningsavgift avslag 1.594 kr

Fakturan översändes separat till sökanden.

---

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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

Bn § 420

Dnr 2016/818

## Hjørne 1:29 Nybyggnad enbostadshus

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja bygglov.
2. kontrollansvarig är Gunnar Hartwig.

### Upplysning

Tillstånd från miljö- och hälsoskyddsnämnden krävs för avloppsanläggningen.

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

Utstakning av byggnadens läge ska beslutas i samband med startbeskedet. Kostnaden för denna och kontrollmätning ingår inte i nedanstående handläggningsavgift.

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en bygg-sanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp tas ut. Prisbasbelopp 2016 är 44 300 kr.

### Krav på redovisning i samband med tekniskt samråd / före startbesked

- Byggnadsarbetet får inte påbörjas före bevis om färdigställandeskydd redovisats alternativt att kostnadskalkyl har inkommit och stadsbyggnadskontoret har tagit ställning till att färdigställandeskydd inte krävs.
- Byggherren ska lämna förslag till kontrollplan / senast vid tekniska samrådet.
- Konstruktioner (bärförmåga och stadga), inklusive redovisning av markens bärrighet
- VA-handlingar, inre samt yttre VA inklusive LOD
- Ventilationshandlingar.
- Beräkning av byggnadens specifika energianvändning enligt BBR kapitel 9.

### 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.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan avser nybyggnation av ett enbostadshus på fastigheten Hjørne 1:29.

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område.

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

Bn § 420 (forts)

Dnr 2016/818

### Tidigare ställningstagande

Förhandsbesked lämnades 2006 för fem tomter, där aktuell tomt ingick.

### Yttranden

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig angående ärendet. Inga synpunkter har inkommit.

Begäran om yttrande har skickats till miljö- och hälsoförvaltningen.

I yttrande den 25 augusti 2016 gör miljö- och hälsoskyddsförvaltningen bedömningen att det går att lösa vatten och avlopp. Inom fastigheten Hjørne 1:25 finns ett tillstånd för gemensam avloppsanordning där Hjørne 1:29 ska inkopplas. I tillståndet finns information om vattenlösning via en gemensam vattenbrunn.

### Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att intentionerna över aktuellt område i den nu gällande översiktsplanen inte förändrats sedan 2006, vilket inte föranleder någon annan bedömning angående ansökan idag än den som gjordes tidigare. Yttrande från miljö- och hälsoförvaltningen angående möjligheten att lösa enskilt avlopp bör dock inväntas innan beslut om bygglov kan fattas.

### Avgift

Handläggningsavgift bygglov 11.164 kr

Handläggningsavgift startbesked 13.157 kr

Kungörelseavgift Post och Inrikes Tidningar 237 kr varav moms 7:50 kr

Fakturan översändes separat till sökanden.

---

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 421

Dnr 2016/426

## Tvååkers-Ås 1:129 Tillbyggnad fritidshus

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. avslå ansökan.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att den föreslagna åtgärden inte kan anses utgöra en sådan liten avvikelse som avses i plan- och bygglagen 9 kap 31 § b. Förutsättning att lämna bygglov enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 30 § finns därför inte.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar tillbyggnad av fritidshus, farstu med ovanpåliggande balkong samt en takkupa. Tillbyggnaden sker mot gatan.

Fastigheten omfattas av detaljplan. Enligt detaljplanen får inte mer än 150 m<sup>2</sup> bebyggas på tomten, maximal byggnadshöjd är 4 meter, byggnad får uppföras i maximalt 1 våning, maximal taklutning får vara 45°, bostadsbyggnader ska placeras 4 meter från grannes gräns samt mot gata samt att prickad mark inte får bebyggas. Mindre takkupor ska inte påverka beräkningen av byggnadshöjd eller våningsantal. Fasader ska vara i trä eller puts och tak ska bestå av röda eller gula takpannor.

Ansökan strider mot detaljplanen såtillvida att tillbyggnaden placeras 2 meter mot tomtgräns och 7,6 m<sup>2</sup> på prickad mark.

Platsbesök har utförts av stadsbyggnadskontorets handläggare.

### Lagrum

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

5. 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),
6. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
7. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
8. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§.

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

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



Bn § 421 (forts)

Dnr 2016/426

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**

Enligt detaljplanen får inte marken åt gatan bebyggas, utan är betecknad som så kallad prickad mark. Tillbyggnaden placeras på denna mark. Frågan gäller då om den föreslagna åtgärden kan anses utgöra en liten avvikelse från detaljplanens bestämmelse.

På platsbesök i området konstaterades att området har en mycket enhetlig karaktär åt gatan till. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att åtgärden inte bör godtas, med tanke på att föreslagen åtgärd skulle bryta denna enhetlighet. Ingen av de andra villorna har en liknande utbyggnation.

Bedömningen är att den föreslagna åtgärden inte kan anses utgöra en sådan liten avvikelse som avses i plan- och bygglagen 9 kap. 31 § b. Förutsättning att lämna bygglov enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 30 § finns därför inte.

### **Hur beslutet får överklagas**

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

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

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

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

### **Avgift**

Handläggningsavgift avslag 2.233 kr

Fakturan översändes separat till sökanden.

---

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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

Bn § 422

Dnr 2016/

## Tvååkers-ås 1:90 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. uppdra åt stadsbyggnadskontoret att vidare handlägga ärendet och eventuellt besluta att som förhandsbesked meddela att den föreslagna åtgärden kan tillåtas sedan berörda grannar hörts samt VIVAB angående vatten- och avloppslösning.

### Förslag till beslut på sammanträdet

Tomas Johansson (S) föreslår avslag av ansökan.

Ordföranden Stefan Stenberg (C) föreslår att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att handlägga ärendet och eventuellt besluta att som förhandsbesked meddela att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den föreslagna platsen sedan berörda grannar hörts samt VIVAB angående vatten- och avloppslösning.

### Beslutsordning

Ordförande ställer proposition om ärendet ska avgöras idag eller återremitteras och finner att ärendet ska avgöras idag.

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och konstaterar att nämnden beslutar enligt ordföranden Stefan Stenbergs (C) förslag till beslut.

### Omröstning

Omröstning begärs av Tomas Johansson (S).

Nämnden godkänner följande ordning:

Ja-röst för bifall till ordförande Stefan Stenbergs (C) förslag.  
Nej-röst för bifall till Tomas Johansson (S) förslag.

Med 7 ja-röster för ordförande Stefan Stenbergs (C) förslag och 4 nej-röster för Tomas Johansson (S) förslag beslutar nämnden bifalla ordförande Stefan Stenbergs (C) förslag.

### Omröstningsresultat

| Beslutande            | Ja | Nej | Avstår |
|-----------------------|----|-----|--------|
| Ulrika Ericsson (M)   | X  |     |        |
| Andreas Björklund (M) | X  |     |        |
| Stefan Bengtsson (M)  | X  |     |        |
| Linnea Sandahl (MP)   | X  |     |        |
| Michael Bonde (L)     | X  |     |        |
| Tomas Johansson (S)   |    | X   |        |

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Datum

Bn § 422 (forts)

Dnr 2016/

|                        |          |          |  |
|------------------------|----------|----------|--|
| Marianne Johansson (S) |          | X        |  |
| Morgan Fagerström (S)  |          | X        |  |
| Karin Sandström (S)    |          | X        |  |
| Andreas Havasi (SD)    | X        |          |  |
| Stefan Stenberg (C)    | X        |          |  |
| <b>Summa</b>           | <b>7</b> | <b>4</b> |  |

### Reservation

Tomas Johansson (S), Marianne Johansson (S), Morgan Fagerström (S) och Karin Sandström (S) reserverar sig blankt mot beslutet.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom fastigheten Tvåakers-ås 1:90.

Detaljplan inom området saknas, men är angränsande.

Tomtplatsen ligger inom hänsynsområde för naturvårdsprogram för Breared-Vare.

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

Strandskydd inom del av fastigheten har upphävts enligt beslut från länsstyrelsen.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer:

- Randzon: För att säkerställa en långsiktig och hållbar mark- och vattenanvändning och för att beakta viktiga allmänna intressen (naturområden m.m.) i närheten av staden ska ny bebyggelse föregås av detaljplaneläggning och enstaka bebyggelse prövas mycket restriktivt.
- Hela stadsområdet väster om E6 omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. miljöbalken.
- All nybyggnation och ombyggnation ska ges ett estetiskt tilltalande utförande. 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.
- All byggnation ska i största möjliga utsträckning utformas och lokaliseras för god klimatanpassning och för att uppnå det nationella miljö kvalitetsmålet "god bebyggd miljö".
- Vid lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna till goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.

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

Bn § 422 (forts)

Dnr 2016/

- Vid exploatering ska dagvatten i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt

Området är en del av stadens randzon och består av öppen jordbruksmark mellan Träslöv och Vare samt mellan Hamraskogen och Ås. För att på lång sikt möjliggöra en eventuell ny avfart från E6 och ny väg mellan E6 och Österleden reserveras mark. I planen föreslås ny bebyggelse vid Daberns väg och nytt verksamhetsområde vid Västkustvägen. Norr om Vare ligger ett område med välbevarade fossila dyner med varierad hagmarksvegetation och en våtmark. Hamraskogen är ett skogsparti med naturvärden i form av omväxlande och vacker hagmark. Skogen är värdefull som tätortsnära naturområde och för framtiden är kopplingen till staden viktig att utveckla. Mitt i området finns viss bebyggelse.

#### Riktlinjer

- Området ska i huvudsak nyttjas för jordbruksändamål
- Stor restriktivitet ska iakttas vid bebyggelseprövningar i området norr om Himlevägen förutom när det gäller bebyggelse för jordbrukets eget behov. Hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad ska inte medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.
- Ny bebyggelse bör ligga i anslutning till befintlig och till utformning anpassas till omgivande bebyggelse och till landskap.
- Spridd bebyggelse i jordbruksmarken ska undvikas. Gränsen mellan stad och land ska vara tydlig.
- Hamraskogen ska bestå som skogsmark med hagmarker. Stor restriktivitet ska iakttas vid bebyggelseprövningar i området med hänsyn till områdets värde för friluftslivet.

Pågående markanvändning är enligt översiktsplan naturmark.

Föreslagen tomtplats placeras ca 30-40 meter nordost om den befintliga tomten, som finns på fastigheten. Den befintliga bostadsbyggnaden ämnas inte rivs.

Platsbesök har utförts av stadsbyggnadskontoret.

#### 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,

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

Bn § 422 (forts)

Dnr 2016/

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

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

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

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 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).

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

Bn § 422 (forts)

Dnr 2016/

### **Förvaltningens övervägande**

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föreslagen placering infaller under det som översiktsplanen betecknar som randzon, där all ny bebyggelse ska föregås av detaljplaneläggning och enstaka bebyggelse prövas mycket restriktivt. Det råder stor efterfrågan i området för bebyggande på grund av dess stadsnära läge. Ansökan strider på så vis mot översiktsplanens intentioner och nyetablering bör föregås av detaljplaneläggning, enligt plan- och bygglagen 4 kap. 2 §

Förhandsbesked för en ny etablering av bostadstomt bör därför inte medges, enligt stadsbyggnadskontorets mening.

---

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 423

Dnr 2016/

## Åsby 5:8. Parkering, förhandsbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

### Uppllysning

- Tillstånd från Trafikverket, Region Väst, 405 33 Göteborg, krävs för ny anslutning till allmän väg.
- Parkeringen bör inte asfalteras, utan bör grusas.
- Vegetationszon mot grannar studeras närmare i bygglovsskedet.

### Byggnadsnämndens bedömning

Byggnadsnämnden gör bedömningen att åtgärden inte strider mot översiktsplanens intentioner och att stadsbyggnadskontoret kan gå vidare med handläggningen av ärendet.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra en personbilsparkering om 130 platser inom fastigheten Åsby 5:8.

Sökande är Derome Hus AB. Parkeringen är tänkt söder om väg 854, på andra sidan av Deromes fabrik.

