

Tid och plats Torsdagen den 19 november 2015 kl. 08.35 – 12.05 mötesuppehåll kl 10.00-10.25 i sammanträdesrum A2-salen

Beslutande

Ledamöter

Ulrika Ericsson (M)
Gert Okén (M)
David Sandrén (M), inte § 517 på grund av jäv
Lena Språng (C), § 517
Stefan Stenberg ordf. (C)
Linnea Sandahl (MP)
Michael Bonde (FP)
Tomas Johansson v. ordf. (S)
Marianne Johansson (S)
Morgan Fagerström (S)
Karin Sandström (S)
Andreas Havasi (SD)

Övriga närvarande

Ersättare

Lena Språng (C), inte § 517
Gösta Johansson (S)
Malin Lindberg (S)

Tjänstemän

Evelyn Ingvarsson, byggnadsnämndssekreterare
Helena Arnesten, stadsbyggnadschef
Maria Söderlund, stadsarkitekt
Claus Pedersen, planchef, §§ 496-508
Björn Liljequist, bygglovshandläggare, §§ 511-514
Cajsa Friberg, bygglovshandläggare, §§ 515-519
David Hultén, bygglovshandläggare, §§ 520-524
Tore Johansson, 1:e byggnadsinspektör, §§ 532-546

Utses att justera

Andreas Havasi (SD)

Justeringens plats och tid

Stadsbyggnadskontorets reception den 27 november 2015

Sekreterare

Evelyn Ingvarsson

Paragraf 496-546

Ordförande

Stefan Stenberg (C)

Justerande

Andreas Havasi (SD)

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

BEVIS/ANSLAG

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	19 november 2015		
Datum för anslags uppsättande	30 november 2015	Datum för anslags nedtagande	22 december 2015
Förvaringsplats för protokoll	Stadsbyggnadskontoret		
Underskrift	Evelyn Ingvarsson		

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

Bn § 496

Ändringar i dagordningen

Beslut

Nämnden godkänner ändringarna i dagordningen.

Ärende som utgår ur dagordningen

Ärende nr 23 – Gödestad 3:1 Nybyggnad flerbostadshus

Ärende nr 31 – Ljungstorp 2:5 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Ärende nr 40 – Trönningenäs 1:26 Strandskyddsdispens

Ärende som tillkommer dagordningen

Lahall 2:13 - Upplag tidsbegränsat lov.

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

Bn § 497

Övriga frågor

Michael Bonde (FP) frågar om nulägesbeskrivning angående fastigheten Rådhuset 20.

Stadsarkitekt Maria Söderlund besvarar frågan.

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

Bn § 498

Meddelande om inkomna skrivelser, överklaganden och planärenden

Beslut

Nämnden antecknar informationen om inkomna skrivelser, ansökningar om planbesked samt lagakraftvunna detaljplaner och avslutade planbesked under perioden 8 oktober 2015 till och med 8 november 2015 enligt bilaga A.

Beskrivning av ärendet

Redovisning av inkomna skrivelser, överklaganden, ansökningar om planbesked samt lagakraftvunna detaljplaner och avslutade planbesked under perioden 8 oktober 2015 till och med 8 november 2015 redovisas för nämnden enligt bilaga A.