Detaljplan inom aktuellt område saknas, men marken angränsar mot planlagt område. Området omfattas av kulturmiljövårdsprogram för Ås socken.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer:

- 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.
- Vid exploatering ska dagvatten i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt.

Enligt gällande fördjupad översiktsplan för Åsby gäller följande riktlinjer: Området är betecknat för jordbruksmark som huvudsaklig användning.

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

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

Bn § 423 (forts)

Dnr 2016/

Riktlinjer för områden betecknade för oförändrad markanvändning

- Området ska nyttjas för jord- och skogsbruk med möjlighet till kompletterande byggnation för att bibehålla en levande landsbygd.
- 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.

Föreslagen mark för parkeringen nyttjas idag som åkermark.

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.

Enligt väglagen 39 § får en enskild väg inte anslutas till en allmän väg utan väghållningsmyndighetens tillstånd.

### 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,

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



Bn § 423 (forts)

Dnr 2016/

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

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 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

Kulturmiljö Halland har svarat i yttrande att: "För att bevara kyrkans dominanta läge i landskapet och dess kringliggande öppna zon, bör parkeringen avgränsas till den norra delen av föreslagen yta. Ytan bör inte hårdgöras genom asfalt."

Trafikverket har svarat i yttrande att: "Utifrån handlingarna Trafikverket har fått tillskickat sig är det oklart vad syftet med parkeringen är samt vad som är målpunkten för de parkerande. Detta bör kommunen förtydliga i ett senare skede då det har betydelse för vilket rörelseflöde det genererar och därmed Trafikverkets bedömning på lämplig vägutformning. För besöksparkering gäller ett högre rörelseflöde av bilar och människor än om parkeringen ska användas som arbetsplatsparkering. Trafikverket utgår i sin bedömning att parkeringen är arbetsplatsparkering för dem som arbetar på träindustrin på andra sidan av väg 854. Föreslagen parkering och utfart bedöms i det fallet inte som någon olägenhet även om Trafikverket generellt

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

Bn § 423 (forts)

Dnr 2016/

strävar efter att begränsa antalet anslutningar till allmänna vägar. En bättre placering av parkeringen skulle vara en spegling av befintlig parkering med infart från väg 857. Trafikverket ska alltid godkänna nya utfarter eller ändringar av utfarter (TRV 2013:121). Ärende om ny eller förändrad väganslutning ska lämnas till och behandlas av Trafikverket enligt väglagen 39 §. Det är Trafikverkets mening att frågan om anslutning måste vara löst innan bygglov kan beviljas. Ansökan om ny eller ändrad utfart till statlig väg kan göras på Trafikverkets hemsida; (länk) ”.

Berörda grannar har beretts möjlighet att yttra sig, svar väntas senast 6 september 2016.

### **Förvaltningens övervägande**

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att förhandsbesked för parkering för 130 platser skulle kunna lämnas. Åtgärden bedöms inte strida mot översiktsplanens intentioner. Berörda grannar måste dock höras angående ansökan. Parkeringen bör inte asfalteras, för att marken lätt ska kunna återställas.

---

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 424

Dnr 2016/

## Barken 34 Nybyggnad garage

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. avslå ansökan.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att föreslagen byggnation strider mot gällande detaljplan och inte kan betraktas som en liten avvikelse. Nämnden finner att den strider mot nedanstående paragraf i plan- och bygglagen

### Beskrivning av ärendet

Ansökan avser ersättning av befintligt uthus med ett garage som omfattar 34,2 m<sup>2</sup>.

Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område. Området karaktäriseras av villabebyggelse på större tomter. Fastigheten är idag bebyggd med ett enbostadshus med ett garage.

Enligt detaljplanen får maximalt 117,9 m<sup>2</sup> bebyggas. Befintlig huvudbyggnad omfattar 154 m<sup>2</sup>. Sammanlagt omfattar förslaget 188,2 m<sup>2</sup>, en överyta på 70,3 m<sup>2</sup> (cirka 60 %).

### Lagrums

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

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

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 30 a § får om den fastighet eller det byggnadsverk som åtgärden avser på grund av antagande av en detaljplan enligt denna lag eller äldre bestämmelser avviker från planen, får byggnadsnämnden i ett beslut om bygglov förklara att avvikelsen ska anses vara en sådan avvikelse som avses i 30 § första stycket 1 b. En sådan förklaring får avse endast en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte. Lag (2014:900).

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

Bn § 424 (forts)

Dnr 2016/

### **Förvaltningens övervägande**

Förvaltningen gör bedömningen att föreslagen byggnation strider mot gällande detaljplan och inte kan betraktas som en liten avvikelse.

Förvaltningens finner att den strider mot ovanstående paragraf 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.

### **Avgift**

Handläggningsavgift avslag 1.356 kr

Fakturan översändes separat till sökanden.

---

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 425

Dnr 2016/182

## Getterön 2:18 Överklagande mål nr 403-4287-16 av länsstyrelsens beslut 18 juli 2016 om tidsbegränsat bygglov för ställplatser husbilar

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. överklaga länsstyrelsens beslut den 18 juli 2016 i mål nr 403-4287-16
2. lämna nedanstående motivering till överklagandet

### Beskrivning av ärendet

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

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

### Bakgrund

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

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

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

Bn § 425 (forts)

Dnr 2016/182

### Tidigare ställningstagande

Nämnden beslutade den 25 juni 2015 att bevilja ett tidsbegränsat bygglov till och med 30 september 2017 för åtgärden (för 18 platser). Beslutet överklagades och länsstyrelsen upphävde nämndens beslut med anledning att sökande inte har visat att åtgärden avser ett behov som är tillfälligt samt att nämnden inte angett varför ett permanent lov inte kan ges. Sökande har därefter kommit in med en ansökan om permanent lov för åtgärden (för 18 platser) vilket nämnden den 4 februari 2016 beslutade att avslå.

### Skäl för överklaganden

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

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

I det aktuella ärendet har sökanden klarlagt att man har ett tidsbegränsat behov utifrån deras horisont. De kunde även tänka sig att söka permanent bygglov bara för att möjliggöra åtgärden under en begränsad tid.

Byggnadsnämnden har i beslut om avslag för ett permanent bygglov den 4 februari 2016 konstaterat att bebyggelsestrycket i området är stort och att Getteröns flygplats framtid är osäker. Ett permanent bygglov riskerar att försvåra utvecklingen av Getterön och nya åtgärder bör föregås av detaljplan. Frågan om detaljplaneläggning för området och flygplatsens framtid är högst aktuell och har pågått ett flertal år. Bland annat har möjlighet att asfaltera på flygplatsen förbjudits av MMD Vänersborgs tingsrätt 23 juli 2012. Nämnden finner det under dessa omständigheter att fastighetsägaren/flygklubbens argument för ett tidsbegränsat behov att använda sin fastighet i avvaktan på besked om flygplatsens framtid vara tillräckliga.

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

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

Bn § 425 (forts)

Dnr 2016/182

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

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

---

Protokollsutdrag: Vänersborgs Tingsrätt Mark- och miljödomstolen

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

Bn § 426

Dnr 2015/1721

## Nålmakaren 10 Nybyggnad flerbostadshus och lokal

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

### Giltighet

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

### Upplysningar

Innan lokalen på bottenplanet tas i anspråk kräv bygglov, startbesked och slutbesked för den aktuella verksamheten.

Vid schaktning, sprängning eller andra markförändrande åtgärder bör redovisning miljö- och hälsoskyddsförvaltningen kontaktas.

Innan markarbeten av sprängmetod bör redovisning samt säkerhetsåtgärder ske.

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

Utstakning av byggnadens läge ska beslutas i samband med startbeskedet. Kostnaden för denna och kontrollmätning ingår inte i nedanstående handläggningsavgift.

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en bygg-sanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp tas ut. Prisbasbelopp 2016 är 44 300 kr.

### Krav på redovisning i samband med tekniskt samråd före startbesked

- Byggherren ska lämna förslag till kontrollplan / senast vid tekniska samrådet.
- Brandskyddsprojektering
- Konstruktioner (bärförmåga och stadga), inklusive redovisning av markens bärighet
- Geoteknisk undersökning
- VA-handlingar, inre samt yttre VA
- Ventilationshandlingar.
- Intyg från en av myndigheten för samhällskydd och beredskap (MSB) godkänd skyddsrumssakkunnig.
- Beräkning av byggnadens specifika energianvändning enligt BBR kapitel 9.

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



Bn § 426 (forts)

Dnr 2015/1721

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden bedömer att föreslagen byggnation medför avsteg från detaljplanen med avseende på takfotshöjd mot Borgmästaregatan och balkonger/loftgångar till entréer mot gården.

Nämnden finner att föreslagen byggnation kan betraktas som en liten avvikelse och inte strider mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen.

---

### Beskrivning av ärendet

Ansökan avser nybyggnad av flerbostadshus och lokal inom fastigheten Nälmakaren 10.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande detaljplan vann laga kraft 15 juni 2015. Enligt gällande detaljplan får maxhöjd takfot inte överstiga + 20,30 m, byggnad ska utformas så att minst hälften av rummen i bostäderna placeras mot en tyst/ljuddämpad sida. På bostädernas tysta/ljuddämpade sida mot innergård får inte bullrande verksamhet och installationer (till exempel väg, parkering, lastkaj, fläkt) placeras.

Föreslagen byggnation redovisar partier mot Borgmästaregatan som överskrider tillåten takfotshöjd, balkonger/loftgångar till entréer mot gården byggs ut i plan 3 och 4 över mark som får bebyggas med 1 våning med en totalhöjd av 15,5 meter över nollplanet.

Den ursprungliga ansökan har reviderats med en något ljusare fasadkulör den 26 april 2016.

Byggnadsnämnden beslutade 28 april att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att handlägga ärendet vidare och eventuellt bevilja bygglov efter att kulörprov redovisats och godkänds av stadsbyggnadskontoret och parkeringsavtal inkommit samt berörda grannar hörts.

Ett avtal om friköp av parkeringsplatser har upprättats mellan Varbergs kommun och fastighetsägaren. Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig, kulörförslag har redovisats.

### 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 §§ och 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§.

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

Bn § 426 (forts)

Dnr 2015/1721

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

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 stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

### Yttrande

Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter.

Nålmakaren 14 har motsatt sig byggrätten när detaljplanen togs fram och att det kommer ytterligare avvikelser som bryter mot detaljplanen som försämrar för grannar. Karaktären med loftgångar bryter kraftigt mot befintlig bebyggelse och är inte anpassad till omgivningen. De anser inte att gällande detaljplan tagit hänsyn till omgivningen.

Förslaget påverkar deras hittills insynsskyddade privata trädgård i negativ riktning och avviker från av nämnden beslutade planen och avsikten.

I skrivelse den 25 augusti 2016 motsätter sig fastighetsägaren Nålmakaren 9 då balkonger/loftgångar byggs ut i plan 3 och 4 över mark som får bebyggas med en våning med en totalhöjd av 15,5 meter över nollplanet vilket kommer att påverka insynen i trädgårdar på ett kraftigt negativt sätt.

I skrivelse som inkom den 24 augusti 2016 motsätter sig hyresgäst i fastigheten Nålmakaren 16 förslaget då all utsikt försvinner och möjligheten att inifrån lägenheten se himmel. Balkongerna utskjutning på fjärde våningen och fasadernas utformning underlättar inte upplevelsen av en tung icke luftig fasad. Träpanelen och färgsättningen avviker på ett kraftigt sätt mot omgivningen.

I skrivelse som inkom den 25 augusti 2016 motsätter sig delägaren Nålmakaren 6 förslaget som avviker från gällande detaljplan avseende insyn från den norra fasaden genom att möjliggöra balkonger på plan 3 och 4 samt att kravet på parkeringar inte är uppfyllt. Vidare innebär en kraftigt ökad takfotshöjd att två särdeles stora kupor möjliggörs.

### Förvaltningens övervägande

Förvaltningen gör bedömningen att föreslagen byggnation innebär avsteg från detaljplanen med avseende på takfotshöjden mot Borgmästaregatan vid de två balkongerna och när det gäller balkonger/loftgångar över gården.

Föreslagen takfotshöjd har tagits fram i detaljplanen för att poängtera intrycket av att det är tre hela våningar som avgränsas av en takfot för att den 4:e våningen ska upplevas mer som inredd vindsvåning. I huvudsak föreslås takfoten följa detaljplanen men vid föreslagna balkonger mot söder/Borgmästaregatan hamnar denna takfot högre eftersom balkongerna föreslås taktäckta. Förvaltningen bedömer att variationen i fasad inte påverkar omkringliggande grannar negativt, mer än halva längden mot

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

Bn § 426 (forts)

Dnr 2015/1721

gatan har en takfotshöjd som följer detaljplanen och det är tydligt att lägenheterna på översta våningen gestaltats som vindsvåning under det brutna taket.

Mot gården har önskemålet om att möjliggöra fler mindre lägenheter i byggnaden medfört att man inte når dem direkt från ett gemensamt trapphus i hörnet. Lösningen där entréerna istället nås från balkonger/loftgångar medför att en yta av cirka 30 m<sup>2</sup> överbyggs utöver terrassbjälklaget (cirka 160 m<sup>2</sup>) som fungerar som utemiljö ovanpå första våningen. Balkongerna är indragna 2,6 meter från Nålmakaren 16 och 4 meter från Nålmakaren 14. Uteplats på terrassbjälklaget är möjlig i enlighet med detaljplanen 2 meter från grannfastigheterna. I detaljplanearbetet har uteplatser hanterats så för att grannfastigheterna inte ska behöva ha någon som sitter i direkt anslutning till gränsen och tittar ner i trädgårdarna men det finns inget hinder för utevistelse 2 meter in från gränsen. I stadskärnans täta bebyggelse medför närheten mellan bostäder att det ibland kan medföra viss insyn och att det är något man kan förvänta sig. Föreslagna balkonger bedöms inte utgöra en betydande olägenhet för grannfastigheterna.

Förvaltningens finner att föreslagen byggnation kan betraktas som en liten avvikelse och inte strider 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.

### Avgift

Handläggningsavgift bygglov 45.611 kr

Handläggningsavgift startbesked 60.523 kr

Kungörelseavgift Post och Inrikes Tidningar 237 kr varav moms 7:50 kr

Fakturan översändes separat till sökanden.

#### Protokollsutdrag: Sökande

Fastighetsägarna och sakägare Nålmakaren 14 (delges)

Fastighetsägaren Nålmakaren 9 (delges)

Sakägare Nålmakaren 16 (delges)

Delägare Nålmakaren 9 (delges)

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

Bn § 427

Dnr 2016/856

## Sparreholm 15 Nybyggnad plank

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. avslå ansökan.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att föreslagen byggnation strider mot gällande detaljplan och inte kan betraktas som en mindre avvikelse, att det inte ger god helhetsverkan och att det strider mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan avser nybyggnad av plank med en höjd av 1,8 m och 1 cm luft mellan brädorna.

Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område. Planket placeras på prickad mark som ej ska bebyggas enligt gällande plan.

### 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 §§ och 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§.

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

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.

### Yttrande

Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter.

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

Bn § 427 (forts)

Dnr 2016/856

Granne Sparreholm 2 har i yttrande 27 juli 2016 framfört att ett plank på 1,8 m är för dominerande och gör området instängt istället för öppet och välkomnande samt skymmer sikt där gångvägen korsar gatan i nordvästra hörnet av Sparreholm 15. De föreslår ett bygglovsfritt staket på 1,1 m.

Svarsyttrande från sökande inkom 8 augusti 2016. Ett kompromissförslag presenteras med en 2 cm öppning istället för 1 cm och en 45 graders avskärning istället för ett 90 graders hörn vid nordvästra hörnet/grusvägen.

Sparreholm 2 har beretts tillfälle att yttra sig över sökandens svarsyttrande och inkom 16 augusti med en skrivelse där de tycker att kompromissförslaget är bättre än tidigare och att de inte kommer att motsätta sig ett högt plank även om de tycker att det är en dålig lösning. Sökanden hänvisar till höga plank på ett annat delområde (Filippavägen) med större villatomter inom Göingegården som angränsar mot Himleån i norr.

### Förvaltningens övervägande

Föreslagen byggnation placeras på mark som enligt detaljplanen inte ska bebyggas. Förvaltningen gör bedömningen att höga plank mot gaturummet inte ger en god helhetsverkan i området som präglas av häckar mot gatan med trädgårdsstaden som förebild. Bygglov har tidigare beviljats för plank som insynsskydd mellan fastigheter där bebyggelsen är tät eller in mot gemensamhetsytor i nom kvarteren. Sökanden har hänvisat till plank som är högt mot gata i ett annat område än det aktuella. Den aktuella fastigheten ligger på hörnet i kvarteret och på grund av trafiksäkerhetsaspekten är det viktigt att höjden inte överstiger 0,8 m vid gatukorsning och anslutande passage in i kvarteret. Förvaltningen finner att föreslagen byggnation strider mot gällande detaljplan och inte kan betraktas som en mindre avvikelse och att det strider 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.

### Avgift

Handläggningsavgift avslag 2.392 kr  
Fakturan översändes separat till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande  
Fastighetsägarna Sparreholm 2

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

Bn § 428

Dnr 2016/995

## Torpa-Kärra 15:18 Tillbyggnad fritidshus

### Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. avslå ansökan.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att föreslagen tillbyggnad inte utformas med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde. Föreslagen tillbyggnad dominerar den gamla byggnaden och nämnden bedömer att det inte blir en god helhetsverkan. Nämnden finner att föreslagen byggnation strider mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

### Beskrivning av ärendet

Ansökan som inkom den 16 juni 2016 omfattar tillbyggnad av fritidshus. Tillbyggnaden avser en sammankoppling mellan den äldre huvudbyggnaden och komplementbyggnaden från 2007.

Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område. Huvudbyggnaden finns med i inventeringen för kulturhistorisk värdefull bebyggelse, klass C.

### 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 §§ och 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§.  
Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1.

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.

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

Bn § 428 (forts)

Dnr 2016/995

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 Kulturmiljö Halland.

I yttrande som inkom den 2 augusti 2016 från Kulturmiljö Halland framgår att fastigheten är en av Kärradals många välbevarade äldre sommarstugor som ligger inom en kulturmiljö i kommunens nya kulturmiljöprogram som är under arbete. I beskrivningen av miljön står bland annat *"Kärradal är den enda av kommunens småorter som fortfarande hyser en sammanhållen miljö med välbevarad bebyggelse från det tidiga 1990-talets bad- och friluftsliv utmed Hallandskusten. Här samsas ännu de många sommarstugorna från första och andra generationens fritidsboende med de traditionella bondgårdarna, i det som en gång utgjorde Kärra by. Även den småskaliga fritidsbebyggelsen är omsorgsfullt anpassad till den kuperade terrängen, där bergknallar och mindre skogspartier är karakteristiska inslag i miljön."*

Det är därför viktigt att bevara den äldre fritidsbebyggelsen så långt det är möjligt. Placeringen av tillbyggnaden är lämplig och tämligen väl avvägd. Dock bedöms det glasade partiet i vinkeln mellan byggnadskropparna bli något dominant, trots dess genomsiktighet och tydlighet som modernt tillägg. Vi rekommenderar därför att detta parti på något sätt tonas ned. Ett alternativ kan vara att minska ytan och därmed sänka takfotshöjden i framkant, Ett annat alternativ är att hitta en annan takform som inte skjuter fram så tydligt över fasaden på den äldre bostadsstugan.

Yttrandet har översänts till sökanden som har beretts möjlighet att komma in med ändringar enligt Kulturmiljö Hallands rekommendationer. Några handlingar har inte inkommit.

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

Bn § 428 (forts)

Dnr 2016/995

### **Förvaltningens övervägande**

Förvaltningen gör bedömningen att föreslagen tillbyggnad inte utformas med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde. Föreslagen tillbyggnad dominerar den gamla byggnaden och förvaltningen bedömer att det inte blir en god helhetsverkan. Förvaltningen finner att föreslagen byggnation strider 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.

### **Avgift**

Handläggningsavgift avslag 2.711 kr

Fakturan översändes separat till sökanden.

---

Protokollsutdrag: Sökande

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



Bn § 429

Dnr 2016/

## Tvååker 7:2 Nybyggnad två vindkraftverk

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för att bereda berörda grannar möjlighet att yttra sig över ansökan.

### Upplysning

Anmälan enligt miljöbalken har lämnats till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar nybyggnad av två vindkraftverk med tillhörande teknikbod inom fastigheten Tvååker 7:2. Vindkraftverken har en totalhöjd om maximalt 125 m.

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område. Tomtplatsen ligger inom föreslaget nytt område i kulturmiljövårdsprogram som är under framtagande, Område Tvååkers gata där det beskrivs att befintlig vindkraftspark Bäckagård planeras att monteras ned och ersättas av två större verk. Rekommendationerna anger att nya verk bör anpassas efter linjer i landskapet och placeras längs raka gränser i terrängen.

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

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 placeras vindkraftverken inom utredningsområde för vindkraft Bäckagård – Galtabäck. Inom utredningsområde för vindkraft prioriteras en eventuell vindkraftsetablering vid avvägning mot andra intressen. Ingen bebyggelse får tillkomma som försvårar vindkraftsutbyggnad.

För vindkraft anges inriktning för vindkraftsanläggningar som är medelstora och stora:

- Vindkraftsetableringar ska endast tillåtas inom redovisade utredningsområden.
- Vindkraftverk ska placeras i grupper om minst fem verk. Undantag från angivet antal kan medges endast om synnerliga skäl föreligger.
- Verken ska om möjligt placeras i lätt uppfattbara geometriska former. För små grupper kan det röra sig om raka linjer.
- Inom gruppen ska verken ha samma höjd och färgsättning.
- Vindkraftsverken ska lokaliseras med anpassning till landskapet.
- Reklam eller annan text än tillverkarens eller ägarens namn eller logotyp på motorhuset får inte förekomma.
- Vindkraftsverk ska lokaliseras så att de anpassas till befintliga grupper för att åstadkomma en enhetlig upplevelse. Lämpligt avstånd mellan grupper är beroende av landskapet. Generellt gäller dock att avståndet mellan grupper ska vara minst 3 km för att uppfattas som tydliga grupper.

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

Bn § 429 (forts)

Dnr 2016/

Av sökandens beskrivning framgår: Vindkraftverken planeras 2 km väster om Tvååker, på samma plats som sju vindkraftverk som monterades ned i november 2015. Området runt vindkraftsparken vid Bäckagård består till största delen av öppet jordbrukslandskap som till viss del är småskaligt och varierat.. Gårdarna ligger i linjer längs de större vägarna i området. Området är flackt, öppet och kustnära med kraftig vindpåverkan. 125 m söder om planerade vindkraftverk genomskärs området av Tvååkers kanal som mynnar i havet vid Utteros naturreservat. I närheten av Bäckagård finns även vindkraftsparkerna Utteros, Munkagård och Tvååker Norr. De tre verken i Utteros kommer att avvecklas om Bäckagårdsverken får bygglov, elva vindkraftverk blir två samtidigt som produktionen av förnybar energi fördubblas.

Befintlig väg förstärks och breddas och en kranplats på ca 1000 kvm per verk kommer att tas i anspråk.

Hinderbelysning i form av blinkande, medelintensivt rött ljus under skymning, gryning och mörker kommer att avskärmats så långt det är möjligt för att minska störningarna för närboende.

Vid avveckling av verksamheten monteras vindkraftverken ner och transporteras bort.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har fått in anmälan om vindkraftverken och har skickat över ärendet för yttrande till kommunstyrelsen och stadsbyggnadskontoret samt berörda grannar enligt miljöbalken.