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

Infomation inkomna skrivelser 2015-10-08--2015-11-08

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2015 2 225	Galtabäck 5:98	Dom från Vänersborgs Tingsrätt Mark- och miljödomstolen den 12 oktober 2015, mål nr P 495-15/ P 501-15 - mark- och miljödomstolen upphäver bygglovet
2015 2 226	Galtabäck 4:20, 5:24	Dom från Vänersborgs Tingsrätt Mark- och miljödomstolen den 12 oktober 2015, mål nr P 495-15/ P 501-15 - mark- och miljödomstolen upphäver marklovet
2015 2 228	Torpa 8:5, 4:4	Beslut från Länsstyrelsen i Hallands län 2015-10-07, mål nr 511-5401-15 - länsstyrelsen upphäver strandskyddet för ett område vid Hästskodalsbäcken
2015 2 230	Berget 7	Beslut från Länsstyrelsen i Hallands län den 15 oktober 2015, mål nr 404-6436-15 - länsstyrelsen överprövar inte kommunens beslut
2015 2 231	Getterön 2:151	Beslut från Justitieombudsmannen 2015-10-21, mål nr 6478-2014
2015 2 234	Vare 2:42	Länsstyrelsen i Hallands län beslut 2015-10-22 mål nr 403-4848-15 - länsstyrelsen avslår överklagandet
2015 2 235	Kommunstyrelsen	Remiss - ändring i lagen om lägenhetsregister
2015 2 237	Spannarp 19:22 m fl	Dom 2015-09-24, Mål nr P 1244-15
2015 2 238	Katten 2	Meddelande från Länsstyrelsen i Hallands län 2015-10-28, mål nr 403-6842-15 - Länsstyrelsen beslut har överklagats av ombud för PAL Invest AB
2015 2 240	Kommunstyrelsen	Kommunfullmäktige beslut den 20 oktober 2015 Kf § 169 antar policy för ANDT i Varbergs kommun
2015 2 244	Rådhuset 20	Synpunkter om fasadändringar på fastigheten Rådhuset 20 från Hembygdsföreningen Gamla Varberg, museet och museiföreningen. Skrivelsen inkom 150928
2015 2 245	Rådhuset 20	Synpunkter om ombyggnad på fastigheten Rådhuset 20

Infomation detaljplaner som vunnit laga kraft

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
---------------------	------------------	---------------

Infomation inkomna överklaganden

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2012 86	Galtabäck 5:98	Nybyggnad av enbostadshus, garage
2012 904	Berget 7	Ansökan om detaljplaneändring av fastigheterna Berget 6 och Berget 7 i Varberg
2014 1338	Träslöv 42:1	Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked
2014 22	Galtabäck 4:20, 5:24	Marklov
2015 326	Träslövs-Näs 1:175	Nybyggnad komplementbyggnad, bygglovsbefriad åtgärd
2015 387	Getakärr 5:65 Solbadsvägen 68	Tillsynsärende mur
2015 645	Drönaren 6	Nybyggnad verksamhet
2015 682	Ästad 1:7	Nybyggnad hotell, förhandsbesked
2015 878	Nygård 1:69	Tillsynsärende om nybyggnation av mur
2015 988	Faggared 1:7	Tillbyggnad garage

Infomation inkomna ansökningar om planbesked

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2015 1413	Lindhov 1:22	Enbostadshus, eventuellt parhus eller radhus för resterande delar av C1 samt område C6
2015 1525	Nygård 1:8 - 1:10	Utvidgning av campingplats om cirka sex hektar.

Infomation avslutade planbesked

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2014 872	Getterön 2:19	Ansökan återkallad av sökande

Bn § 499

Delegationsbeslut

Beslut

Nämnden beslutar att godkänna redovisning av delegationsbeslut under perioden 8 oktober 2015 till och med 8 november 2015 enligt bilaga A.

Beskrivning av ärendet

Redovisningen avseende beslut fattade med stöd av tjänstemannadelegering enligt byggnadsnämndens beslut 29 augusti 2013 § 274 under perioden 8 oktober 2015 till och med 8 november 2015.

Redovisning av delegationsbeslut avseende

- beslut om positiva förhandsbesked
 - beslut om beviljade bygglov, rivningslov, marklov
 - beslut om startbesked
 - beslut om slutbesked och interimistiskt slutbesked
 - beslut om tekniska samråd
 - beslut om förlängd handläggningstid
 - redovisning av meddelade samrådsbeslut och underrättelser lantmäteriärenden
-

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

Delegationsbeslut under perioden 2015-10-08--2015-11-08**Delegationsbeslut beviljade bygglov**

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2005 522	Getterön 2:1	Klubbhus tidsbegränsat bygglov
2006 519	BERGET 7	Ändrad användning från lägenhet till kontor tillfällig åtgärd
2011 163	Fastarp 1:12	Tillbyggnad av enbostadshus, garage/förråd
2011 856	Årnäs 1:120	Nybyggnad fritidshus, rivningslov, nybyggnad av uthus
2013 923	Torpa-Kärre 6:172	Nybyggnad fritidshus och komplementbyggnad
2014 1271	Svärmen 5	Nybyggnad lager med kontor
2014 1360	Knutsböke 1:12	Nybyggnad av servicehus
2014 1481	Kasematten 17 och 18	Nybyggnad flerbostadshus, Rivningslov, Marklov
2014 1497	Arbetsbiet 1	Nybyggnad verksamhetslokal
2014 428	Renen 4, 18-20	Rivningslov, Nybyggnad radhus, ombyggnad enbostadshus
2014 457	Svärdfisken 34	Nybyggnad kontor
2014 546	Träslöv 5:27	Tillbyggnad lager
2014 645	Träslöv s:9	Nybyggnad komplementbyggnad, fasadändring, rivningslov
2014 789	Tvååkers-Ås1:204	Nybyggnad fritidshus, rivningslov
2014 789	Tvååkers-Ås1:204	Nybyggnad fritidshus, rivningslov
2015 1042	Stengårdshult 1:11	Nybyggnad enbostadshus, garage
2015 1048	Åsby 6:14	Nybyggnad verksamhet
2015 1058	Torpa-Kärre 8:96	Nybyggnad komplementbyggnad
2015 1070	Tvååkers-Ås4:45	Nybyggnad enbostadshus
2015 1088	Duvelätt 4:19	Mur
2015 1089	Torpa-Kärre 15:25	Nybyggnad fritidshus
2015 1114	Tvååkers-Ås2:159	Tillbyggnad verksamhet
2015 1116	Träslövsläge 2:11	Plank
2015 1130	Fastarp 3:168	Nybyggnad enbostadshus
2015 1132	Getterön 2:268	Tillbyggnad av fritidshus
2015 1155	Klastorp S:9	Bygglov plank (bullerskärm)
2015 1157	Klastorp 12:14	Bygglov plank (bullerskärm)
2015 1158	Nyebro 11:5	Bygglov plank (bullerskärm)
2015 1160	Spannarp 16:22	Bygglov plank (bullerskärm)
2015 1161	Spannarp 16:23	Bygglov plank (bullerskärm)

Delegationsbeslut beviljade bygglov

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2015 1163	Sunnvära 8:3	Bullerskärm
2015 1179	Getakärr 2:40	Tillbyggnad verksamhet
2015 1181	Trönninge 7:50	Nybyggnad enbostadshus, garage
2015 1187	Trönninge 7:55	Nybyggnad enbostadshus, garage
2015 1192	Småland 3	Moloker
2015 1199	Balg 3:6	Transformatorstation
2015 1204	Smältugnen 3	Nybyggnad verksamhet
2015 1209	Rolfstorp 7:16	Tillbyggnad enbostadshus
2015 1210	Tvååkers-Ås1:183	Om- och tillbyggnad fritidshus
2015 1213	Egil 3	Fasadändring. Tak, byte kulör
2015 1232	Bua 1:53	Plank
2015 1237	Albatrossen 4	Tillbyggnad enbostadshus
2015 1239	Barnabro 1:25	Tillbyggnad enbostadshus
2015 1240	Vallda 4	Tillbyggnad enbostadshus, förråd på carport
2015 1242	Trönningenäs 3:127	Tillbyggnad enbostadshus
2015 1251	Bua 10:285	Nybyggnad enbostadshus, garage
2015 1260	Tvååkers-Ås2:129	Tillbyggnad enbostadshus
2015 1261	Frösåker 2	Tillbyggnad enbostadshus
2015 1267	Galtabäck 2:11	Nybyggnad enbostadshus
2015 1269	Värö-Backa 8:54, 8:55, 8:56, 8:57	Nybyggnad flerbostadshus
2015 1277	Björkäng 2:89	Tillbyggnad enbostadshus
2015 1281	Haren 16	Tillbyggnad enbostadshus
2015 1304	Laxen 13	Ändrad användning till bostad
2015 1314	Bua 8:120	Nybyggnad enbostadshus, garage
2015 1316	Galtabäck 2:9	Nybyggnad enbostadshus
2015 1324	Getterön 2:51	Fasadändring
2015 1328	Lilla Berg 17	Tillbyggnad av enbostadshus
2015 1342	Blåklinten 16	Ändring av takbeklädnad.
2015 1343	Fastarp 2:169	Tillbyggnad uthus
2015 1365	Bua 8:121	Nybyggnad enbostadshus och uthus
2015 1379	Veddige 6:8	Skyltar
2015 1390	Biskopshagen 3:2	Fasadändring
2015 1395	Bua 10:132	Fasadändring, ny takkonstruktion på del av byggnaden (garaget)