### Lagrum

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 3 § ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för ett vindkraftverk, om

1. vindkraftverket omfattas av krav på bygglov eller anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 eller 8 §,
2. det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, och
3. kraftverket inte kan prövas i samband med prövning av ansökan om bygglov, förhandsbesked eller anmälan.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 31 § ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser. Lag (2014:900).

### Förvaltningens övervägande

Förvaltningen gör bedömningen att föreslagna vindkraftverk placeras inom ett område som i översiktsplanen utpekats för vindkraft. Områdets storlek med kringliggande bebyggelse påverkar möjlig storlek på en ny park, områdets storlek medger inte en ny grupp om fem verk enligt översiktsplanens intentioner men är ett område som har nyttjats för ett

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

Bn § 429 (forts)

Dnr 2016/

flertal mindre verk sedan 90-talet. Vindkraft har blivit ett naturligt inslag i landskapet. Att det i närområdet finns verk av samma storlek kommer att medföra att det visuella intrycket av parken på längre avstånd blir mer enhetligt.

Förvaltningens bedömning är att landskapsbilden inte kommer att påverkas negativt utifrån dagens förutsättningar och att det inte strider mot ovanstående paragrafer i plan- och bygglagen.

**Protokollsutdrag: Sökande**

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

Bn § 430

Dnr 2016/

## Ästad 1:7 Nybyggnad hotell

### Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja bygglov
2. kontrollansvarig är Åke Eliasson.

### Uppllysning

Tillstånd från miljö- och hälsoskyddsnämnden krävs för avloppsanläggningen.

Upphävande av strandskydd enligt byggnadsnämndens beslut den 1 september 2016 ska vinna laga kraft innan byggnation kan påbörjas.

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

Utstakning av byggnadens läge ska beslutas i samband med startbeskedet. Kostnaden för denna och kontrollmätning ingår inte i nedanstående handlägningsavgift.

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en bygg-sanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp tas ut. Prisbasbelopp 2016 är 44 300 kr.

### Krav på redovisning i samband med tekniskt samråd / före startbesked

- Byggnadsarbetet får inte påbörjas innan miljö- och hälsoskyddsförvaltningens tillstånd gällande avloppsanläggning redovisats.
- Byggnadsarbetet får inte påbörjas innan yttranden från arbetstagarorganisationen redovisats.
- Byggherren ska lämna förslag till kontrollplan / senast vid tekniska samrådet.
- Brandskyddsprojektering
- Konstruktioner (bärförmåga och stadga), inklusive redovisning av markens bärighet
- Geoteknisk undersökning
- VA-handlingar, inre samt yttre VA
- Ventilationshandlingar.
- Intyg från en av myndigheten för samhällskydd och beredskap (MSB) godkänd skyddsrumssakkunnig.
- Beräkning av byggnadens specifika energianvändning enligt BBR kapitel 9.
- Korridorsbredd vid handikapp-wc, spa anpassas för utökad tillgänglighet.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Datum

Bn § 430 (forts)

Dnr 2016/

### Giltighet

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

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att den föreslagna åtgärden har beaktat återstående natur- och kulturvärden på platsen och finner att bebyggelsen idag är blandad i sitt uttryck och relativt tålig för kompletteringar. Den befintliga föreslagna placeringen är lämplig för en komplettering till befintlig verksamhet. Gestaltningen av hotellbyggnaden har utformats med utgångspunkt i att tona ned skalan och använda sig av material som trä och gröna tak som smälter väl in i landskapet och samspekar med den omkringliggande bebyggelsen. Nämnden finner att föreslagen åtgärd inte strider mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar nybyggnad av hotell inom Ästad 1:7.

Föreslagen byggnation innebär rivning av delar av befintlig äldre gårdsbebyggelse som idag använts för konferensverksamhet, förråd, teknikutrymmen och bastu. Samtliga byggnader behöver ersättas med utrymmen mer anpassade för verksamheten samtidigt som en utökning sker med hotellrum. Den nya byggnaden innehåller konferensdel, spaavdelning och 24 hotellrum.

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område. Området omfattas av riksintresse för friluftsliv Åkulla bokskogar och kulturmiljövårdsprogram för Ästad.

Byggnaden ligger 40 meter från bäck. För bäcken gäller enligt miljöbalken 7 kap 13 och 14 §§ strandskydd 100 meter. Ansökan om strandskyddsdispens inkom den 19 maj 2016.

Området ligger inom stora opåverkade områden enligt 3 kap miljöbalken.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer:

- Bevarandebalken ska prioriteras.
- Inga åtgärder som påverkar natur- eller kulturvärdena negativt tillåts i området.
- All form av verksamhet ska bedrivas med mycket stor hänsyn till natur- och kulturmiljön samt friluftslivet.
- Mycket stor restriktivitet ska tillämpas vid prövning av ny bebyggelse.
- I områden med höga kulturvärden ska förändringar genomföras varsamt. Kulturmiljöns specifika värde och bebyggelsen karaktär ska bevakas och ny bebyggelse ska anpassas till detta.
- Verksamheter knutna till friluftslivet kan i begränsad omfattning tillkomma även utanför bybildningarna. Lokalisering och utformning av sådan bebyggelse kräver särskild omsorg och bör underordnas naturen.

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

Bn § 430 (forts)

Dnr 2016/

*Stora opåverkade områden enligt 3 kap MB*

- 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 behålla en levande landsbygd.
- Större exploateringsföretag, större vägdragningar etc. ska inte förekomma i området.

Enligt väglagen 39 § får en enskild väg inte anslutas till en allmän väg utan väghållningsmyndighetens tillstånd.

Byggnadsförbud 12 meter längs allmänna vägar.

Föreslagen byggnation ersätter befintliga byggnader inom verksamhetsområdet. Befintliga byggnader ligger inom 12 meter från väg 779 och föreslagen byggnad ca 10 meter från vägområdet.

*Byggnadsnämnden beslutade 24 september 2016 om positivt förhandsbesked för nybyggnad av hotell som omfattade 4 våningar på en annan del av fastigheten som inte varit i ianspråktagen. Länsstyrelsen upphävde beslutet den 4 februari 2016 och konstaterade då att föreslagen utformning kan få en betydande inverkan på omgivningen, placeras i ett område med samlad bebyggelse och krävde detaljplaneläggning.*

## 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,

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

Bn § 430 (forts)

Dnr 2016/

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

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

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

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

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

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

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

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

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

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Datum

Bn § 430 (forts)

Dnr 2016/

4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§.  
Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1.

### Yttrande

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

Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter. Svar förväntas inkomma innan nämndens sammanträde den 1 september 2016.

I skrivelse den 2 augusti 2016 från Kulturmiljö Halland framgår att de motsätter sig placeringen av hotellet, den äldre gårdsanläggningen som rivs har höga kulturhistoriska värden, klass B i bebyggelseinventeringen. Då gården, med sin ansevliga ålder och välbevarade karaktär förankrad i den halländska byggnadstraditionen har höga kulturhistoriska värden bör den bevaras. Gårdens autentiska och välbevarade byggnader bör kunna bidra till anläggningens attraktivitet på ett sätt som inte nya byggnader kan göra. Här möts det gamla ursprungliga Halland med den nya tidens vinodling och besöksnäring. Ekonomibygnaderna skulle dock kunna ändras för att anpassas till en ny funktion.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har i yttrande den 17 augusti bedömt att avloppsfrågan kan lösas på fastigheten med föreslagen ansökan. Den exakta utformningen får, efter inkommen ansökan, prövas av miljö- och hälsoskyddsnämnden. Den befintliga anläggningen kommer att behöva anpassas.

I skrivelse den 22 augusti 2016 motsätter sig fastighetsägaren Gödeby 10:1 förslaget då det innebär en stor förändring i området som inte överensstämmer med kommunens översiktsplan, ÖP 2010. Transporter på de smala slingrande vägarna kommer att öka både personbilstrafik och varuleveranser. Oro för vad den ökade vattenförbrukningen innebär på naturmiljön. Attraktionskraften för bygden är dess småskalighet, skogarna och sjöarna.

Trafikverket har i yttrande den 25 augusti 2016 inga synpunkter gällande den eventuella trafikökning på väg 779 som ansökt bygglov skulle kunna medföra. Trafikverket rekommenderar att byggnader och liknande inte placeras inom 12 m från vägområdet. Ur trafiksäkerhetssynpunkt är det viktigt att antalet utfarter till vägnätet hålls nere. Det är Trafikverkets mening att frågan om anslutning måste vara löst innan bygglov kan beviljas. Befintliga anslutningar i gott skick ska användas i första hand.

### Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föreslagen åtgärd inte strider mot syftet i översiktsplanen. Aktuell tomtplats är idag strandskyddad och en dispens krävs för att aktuell byggnation ska kunna uppföras. Den befintliga byggnationen på platsen har ett kulturhistoriskt värde men är inte skyddad mot rivning.

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



Bn § 430 (forts)

Dnr 2016/

Den föreslagna åtgärden har beaktat återstående natur- och kulturvärden på platsen och finner att bebyggelsen idag är blandad i sitt uttryck och relativt tålig för kompletteringar. Den befintliga föreslagna placeringen är lämplig för en komplettering till befintlig verksamhet. Gestaltningen av hotellbyggnaden har utformats med utgångspunkt i att tona ned skalan och använda sig av material som trä och gröna tak som smälter väl in i landskapet och samspelar med den omkringliggande bebyggelsen.

Byggnaden placeras inom 12 meter från väg 779. Säkerhetszonen är tre meter vid 50 km/h och med bakgrund av att byggnaden ersätter befintlig gårdsbyggnation, att trafikflödet inte är stort och byggnationen placeras ca 6-7 meter från vägområdet bedöms inte placeringen olämplig.

Förvaltningen finner att föreslagen åtgärd inte strider mot ovanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

#### **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 bygglov 46.408 kr

Handläggningsavgift startbesked 60.523 kr

Kungörelseavgift Post och Inrikes Tidningar 237 kr varav moms 7:50 kr

Fakturan översändes separat till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande  
Fastighetsägaren Gödeby 10:1 (delges)

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

Bn § 431

Dnr 2016

## Ästad 1:7 Nybyggnad hotell – strandskyddsdispens

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. medge undantag från gällande strandskyddsbestämmelser för nybyggnad av hotell. För nybyggnation av hotell får som tomt tas i anspråk ett område som på karta markerats med rött, bilaga A.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslagen byggnation uppfyller särskilda skäl enligt 7 kap 18c § punkt 1.

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

Särskilda skäl till undantag från miljöbalken 7 kap 15 § föreligger.

### Giltighet

En dispens från strandskyddet upphör att gälla om den åtgärd som dispensen avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från den dag då dispensbeslutet vann laga kraft.

### Upplysningar

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

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

---

### Bakgrund och förhållanden

Ansökan inkom den 19 maj 2016 och omfattar nybyggnad av hotell inom fastigheten Ästad 1:7. Bygglov har beviljats den 1 september 2016 Bn § 430.

Detaljplan inom området saknas. Den föreslagna byggnationen ligger som närmast cirka 40 meter från bäck. För bäcken gäller enligt miljöbalken 7 kap 13 och 14 §§ strandskydd 100 meter.

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område. Området omfattas av riksintresse för friluftsliv Åkulla bokskogar och kulturmiljövårdsprogram för Ästad.

Byggnaden ligger 40 meter från bäck. För bäcken gäller enligt miljöbalken 7 kap 13 och 14 §§ strandskydd 100 meter. Ansökan om strandskyddsdispens inkom den 19 maj 2016.

Området ligger inom stora opåverkade områden enligt 3 kap miljöbalken.