Delegationsbeslut beviljade bygglov

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2015 1400	Getakärr 3:62	Ombyggnad fästningen
2015 1429	Torpa-Kärra 8:340	Ombyggnad av fritidshus, fasadändring
2015 1469	Biskopshagen 3:2	Tillbyggnad verksamhet
2015 1474	Veddige 2:41	Fasadändring
2015 1478	Småland 14	Skylt
2015 1486	Getakärr 2:50	Skylt
2015 183	Värö-Backa 2:26	Nybyggnad enbostadshus, carport
2015 666	Fältspaten 6	Tillbyggnad av enbostadshus
2015 700	Tvååkers-Ås1:81	Tillbyggnad fritidshus
2015 788	Getakärr 5:65 Solviksvägen 65	Tillbyggnad fritidshus
2015 870	Trönningenäs 3:28	Nybyggnad enbostadshus
2015 874	Trönninge 31:1	Tillbyggnad enbostadshus
2015 920	Bossgård 2:8	Nybyggnad lager
2015 935	Tofta 1:85	Nybyggnad enbostadshus och uthus
2015 942	Slånbäret 6	Fasadändring enbostadshus
2015 952	Ambjörntorp 8:4	Rivningslov, plank
2015 974	Gamla Köpstad 6:14	Tillbyggnad enbostadshus
2015 976	Karossen 7	Ombyggnad, fasadändring verksamhet
2015 982	Tvååkers-Ås2:8	Korttidsparkering, tidsbegränsat bygglov 24 september 2015 - 24 september 2018

Delegationsbeslut beviljade startbesked

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2011 1007	ljungstorp 7:9	Tillbyggnad av flerbostadshus
2011 163	fastarp 1:12	Tillbyggnad av enbostadshus, garage/förråd
2014 1170	bananen 3	Tillbyggnad enbostadshus, braskamin
2014 1360	Knutsböke 1:12	Nybyggnad av servicehus
2014 1391	Veddige 33:6	Rivning av fritidsgård (Videgården)
2014 489	Getakärr 5:32	Tillbyggnad restaurang (Solviken)
2015 1000	Getakärr 5:65 Solviksvägen 65	Tillbyggnad fritidshus, anmälan bygglovsbefriad åtgärd
2015 1042	Stengårdshult 1:11	Nybyggnad enbostadshus, garage
2015 1044	Torpa-Kärra 6:122	Nybyggnad fritidshus
2015 1062	Hed 2:5	Nybyggnad Ridhus
2015 1084	Hunnestad 6:18	Nybyggnad enbostadshus, garage
2015 1089	Torpa-Kärra 15:25	Nybyggnad fritidshus
2015 1098	Grimeton 13:30	Nybyggnad enbostadshus, garage
2015 1124	Värö-Backa 8:69	Nybygggnad av enbostadshus och garage
2015 1128	fastarp 3:169	Nybyggnad av enbostadshus
2015 1130	fastarp 3:168	Nybyggnad enbostadshus
2015 1138	Värö-Backa 8:61	Nybyggnad enbostadshus och garage
2015 1168	Getterön 2:314	Fasadändring
2015 1178	Träslövsläge 11:5	Nybyggnad enbostadshus, komplementbyggnad
2015 1248	Torpa-Kärra 6:122	Nybyggnad komplementbyggnad, bygglovsbefriad åtgärd
2015 1335	Stråvalla-Kärra 1:107	Eldstad, rökkanal
2015 1336	Duvelätt 1:7	Eldstad
2015 1337	ästad 1:13	Eldstad
2015 1339	vabränna 9:13	Eldstad, rökkanal
2015 1340	vallmon 12	Eldstad
2015 1344	Getterön 2:353	Tillbyggnad enbostadshus, bygglovsbefriad åtgärd.
2015 1358	Veddige 32:15	Eldstad
2015 1359	spannarp 11:54	Eldstad
2015 1360	Årnäs 3:69	Eldstad, rökkanal
2015 1361	Tvååkers-Ås 1:123	Eldstad
2015 1363	gunnarsgård 15	Eldstad
2015 1376	Årnäs 1:120	Tillbyggnad enbostadshus, bygglovsbefriad åtgärd, Braskamin
2015 1396	Tvååkers-Ås 1:199	Eldstad
2015 1398	Gammalsgårde 1:18	Eldstad