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

Bn § 431 (forts)

Dnr 2016

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer:

- Bevarandebeståndet ska prioriteras.
- Inga åtgärder som påverkar natur- eller kulturvärdena negativt tillåts i området.
- All form av verksamhet ska bedrivas med mycket stor hänsyn till natur- och kulturmiljön samt friluftslivet.
- Mycket stor restriktivitet ska tillämpas vid prövning av ny bebyggelse.
- I områden med höga kulturvärden ska förändringar genomföras varsamt. Kulturmiljöns specifika värde och bebyggelsens karaktär ska bevakas och ny bebyggelse ska anpassas till detta.
- Verksamheter knutna till friluftslivet kan i begränsad omfattning tillkomma även utanför bybildningarna. Lokalisering och utformning av sådan bebyggelse kräver särskild omsorg och bör underordnas naturen.

*Stora opåverkade områden enligt 3 kap MB:*

- 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 behålla en levande landsbygd.
- Större exploateringsföretag, större vägdragningar etc. ska inte förekomma i området.

Enligt miljöbalken 7 kap 15 § får inom ett strandskyddsområde inte

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

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

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

Strandskyddet syftar till att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Om det finns särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kap 18 c § kan

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

Bn § 431 (forts)

Dnr 2016

byggnadsnämnden ge dispens från förbudet att uppföra nya byggnader inom strandskyddsområdet.

På den aktuella platsen finns idag äldre gårdsbebyggelse med rötter i 1830-talet med bostadshus och tillhörande uthus som ligger omgärdad av spa-anläggning, uthyrningsstugor mm. Området är ianspråktaget som en del av Ästads gårds konferensanläggning.

Sökanden önskar uppföra en ny hotellbyggnad som ska ersätta den befintliga byggnaderna.

### Övriga upplysningar

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

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

### Avgift

Handläggningsavgift strandskyddsdispens 3.395 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande  
Länsstyrelsen i Hallands län (delges)

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

Bn § 432

Dnr 2016/1056

## **Gammalsgårde 1:2 Nybyggnad enbostadshus, komplementbyggnad, förhandsbesked**

### **Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar

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

### **Byggnadsnämndens bedömning**

Nämnden gör bedömningen

1. Byggnaderna på åskanten får ett framträdande och exponerat läge i landskapet och följer inte den befintliga bebyggelsestrukturen inom området. Tomtplatsen har efter en revidering av förslaget förlagts utanför strandskyddsområdet vilket medför att den blir smal trots att det samfällda markområdet förutsätts utredas och ingå i tomtplatsen. Den redovisade byggnationen på tomten med sin begränsade form innebär att viss del av strandskyddsområdet trots allt kommer att påverkas genom byggnadernas placering och den avhållande inverkan för allmänheten som hemfridszonen ger i närheten av byggnaderna. Föreslagen byggnation kommer negativt påverka upplevelsen av och tillgängligheten till det idag tillgängliga markområdet. Någon dispens från gällande strandskyddsbestämmelser för att tillskapa en tomtplats med mer ändamålsenliga mått kan inte påräknas
2. Nämnden finner att den föreslagna åtgärden 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 som inkom den 11 juli 2016 omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus och komplementbyggnad inom fastigheten Gammalsgårde 1:2.

Detaljplan saknas inom området. Området är ett jordbruks- och skogsområde med större jordbruksdalgångar och omväxlande kuperade skogsområden med inslag av småskaliga jordbrukslandskap, vattendrag och sjöar. Översiktsplanen anger oförändrad markanvändning, skogs- och naturmark. Delar av fastigheten Gammalsgårde 1:2 ligger inom strandskyddsområdet kring Ryasjö. För Ryasjö gäller enligt miljöbalken 7 kap 13 och 14 §§ strandskydd 100 meter. Enligt kommunens översiktsplan ÖP 2010 har området följande riktlinjer:

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

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

Bn § 432 (forts)

Dnr 2016/1056

- Vid prövning av lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.
- 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.
- 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.

Besök på platsen har skett den 11 augusti 2016.

Ursprunglig ansökan omfattade en tomtplats inom fastigheten Gammalsgårde 1:2 som till övervägande del omfattas av gällande strandskyddsbestämmelser kring Ryasjö. Ansökan har den 15 augusti 2016 ändrats så att föreslagen tomtplats med byggnader placeras utanför strandskyddsområdet. Den aktuella platsen, en plåt högt uppe i sluttningen med vida utblickar över sjön, utgörs av ängs- och betesmark. Ett bostadshus och en komplementbyggnad önskas uppföras på den aktuella platsen. Befintlig byggnation inom området har en placering nedanför åsen i dess förlängning mot sydväst samt i rad i skogskanten mot bergs- och naturområdet nordost om den aktuella platsen. På åskanten ligger idag ett samfällt markområde s:2 som används för friluftsliv och naturvistelse inom området. Betesmarken har hägnats så att detta område gjorts tillgängligt. En bänk finns utplacerad längs strövområdet med utsikt över sjön. Sökanden framför i ansökan att de önskar flytta det samfällda markområdet s:2 på grund av tomten och påtalar att detta område enligt markägaren inte är i bruk.

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

### Lagrum

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 2 § ska prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag syfta till att mark- och 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 4 § får vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag tas i

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

Bn § 432 (forts)

Dnr 2016/1056

anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

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 enligt punkt 1. är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

### **Förvaltningens övervägande**

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att åtgärden inte följer den befintliga bebyggelsestrukturen inom området och genom en tomtplats med den begränsade utbredningen, trots att byggnaderna placeras utanför strandskyddsområdet, negativt kommer att påverka strandskyddsområdet genom den hemfridszon planerad byggnation kommer att ge. Den föreslagna åtgärden i det exponerade läget på åsen riskerar att försvåra tillgängligheten och förändrar upplevelsen av det område som idag är tillgängligt för naturvistelse

### **Hur beslutet får överklagas**

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

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

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

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

### **Avgift**

Handläggningsavgift avslag 5.183 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

---

Protokollsutdrag: Sökanden (delges)

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

Bn § 433

Dnr 2016/

## Grimeton 3:7 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

### Byggnadsnämndens bedömning

Byggnadsnämnden gör bedömningen att en komplettering med ett bostadshus till den befintliga gårdsmiljön med en utformning som tar hänsyn till kulturmiljövärdena och landskapsbilden följer intentionen i kommunens översiktsplan samt nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

### Beskrivning av ärende

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

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och sammanhållen bebyggelse. Området är ett större sammanhängande relativt opåverkat område enligt miljöbalken 3 kap. Det är ett jordbruksområde som utgör en större kulturmiljö av riksintresse med Grimetons kyrkby, storgårdarna Torstorp och Runesten samt fornlämningar och omgivande kulturlandskap på en i landskapet klart avgränsad, uppodlad höjdsträckning. Området Grimeton är även av riksintresse för naturvård. Stora delar av området har mycket höga naturvärden i form av ändmoräner avlagrade på ytan av en drumlinbildning också med känslig landskapsbild. Området ingår i naturvårdprogrammet, område 46 Grimeton - Hunnestad, ett klass II område med mycket höga naturvärden. Grimeton, nr 8, i kulturmiljövårdprogrammet finns även med som ett utredningsområde i förslag till nytt kulturmiljövårdsprogram, Kulturmiljöutredningen 2015/2016. Delar av fastigheten ingår i yttre skyddszonen kring världsarvet Grimeton.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer:

- 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.
- Större exploateringsföretag, större vägdragningar etc. ska inte förekomma i området.
- 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 § 433 (forts)

Dnr 2016/

- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.
- Stor hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör inte medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.
- Den bästa jordbruksmarken bör så långt som möjligt inte planeras för annat ändamål.
- Vid exploatering ska dagvatten i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt.
- Sammanhängande naturområden ska beaktas för friluftslivets intresse.
- 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.
- 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.

Sökanden önskar stycka av befintlig gårdsbebyggelse med möjlighet att kunna komplettera gårdsbebyggelsen med ett nytt enbostadshus. Befintlig gårdsbebyggelse har uppmärksammats i bebyggelseinventeringen 2009, en klass B byggnad, som innebär ett regionalt intresse. Byggnaderna bedöms vara så värdefulla att de inte bör förändras, än mindre försvinna. I den pågående uppdateringen av kulturmiljövårdsprogrammet inom kommunen omnämns de två torpställena vid Gårdet som de enda två bevarade av de ursprungliga tio torp som Torstorp 1855 lät uppföra på rad utmed en spikrak väg mitt i åkerhavet norr om kyrkan. Befintliga byggnader är placerade i direkt anslutning längs vägen. Tillfartsmöjlighet finns sydost om ekonomibygnaden. Byggnaderna i vinkel tillsammans med vegetation ut mot jordbrukslandskapet omsluter trädgården. Vatten finns indraget, men byggnaderna saknar en godkänd avloppsanläggning. Den äldre bostadsdelen värms med direktverkande el. Den nya bostadsbyggnaden önskas uppföras i en våning med inredd vind, taklutning cirka 45°.

Av handlingarna i förslag till nytt kulturmiljövårdsprogram för området Grimeton – Tjärby framgår av rekommendationer att ny bebyggelse bör prövas individuellt. Placering och utformning bör ansluta till lokalt bebyggelsemönster och landskapsbild liksom byggnadstradition vad gäller bl a skala, fasadutformning, materialval och färgsättning. Befintlig bebyggelse värdas och renoveras med hänsyn till arkitektur, historia och ursprunglig utformning. Viktiga komponenter är t ex gårdsform, symmetri, volymer, proportioner, fasadliv och fasadmaterial, entrépartier, trädekor, fönster, takmaterial, takform och färgsättning.

Fastigheten ligger utanför utantill VIVAB:s verksamhetsområde, område med allmänt vatten- och avloppsnet.

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

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

Bn § 433 (forts)

Dnr 2016/

## 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 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 § 433 (forts)

Dnr 2016/

### **Förvaltningens övervägande**

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att särskild hänsyn ska tas till kulturmiljön inom området. Vidare förutsätts ursprungliga byggnader bevaras och att bostaden blir ett tillägg till gårdsmiljön med anpassning till kulturmiljön och landskapsbilden. Vid avstyckning bör tomtens blivande utbredning studeras så att plats vid behov finns för nya komplementbyggnader.

---

Protokollsutdrag: Sökanden

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

Bn § 434

Dnr 2016/559

## Ljungstorp 5:1 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

### Uppllysning

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

### Giltighet

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

### Byggnadsnämndens bedömning

Föreslagen byggnation följer den befintliga bebyggelsestrukturen inom området. Tomtplatsen har placerats med stöd i landskapet och förtydliganden har gjorts så att befintlig passagemöjlighet upp över kullen bibehålls. Skäligt avstånd till djurhållning bedöms kunna hållas. För vägen finns en gemensamhetsanläggning, Ljungstorp ga:1, som förvaltas av Ljungstorps samfällighetsförening vilken står för utförande och drift av vägen.

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

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom fastigheten Ljungstorp 5:1.

Fastigheten ligger utanför detaljplanlagt område och sammanhållen bebyggelse. Området är ett åkerlandskap med inslag av berg och moränkullar samt betesmarker och lövskog. Genom området går huvudledningen för naturgas med särskilda skyddsbestämmelser. Den aktuella platsen ligger inom den yttre skyddszonen kring världsarvet Grimeton. Jordbruksmarken på platsen omfattar klass 6.

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

Bn § 434 (forts)

Dnr 2016/559

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
- Vid prövning av lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.
- Boende och verksamheter i befintliga gårdsmiljöer ska prövas positivt.
- Enstaka eller små grupper av helårs och fritidsbebyggelse tillåts där så prövas lämpligt.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen.
- Vid exploatering ska dagvatten i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt.
- 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.
- Stora exploateringsföretag, vägdragningar, nya täktverksamheter m.m. bör undvikas.
- Sammanhängande naturområden ska beaktas för friluftslivets intresse.
- Inom världsarvet Grimetons yttre skyddszonen får inte höga och vidsträckt byggnadsverk som visuellt kan störa den monumentala bilden tillkomma.

Föreslagen tomtplats placeras i kanten av jordbruksmarken nedanför kullen. Stenmurar avgränsar fastigheten och löper även längs passagemöjligheter genom området över kullen. Den inre delen mot kullen är inte uppodlad utan utgör idag betesmark. Detta är en del av den passagemöjlighet som går över fastigheten och vidare västerut över kullen.

Ute i åkermarken, norr om den föreslagna tomtplatsen går naturgasledningen som omfattas av en skyddszon. 200 meter på båda sidor av naturgasledning gäller speciella restriktioner.

Inom fastigheten finns en fornlämningsmarkering som i åkermarken utgörs av en fyndplats, Raä Gödestad 43:1 i Riksantikvarieämbetet sammanställning. Länsstyrelsen bör därför remitteras i ärendet.

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

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

### Lagrum

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

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

Bn § 434 (forts)

Dnr 2016/559

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 § ska i ärenden om bygglov enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda mark på ett sätt som enligt punkt 1. 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.

Nämnden beslutade den 26 maj 2016 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att vidare handlägga ärendet och eventuellt besluta att som förhandsbesked meddela att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den föreslagna platsen sedan miljö- och hälsoskyddsförvaltningen, länsstyrelsen, Swedegas och berörda grannar hörts.

#### Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen, länsstyrelsen och Swedegas.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har i yttrande den 26 augusti 2016 bedömt att en avloppsanläggning för WC, bad-, disk-, och tvättvatten för ett

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

Bn § 434 (forts)

Dnr 2016/559

hushåll (1-5 pe) kan utföras på fastigheten. Den genomförda utredningen med platsbesök och provgrop räcker som underlag för förhandsbesked.

Länsstyrelsen har i yttrande som inkom den 5 augusti 2016 meddelat att bedömningen är att husets tänkta placering inte direkt berör någon känd fornlämning och det finns därför inget att erinra mot arbetsföretaget ur kulturmiljösynpunkt. Länsstyrelsen vill dock påminna om 2 kap 10 § kulturlagen (1988:950), vilken innebär att om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen.

Swedegas har i yttrande som inkom den 13 juli 2016 inga invändningar. Enligt det förhållande som idag råder på platsen ser de inget hinder att stycka av fastigheten och uppföra ett enbostadshus.

Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter.

I skrivelse som inkom den 27 juli 2016 framför fastighetsägarna Ljungstorp 5:2 synpunkter gällande att de inte vill riskera att få klagomål på lukt, ljud från kreatur, flugor mm på grund av betande djur inom området. Fastighetsägarna påtalar även vikten av fortsatt tillgång till kullen som rekreationsplats samt att vägen inte är dimensionerad för ytterligare trafik.

I skrivelse som inkom den 31 juli 2016 framför fastighetsägarna Ljungstorp 1:15 att de inte motsätter sig föreslagen byggnation men understryker vikten av att passagemöjligheten från vägen vidare in över kullen inte omöjliggörs då det är enda inpassagen för promenader över kullen.

I skrivelse som inkom den 1 augusti 2016 motsätter sig fastighetsägarna till Ljungstorp 6:1 en byggnation och påtalar att den aktuella platsen idag är ett av få ställen där det finns en passage för promenader upp över kullen.

Sökanden har i skrivelse som inkom den 3 augusti 2016 beskrivit och på bild visat att passagemöjligheten upp till kullen kan bevaras genom att tomtplatsen flyttas något mot nordost. I kompletterande skrivelse från sökanden 29 augusti 2016 påtalar att det enda genomgående bland de yttranden som inkommit verkar vara att kullen inte kommer att vara nåbar efter byggnation. Det blir egentligen ingen förändring utan det kommer fortsatt finnas lika bra möjlighet att nå kullen, skriver sökanden. Oron för ökande trafik samt omtanken från grannarna om att om att betande djur och brukandet av åkermarken skulle kunna innebära en olägenhet bemöter sökanden med att de inte ser detta som något problem och att de vet vad det innebär då de är bosatta i Ljungstorp sedan 40 år. Synpunkterna gällande ökad trafik blir marginell skriver sökanden då de bor utmed samma väg idag.

### Förvaltningens övervägande

Den föreslagna platsen för byggnation följer bebyggelsestrukturen inom området och har stöd i landskapet. Tomtplatsen utbredning har studerats så att passagemöjligheter även i framtiden kommer att vara möjlig inom fastigheten från vägen och vidare över kullen. Åtgärden bedöms följa intentionerna i kommunens översiktsplan.

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

Bn § 434 (forts)

Dnr 2016/559

### **Avgift**

Handläggningsavgift förhandsbesked 9.967 kr

Kungörelseavgift Post och Inrikes Tidningar 238 kr varav moms 7,50 kr

Fakturan översändes separat per post eller e-post till sökanden.

---

Protokollsutdrag: Sökande

Fastighetsägarna Ljungstorp 1:15

Fastighetsägarna Ljungstorp 5:2

Fastighetsägarna Ljungstorp 6:1

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



Bn § 435

Dnr 2016/1081

## Mute 5:4 Nybyggnad fritidshus, förhandsbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

### Byggnadsnämndens bedömning

Byggnadsnämndens konstaterar att föreslagen byggnation ligger i direkt anslutning till befintlig och att fastigheten är belägen utanför området Åkulla bokskogar där särskild restriktivitet ska råda. Den föreslagna åtgärden bedöms följa intentionerna i kommunens översiktsplan och nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

### Beskrivning av ärende

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett mindre fritidshus inom fastigheten Mute 5:4.

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och sammanhållen bebyggelse. Området ingår i ett större sammanhängande relativt opåverkat område enligt 3 kap miljöbalken. Enligt miljöbalken ska stora mark- och vattenområden som inte alls eller endast obetydligt är påverkade av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan påverka områdets karaktär. Det huvudsakliga syftet med att bevara stora opåverkade områden är att värna biologisk mångfald och slå vakt om stora sammanhängande områden för rekreation och friluftsliv. Området är av riksintresse för friluftsliv och ligger inom område med bevarandevärd naturmiljö, ett område med särskilt höga bevarandevärdet. Inom dessa områden ska bevarandevärdet prioriteras. Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer:

- 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.
- Större exploateringsföretag, större vägdragningar etc. ska inte förekomma i området.
- Vid prövning av lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.
- Stor hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör inte medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.
- Den bästa jordbruksmarken bör så långt som möjligt inte planeras för annat ändamål.
- Vid exploatering ska dagvatten i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt.

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

Bn § 435 (forts)

Dnr 2016/1081

- Sammanhängande naturområden ska beaktas för friluftslivets intresse.

Fastigheten Mute 5:4 omfattar 22 507 m<sup>2</sup> och avstyckades 1936. Sökanden önskar uppföra ett mindre fritidshus inom fastigheten söder om den bebyggda fastigheten Mute 5:10. En ny utfart planeras till allmän väg 785 mellan Åkulla och Rolfstorp. Inom fastigheten finns ett markerat fornlämningsområde, röjningsröseområde. Byggnaden avser ett befintligt mindre fritidshus som flyttas till den aktuella platsen?

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

### 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.

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.

### Förvaltningens övervägande

Den aktuella platsen ligger strax utanför Åkulla bokskogar i anslutning till befintlig byggnation. Fornlämningsområdets påverkan på den föreslagna platsen för byggnation behöver utredas i ett första skede

---

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 436

Dnr 2016/1035

## Olofstorp 1:4 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

### Byggnadsnämndens bedömning

I ett första skede behöver kommunekologen höras för att utreda naturvärdena inom den aktuella platsen. Stor hänsyn ska i det vidare arbetet tas till natur- och kulturvärdena inom området. Den föreslagna placeringen följer dock bebyggelsestrukturen inom området. Befintlig husgrund visar på att platsen tidigare varit bebyggd.

Byggnadsnämndens bedömning är att föreslagen byggnation följer intentionerna i kommunens översiktsplan och nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen.

### Beskrivning av ärende

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom fastigheten Olofstorp 1:4.

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 jordbruksmark. Området ingår i naturvårdprogrammet, område 61 Säm-Grunnarp-Högaberg, ett klass III område med höga naturvärden. Området finns även med som ett utredningsområde i förslag till kulturmiljövårdsprogram, Kulturmiljöutredningen 2015/2016.

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.
- 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.
- Enstaka eller små grupper av helårs och fritidsbebyggelse tillåts där så prövas lämpligt.
- Stor hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör inte medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.

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

Bn § 436 (forts)

Dnr 2016/1035

- 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 tomtplatsen ligger i anslutning till Sinanders Kulle, Högaberg. Sökanden önskar uppföra ett bostadshus på den aktuella platsen på en tilltänt avstyckning omfattande cirka 2000 m<sup>2</sup>. Området omfattas av inventerad värdefull ängs- och betesmark. Anslutande två bebyggda bostadsfastigheter har avstyckats 2004 samt 2008. Marken består idag betesmark. Rester av äldre husgrunder kan urskiljas på den aktuella platsen. En ligghall för djuren är placerad upp mot vägen. Markområdet ligger något lägre än vägen, allmän väg 812 mellan Valinge och Rolfstorp. På den aktuella platsen, i anslutning till befintlig byggnation endast avskild av en åkertillfart, önskas ett nytt bostadshus i en våning uppföras. Taklutning cirka 38°. Sydost om den aktuella platsen inom Högaberg finns ett fornlämningsområde markerat, en grav i form av stensättning från brons- eller järnåldern.

I förslag till kulturmiljövårdsprogram för området Sämvägen anges att betet bör fortgå i oförminskad takt i hag- och naturmarker på bergskullarna. Väg 812 utgör en omistlig del i kulturmiljön och skall värnas vid vägarbeten etc. Eventuell bebyggelse bör prövas individuellt. Placering och utformning anpassas noga till landskapsbild och lokalt bebyggelsemönster och byggnadstradition. Vid nybyggnation bör siktlinjer och utblickar över öppna landskapsrum särskilt beaktas. Karaktärsskapande landskapselement såsom stenmurar, grindstolpar och grindar, staket, fägator, brukningsvägar, våghållningsstenar, äldre vägräcken, lyckor och ädellövträd i hagmarken, grövre solitärträd, stenbro mm bör bevaras och vårdas.

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

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

### Lagrum

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

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

Bn § 436 (forts)

Dnr 2016/1035

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.

### Förvaltningens övervägande

Den aktuella platsen ingår i området med den inventerade ängs- och betesmarken. Karaktären på växtligheten skiljer sig dock från övriga området. Angränsande bebyggd fastighet Olofstorp 1:11 ingick även den i detta område. Ärendet behöver i ett första skede remitteras till kommunekologen för utredning. Stor hänsyn ska i det vidare arbetet tas till natur- och kulturmiljövärdena inom området.

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

---

Bn § 436 (forts)

Dnr 2016/1035

---

**Protokollsutdrag: Sökande**

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

Bn § 437

Dnr 2016/807

## **Sibbarps-Hult 1:7 Nybyggnad fritidshus, förhandsbesked**

### **Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar

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

### **Byggnadsnämndens bedömning**

Stor hänsyn ska tas och anpassning göras vid utformning av tillkommande bebyggelse för att värna kulturmiljövärdena inom området.

Byggnadsnämndens bedömning är att föreslagen byggnation följer intentionerna i kommunens översiktsplan och nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att som komplettering inom befintlig gårdsmiljö få uppföra ytterligare ett fritidshus inom fastigheten Sibbarps-Hult 1:7.

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och sammanhållen bebyggelse. Fastigheten gränsar till område av riksintresse för friluftsliv. Området ingår i ett större sammanhängande relativt opåverkat område enligt 3 kap miljöbalken. Det är ett stort kuperat skogs-, sjö- och kulturlandskap med stort inslag av bokskog och är ett område med bevarandevärd naturmiljö med särskilt höga bevarandointressen. Det är viktigt att landskapet bevaras och skyddas från störande bebyggelse. Enligt miljöbalken ska stora mark- och vattenområden som inte alls eller endast obetydligt är påverkade av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan påverka områdets karaktär. Det huvudsakliga syftet med att bevara stora opåverkade områden är att värna biologisk mångfald och slå vakt om stora sammanhängande områden för rekreation och friluftsliv. Inom områden med bevarandevärd naturmiljö ska bevarande intresset prioriteras. Inga åtgärder som påverkar naturvärdena negativt tillåts inom området.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer:

- 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.
- All nybyggnation och ombyggnation ska ges ett estetiskt tilltalande utförande. Värdefulla kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas tillvara och förstärkas.
- Hänsyn ska tas till värdefulla naturmiljöer.

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

Bn § 437 (forts)

Dnr 2016/807

- Större exploateringsföretag, som exempelvis nya täktverksamheter eller stora vägdragningar får inte förekomma i området.
- 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.
- Sammanhängande naturområden ska beaktas för friluftslivets intresse.

Fastigheten Sibbarps-Hult 1:7 är en skogs- och jordbruksfastighet som omfattar 224 700 m<sup>2</sup> och är idag bebyggd med bostadshus och ekonomibyggnad. Byggnaderna finns med i bebyggelseinventeringen från 2009, klass C. En stenmur avskiljer trädgården runt det äldre bostadshuset från gårdsplanen framför ekonomibyggnaden. Sökanden önskar på den aktuella platsen uppföra ytterligare ett fritidshus omfattande cirka 70-80 m<sup>2</sup>, i en våning med inredd vind, inom befintlig gårdsbyggnation. Taklutning cirka 45°. Den idag ianspråktaga tomtplatsen ligger utanför strandskyddsområdet kring en bäck.

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

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

### Lagrum

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

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

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

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.

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



Bn § 437 (forts)

Dnr 2016/807

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

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

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

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

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

### **Förvaltningens övervägande**

Gårdsmiljöns kulturhistoriska värden behöver värnas och tillkommande bebyggelse särskilt studeras för att inordnas i miljön såväl storleks- och utförandemässigt som gällande material- och kulörval.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 438

Dnr 2016/809

## Vallby 1:7 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

### Byggnadsnämndens bedömning

Den föreslagna platsen för byggnation brukas idag och utgör idag inte något orört naturområde. En mindre skogsväg, åkertillfart, leder fram till den föreslagna tomtplatsen. Det aktuella markområdet ligger också utanför det område som i översiktsplanen markerats som tätortsnära naturområde.

Byggnadsnämndens bedömning är att föreslagen byggnation följer intentionerna i kommunens översiktsplan och nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom fastigheten Vallby 1:7.

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och sammanhållen bebyggelse. Området ingår i ett större relativt opåverkat område enligt 3 kap miljöbalken. Enligt miljöbalken ska stora mark- och vattenområden som inte alls eller endast obetydligt är påverkade av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan påverka områdets karaktär. Det huvudsakliga syftet med att bevara stora opåverkade områden är att värna biologisk mångfald och slå vakt om stora sammanhängande områden för rekreation och friluftsliv. I översiktsplanen anges oförändrad markanvändning, skogs- och naturmark. Det större skogsområdet norr om fastigheten är i översiktsplanen markerat som tätortsnära naturområde med särskilt höga bevarandeintressen.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer:

- 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.
- Större exploateringsföretag, större vägdragningar etc. ska inte förekomma i området.
- Vid prövning av lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.
- Stor hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör inte medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.

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

Bn § 438 (forts)

Dnr 2016/809

- Den bästa jordbruksmarken bör så långt som möjligt inte planeras för annat ändamål.
- Vid exploatering ska dagvatten i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt.
- Sammanhängande naturområden ska beaktas för friluftslivets intresse.

Fastigheten Vallby 1:7 som är en större skogs- och jordbruksfastighet och är idag bebyggd med bostadshus och ekonomibygnader. Sökanden önskar uppföra ett bostadshus på en tilltäckt avstyckning omfattande cirka 5000 m<sup>2</sup> på en idag odlad plåtå omsluten av skogsområdet. En befintlig liten skogs- och åkertillfart leder delvis över grannfastigheten upp till åkermarken och vidare in i skogsområdet. På den aktuella platsen önskas ett nytt bostadshus i en våning uppföras. Taklutning cirka 27°. Befintlig infartsväg som sedan leder vidare upp i dalgången ansluter till allmän väg 860.

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

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

### Lagrum

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

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 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.

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

Bn § 438 (forts)

Dnr 2016/809

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.

### **Förvaltningens övervägande**

Den föreslagna platsen för byggnation brukas idag och utgör idag inte något orört naturområde. En mindre skogsväg, åkertillfart, leder fram till den föreslagna tomtplatsen. Det aktuella markområdet ligger också utanför det område som i översiktsplanen markerats som tätortsnära naturområde. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den föreslagna åtgärden följer intentionerna i kommunens översiktsplan.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 439

Dnr 2016/890

## Västra Derome 6:3 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

### Upplysning

#### Byggnadsnämndens bedömning

Byggnadsnämndens bedömning är att föreslagen byggnation följer intentionerna i kommunens översiktsplan och nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen.

#### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom fastigheten Västra Derome 6:3.

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och sammanhållen bebyggelse. I översiktsplanen anges oförändrad markanvändning, jordbruksmark.

Sprickdalarna ger en tydlig karaktär åt landskapet. Där framgår hur de mest låglänta, bördiga markerna används till åkerbruk och de högre delarna används för bete och skogsbruk. I slänterna däremellan har gårdsbebyggelsen lokaliserats. Denna skillnad är viktig att bevara och enstaka tillkommande bebyggelse ska lokaliseras till denna gräns där bebyggelsen tar stöd mot sluttningens fot. Området ingår i naturvårdprogrammet, område 80 Torpadalen, ett klass III område med höga naturvärden.

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.
- Vid prövning av lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.
- Boende och verksamheter i befintliga gårdsmiljöer ska prövas positivt.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.
- Enstaka eller små grupper av helårs och fritidsbebyggelse tillåts där så prövas lämpligt.
- Stor hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör inte medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.

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

Bn § 439 (forts)

Dnr 2016/890

- 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.

Befintlig fastighet Västra Derome 6:3 omfattar 14,3 hektar och är idag bebyggd med ett flertal ekonomibygnader för jordbrukets behov. Sökanden önskar uppföra ett bostadshus på jordbruksfastigheten. Någon avstyckning är inte aktuell. I anslutning till den aktuella platsen för byggnation ligger fastigheten Västra Derome 6:7, bebyggd med ett bostadshus. Denna fastighet avstyckades 2001. På den aktuella platsen i sluttningen, i anslutning till befintlig bebyggelse, önskas ett nytt bostadshus i en våning uppföras. Taklutning cirka 40°. Infartsvägen är befintlig och leder vidare in till fastigheten Västra Derome 6:7.

Fastigheten ligger utanför påverkansområdet från vindkraftsparken på Torpaåsen samt utanför VIVAB:s verksamhetsområde, område för allmänt vatten- och avloppsnät.

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

### Lagrum

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

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

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

Bn § 439 (forts)

Dnr 2016/890

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.

### **Förvaltningens övervägande**

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föreslagen byggnation utgör ett naturligt komplement inom området.

---

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 442

Dnr 1996/101192

## **Ekorren 12 Funktionskontroll ventilationssystem, återtagande av föreläggande**

### **Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 28 april 2016 § 209.

### **Byggnadsnämndens bedömning**

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

### **Beskrivning av ärendet**

Nämnden beslöt den 28 april 2016 § 209 att förelägga Andra Fastighetsdepoten i Falkenberg AB, ägare till Ekorren 12, 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 18 juli 2016.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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



Bn § 443

Dnr 1996/100136

## **Fastarp 2:12 Funktionskontroll ventilationssystem, återtågande av föreläggande**

### **Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 26 maj 2016 § 285.

### **Byggnadsnämndens bedömning**

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

### **Beskrivning av ärendet**

Nämnden beslöt den 26 maj 2016 § 285 att förelägga Br Larssons fastighet HB, ägare till Fastarp 2:12, att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 22 juni 2016.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 444

Dnr 1996/100131

## **Fastarp 3:82 Funktionskontroll ventilationssystem, återtagande av föreläggande**

### **Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 26 maj 2016 § 287.

### **Byggnadsnämndens bedömning**

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

---

### **Beskrivning av ärendet**

Nämnden beslöt den 26 maj 2016 § 287 att förelägga Br Larssons fastighet HB, ägare till Fastarp 2:12, att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 22 juni 2016.

---

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 446

Dnr 1999/100666

## Hjulet 5 Funktionskontroll ventilationssystem, återtagande av föreläggande

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 26 maj 2016 § 289.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då byggnaden är riven kan föreläggandet återkallas.

### Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 26 maj 2016 § 289 att förelägga Glejo Fastighet AB, ägare till Hjulet 5, 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.

Fastigheten Hjulet 5 är numera riven.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 447

Dnr 1999/100697

## Hunnestad s:8 Funktionskontroll ventilationssystem, återtagande av föreläggande

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 26 maj 2016 § 290.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

---

### Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 26 maj 2016 § 290 att förelägga Himledalens församling, ägare till Hunnestad s:8, 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 5 augusti 2016.

---

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 448

Dnr 1994/101986

## Karossen 1 Funktionskontroll ventilationssystem, återtågande av föreläggande

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 24 september 2015 § 445.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

### Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 24 september 2015 § 445 att förelägga Myrkulle AB, ägare till Karossen 1, 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 19 juli 2016.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning  
Vänersborgs Tingrätt Mark- och miljödomstolen

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

Bn § 449

Dnr 2015/1459

## Knutsböke 1:12 Tillsynsärende om komplementbyggnader, återkallande föreläggande

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- återkalla föreläggandet enligt nämndens beslut den 4 februari 2016 § 39,

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då rättelse skett kan föreläggande den 4 februari 2016 § 39 återkallas.

### Beskrivning av ärendet

Nämnden har i beslut den 4 februari 2016 § 39 förelagt fastighetsägaren att senast två månader vidta rättelse genom att ta bort de fyra komplementbyggnaderna om 10 m<sup>2</sup>.

### Bakgrund

Anmälan inkom den 21 oktober 2015, om att åtta stugor ligger på mark som inte får bebyggas, samt att det under vecka 22 2015 har uppförts en byggbarack.

Vid platsbesök den 18 november 2015 kunde det konstateras att fanns åtta komplementbyggnader (stugor) på vardera cirka 10 m<sup>2</sup> som var placerade söder om friluftsgården. Väster om friluftsgården fanns det en komplementbyggnad på ca 25 m<sup>2</sup> som var uppställd på lastpallar.

Vid genomgång av byggnadsnämndens arkiv kunde inte bygglov för åtgärderna upptäckas. På karta, som tillhör bygglov med dnr 90/100432 från 10 augusti 1990 syns inte de åtta komplementbyggnaderna. På flygfoto från 2012 är de åtta komplementbyggnader placerade på samma ställe som idag men komplementbyggnaden på 25 m<sup>2</sup> går inte att se.

I byggnadsnämndens arkiv finns en ansökan om flyttning av fyra stugor inom fastigheten, denna ansökan har inte behandlats då ansökan har återkallats av sökanden.

### Åtta komplementbyggnader på vardera cirka 10 m<sup>2</sup>

Dessa byggnader har uppförts före 2 maj 2011, uppgifter saknas om att de fyra bygganderna har flyttats efter den maj 2011 saknas. Denna del av tillsynsärendet ska handläggas enligt äldre plan- och bygglagen (1987:10) enligt övergångsbestämmelser i den nya plan- och bygglagen (2010:900).

Enligt äldre plan- och bygglag (1987:10) 8 kap 1 § krävs bygglov för att uppföra byggnader. Det är inte sannolikt att lov kan beviljas för åtgärderna då byggnaderna ligger på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas.

Enligt äldre plan- och bygglag (1987:10) 10 kap 14 § kan byggnadsnämnden förelägga ägare av fastigheten att vidta rättelse. Har 10 år förflutit kan inte byggnadsnämnden besluta om förläggande enligt 10 kap 27 §.

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

Bn § 449 (forts)

Dnr 2015/1459

Mark- och miljööverdomstolen har i likande ärenden kommit fram till att byggnadsavgift och tilläggsavgift inte kan tas ut på grund av övergångsreglerna i den nya plan- och bygglagen.

De åtta komplementbyggnaderna finns med på flygfoto från 2005. Av flygfotot framgår att fyra komplementbyggnader har samma placering som idag och de andra fyra komplementbyggnaderna har en annan placering. Enligt flygfoto från 2008 är komplementbyggnaderna placerade på samma ställe som 2005.

Vid platsbesök den 4 februari 2016 konstaterades att de åtta komplementbyggnaderna på 10 m<sup>2</sup> är placerade på samma ställe som tidigare. Vidare konstaterades att komplementbyggnaden på 25 m<sup>2</sup> är uppställd på ett flak men inte flyttad från sin placering.

Vid platsbesök den 2 juni 2016 konstaterades att de åtta komplementbyggnaderna på 25 m<sup>2</sup> var borttagna.

I skrivelse som inkom den 6 april 2016 begärt anstånd i två månader efter beviljat bygglov för flytt av stugorna, med att avlägsna de fyra komplementbyggnaderna om cirka 10 m<sup>2</sup> då ansökan om bygglov för ny placering som följer planbestämmelserna.

Nämnden har i beslut den 28 april 2016 § 146, i ärende med diarienummer 2016/393, beviljat bygglov för fyra stycken komplementbyggnader.

Vid platsbesök den 31 augusti 2016 konstateras att de fyra komplementbyggnaderna om 10 m<sup>2</sup> är flyttade.

---

Protokollsutdrag: Varbergs Fastighets AB (delges)  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivningen (delges)

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

Bn § 451

Dnr 1996/100122

## Lagmannen 21 Funktionskontroll ventilationssystem, återtågande av föreläggande

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 26 maj 2016 § 296.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

---

### Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 26 maj 2016 § 296 att förelägga Fortinova Bostäder 9 AB, ägare till Lagmannen 21, 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 6 juli 2016.

---

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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



Bn § 453

100143

## Munkagård 1:59, 1:83 Funktionskontroll ventilationssystem, återtagande av föreläggande

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 26 maj 2016 § 300.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

### Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 26 maj 2016 § 300 att förelägga Br Larssons Fastighets KB, ägare till Munkagård 1:59 och 1:83, att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 22 juni 2016.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 461

Dnr 1997/100816

## **Palissaden 3 Funktionskontroll ventilationssystem, återtågande av föreläggande**

### **Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 28 april 2016 § 217.

### **Byggnadsnämndens bedömning**

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

### **Beskrivning av ärendet**

Nämnden beslöt den 28 april 2016 § 217 att förelägga Brf Palissaden 3, ägare till Palissaden 3, 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 15 juli 2016.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 463

Dnr 1997/100066

## Rolfstorp 20:40 Funktionskontroll ventilationssystem, återtågande av föreläggande

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 26 maj 2016 § 303.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då det inte krävs återkommande funktionskontroll av fastigheten kan föreläggandet återkallas.

### Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 26 maj 2016 § 303 att förelägga Fortinova Bostäder 4 AB, ägare till Rolfstorp 20:40, 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.

För fastigheten krävs ingen återkommande funktionskontroll av ventilationssystem.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 465

Dnr 1999/100974

## Signalen 1 Funktionskontroll ventilationssystem, återtagande av föreläggande

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 28 april 2016 § 221.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

### Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 28 april 2016 § 221 att förelägga AB Tak och Vägghäring, ägare till Signalen 1 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 6 juli 2016.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 467

Dnr 1995/100019

## Smedjan 4 Funktionskontroll ventilationssystem, återtagande av föreläggande

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 26 maj 2016 § 306.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

### Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 26 maj 2016 § 306 att förelägga Fastighetsbolaget Björnberg AB, ägare till Smedjan 4 att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 14 juli 2016.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 468

Dnr 1999/100429

## **Spannarp 25:20 Funktionskontroll ventilationssystem, återtågande av föreläggande**

### **Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 26 maj 2016 § 307.

### **Byggnadsnämndens bedömning**

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

---

### **Beskrivning av ärendet**

Nämnden beslöt den 26 maj 2016 § 307 att förelägga fastighetsägaren Spannarp 25.20 Björkgårdens Fastigheter i Tvååker 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 3 augusti 2016.

---

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 469

Dnr 1999/100434

## Strandpiparen 9 Funktionskontroll av ventilationssystem, föreläggande återkallande

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 26 maj 2016 § 308.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

### Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 26 maj 2016 § 308 att förelägga fastighetsägaren Strandpiparen 9 Fridhemsgården KB senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 9 augusti 2016.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 473

Dnr 2013/770

## Städet 12 Nybyggnad bilhall återtagande av föreläggande

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 18 juni 2014 § 294.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

---

### Beskrivning av ärendet

Nämnden har i beslut den 18 juni 2014 § 294 beslutat om föreläggande att senast tre månader efter delgivning av beslutet utföra en planteringszon enligt beviljat bygglov 16 oktober 2013 samt enligt gällande detaljplan.

Nämnden har i beslut den 23 juni 2016 § 375 ansökt hos Vänersborgs Tingsrätt Mark- och miljödomstolen om utdömande av vite.

Fastighetsägaren har i samtal den 24 augusti 2016 19 augusti 2016 meddelat att förelagd planteringszon är åtgärdad.

Vid platsbesök den 25 augusti 2016 konstateras att planteringszonen har utförts enligt beviljat lov.

---

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning  
Vänersborgs Tingsrätt Mark- och miljödomstolen

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



Bn § 475

Dnr 1995/100001

## Tolken 9 Funktionskontroll ventilationssystem, återtagande av föreläggande

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 22 oktober 2015 § 488.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då godkänt protokoll inkommit kan föreläggandet återkallas.

### Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 22 oktober 2015 § 488 att förelägga KB Tolken 9, ägare till Tolken 9 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 april 2016.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 477

Dnr 1996/100924

## Trönninge 11:6 Funktionskontroll ventilationssystem, återtågande av föreläggande

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 26 maj 2016 § 313.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då det inte krävs återkommande funktionskontroll av fastigheten kan föreläggandet återkallas.

### Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 26 maj 2016 § 313 att förelägga Fortinova Bostäder 4 AB, ägare till Trönninge 11:6, 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.

För fastigheten krävs ingen återkommande funktionskontroll av ventilationssystem.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 479

Dnr 1996/100381

## Valinge 3:31 Funktionskontroll ventilationssystem, återtågande av föreläggande

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 26 maj 2016 § 316.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då det inte krävs återkommande funktionskontroll av fastigheten kan föreläggandet återkallas.

### Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 26 maj 2016 § 316 att förelägga Fortinova Bostäder 4 AB, ägare till Valinge 3:31, 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.

För fastigheten krävs ingen återkommande funktionskontroll av ventilationssystem.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 480

Dnr 2015/282

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

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

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

### Upplysning

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

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att ingen rättelse har skett innan nämndens sammanträde.

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

### Beskrivning av ärende

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

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

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

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

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

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Veddige 6:39 (delges)  
Fastighetsägaren Veddige 33:3 (för kännedom)  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning  
Varbergs kommun, Miljö- och hälsoskyddsnämnden

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

Bn § 481

Dnr 1994/101152

## Veddige 7:5 Funktionskontroll ventilationssystem, återtågande av föreläggande

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 28 april 2016 § 230.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

### Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 28 april 2016 § 230 att förelägga Veddige-Kungsäter kyrkliga samfällighet, ägare till Veddige 7:5 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 6 juli 2016.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 482

Dnr 2016/774

## Åskloster 1:102 Ändrad användning till bostads tidsbegränsat lov till och med 31 december 2026

### Beslut

Nämnden beslutar

1. avslå ansökan.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att ett tidsbegränsat bygglov får ges i högst tio år om åtgärden avses att pågå under en begränsad tid enligt nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

Nämnden gör bedömningen att åtgärden är av permanent karaktär.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom den 23 maj 2016 om tidsbegränsat lov till och med 31 december 2026 för ändrad användning från bastu till bostad.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område och inom ett område som är markerat som allmän plats väg.

Åtgärden är redan utförd. Handläggning av inkommen anmälan om ändrad användning behandlas i tillsynsärendet med diarienummer 2015/67.

### Tidigare ställningstagande

Nämnden har i delegationsbeslut den 3 april 2008 beviljat bygglov för fasadändring uthus (bastu).

Kommunstyrelsens arbetsutskott har i beslut den 12 december 2008 § 477 avslagit ansökan om planändring från parkmark till bostadsmark.

Vid platsbesök den 21 maj 2015 kunde konstateras att byggnaden användes som bostad.

I skrivelse som inkom den 10 juli 2015 framgår att det finns ett hyreskontrakt för lokal daterat den 1 januari 2002 till och med 31 december 2026 där nu Varbergs kommun är hyresvärd och Ulle Heed är hyresgäst. Efter kommunstyrelsens beslut den 12 december 2008 stod fastigheten oanvänd en tid men efter att huset kraftigt vandaliserades renoverades huset och ändrades till bostad.

I skrivelse som inkom den 16 juli 2015 från fastighetsägaren framgår att marken köptes 2012 och omfattar nu aktuell byggnad, bastuhuset. Av säljarens information framgår att byggnaden troligtvis uppförts på 1930-talet av tidigare arrendator.

Nämnden har i beslut den 22 oktober 2015 § 494 underrättat fastighetsägaren om föreläggande om att vidta rättelse genom att upphöra att använda byggnaden som bostad samt har berett fastighetsägaren möjlighet att lämna synpunkter.

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

Bn § 482 (forts)

Dnr 2016/774

I yttrande den 11 november 2015 från kommunledningskontoret framgår det att fastighetsägaren, Varbergs kommun, har uppmanat hyresgästen att vidta rättelse och kan medföra att hyresrätten blir förverkad. Kommunstyrelsen undersöker möjligheten till detaljplaneändring, avstyckning eller annan frivillig lösning. Ett förverkande av hyresrätten med efterföljande avhysning skulle enbart ytterligare förvärpa den boendesituation som för närvarande råder i kommunen och riket i stort. Kommunstyrelsen uppfattning är att det inte föreligger anledning till skyndsamt beslut om föreläggande mot fastighetsägaren. Vid ett förverkande av en hyresrätt har fastighetsägaren rätt till skadestånd. I denna situation medför det att viten och avgifter som riktas mot Varbergs kommun överförs på nuvarande lokalhyresgäst.

Hyresgästen har den 2 december 2015 i ärende med diarienummer 2015/1654 ansökt om ändring av planbestämmelserna från allmän plats, väg och park till bostad för att möjliggöra en avstyckning för en ny bostadstomt om cirka 900 m<sup>2</sup>.

Nämnden har i beslut den 31 mar 2016 § 106 återremitterat ärendet till stadsbyggnadskontoret för att inhämta yttrande från kommunstyrelsen. Av förvaltningens övervägande framgår att en planläggning inte är lämplig då området ligger inom riskområde för översvämning, parkmark och gata bör vara planlagt som detta för att bevara kopplingen mot havet och utblickarna mot före detta stationshuset samt att tomten troligen är bullerstörd vilket försvårar en planläggning för bostäder och det bör finnas starka motiv för att redan planlagd mark omprövas. Förvaltningen gör bedömningen att en planläggning enligt ansökan inte är lämplig och att nämnden bör lämna ett negativt planbesked.

Begäran om yttrande har skickats till kommunstyrelsen. Kommunstyrelsens arbetsutskott har i beslut den 7 juni 2016 § 261 återremitterat ärendet för att utreda möjligheterna att flytta byggnaden till annan fastighet. Av beslutet framgår att samhällsutvecklingskontoret delar stadsbyggnadskontorets bedömning att planläggning enligt ansökan inte är lämplig.

### 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.

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

### Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret finner att ett tidsbegränsat bygglov får ges i högst tio år om åtgärden avses att pågå under en begränsad tid enligt ovanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

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

Bn § 482 (forts)

Dnr 2016/774

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att åtgärden är av permanent karaktär.

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