Delegationsbeslut beviljade startbesked

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2015 1403	Gunnestorp 4:18	Eldstad
2015 1404	trönningenäs 1:43	Eldstad/rökkanal
2015 1414	Ängen 16	Eldstad, befintlig skorsten.
2015 1430	fastarp 3:10	Braskamin i bef rökkanal
2015 1431	Getterön 2:91	Eldstad/rökkanal
2015 1449	Åskloster 1:10	Eldstad
2015 1454	Getterön 2:347	Nybyggnad komplementfritidshus, bygglovsbefriad åtgärd
2015 1458	vabränna 3:2	Eldstad/rökkanal
2015 1482	NYGÅRD 1:17	Rivning av lagerlokal
2015 1512	Björkäng 1:72	Nybyggnad komplementbyggnad, tillbyggnad fritidshus, bygglovsbefriad åtgärd
2015 215	Gamla Köpstad 2:223	Tillbyggnad fritidshus, rivningslov för del av byggnad
2015 315	Träslövsläge 8:30	Tillbyggnad av enbostadshus
2015 337	Smedsgård 1:30	Tillbyggnad av fritidshus och höjning av tak på garage
2015 595	spannarp 22:4	Nybyggnad enbostadshus
2015 673	Vare 3:8	Om- och tillbyggnad, ändrad verksamhet till mejeri, keramikverkstad och servering
2015 748	Torpa-Kärra 7:41	Nybyggnad fritidshus
2015 781	trönningenäs 5:48	Nybyggnad enbostadshus, garage
2015 787	Hästkastanjen 3	Balkong/altan
2015 819	Galtabäck 2:10	Nybyggnad enbostadshus
2015 842	Vindragaren 5, 22	Nybyggnad flerbostadshus, kompl.byggnad
2015 849	Tofta 6:35	Nybyggnad enbostadshus
2015 892	Träslövs-Näs 1:157 Nygårdsvägen 82	Nybyggnad fritidshus, Rivning befintligt
2015 903	Tvååkers-Borrås 1:23	Nybyggnad enbostadshus
2015 905	Värö-Backa 17:10	Ändrad användning till HVB-Hem, tidsbegränsat lov i 5 år
2015 935	Tofta 1:85	Nybyggnad enbostadshus och uthus
2015 961	Bolmen 3	Rivningslov
2015 963	Getakärr 6:16	Mottagningslokaler för sjukvård, tidsbegränsat lov i 5 år
2015 996	Träslövs-Näs 1:157 Nygårdsvägen 98	Tillbyggnad fritidshus, anmälan bygglovsbefriad åtgärd

Delegationsbeslut beviljade starbesked enligt PBL 10 kap 23 § (slutbesked krävs inte i dessa ärenden)

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2005 522	Getterön 2:1	Kråkbäretklubbhus, tidsbegränsat bygglov
2006 519	Berget 7	Ändrad användning - från lägenhet till kontor tillfällig åtgärd
2012 711	Kråkbäret 6	Fasadändring och ändringsarbeten av Furubergsskolan
2014 428	Renen 4, 18-20	Rivningslov, Nybyggnad radhus, ombyggnad enbostadshus
2014 457	Svärdfisken 34	Nybyggnad kontor
2014 789	Tvååkers-Ås 1:204	Nybyggnad fritidshus, rivningslov
2015 1058	Torpa-Kärre 8:96	Nybyggnad komplementbyggnad
2015 1088	Duvelätt 4:19	Mur
2015 1116	Träslövsläge 2:11	Plank
2015 1132	Getterön 2:268	Tillbyggnad av fritidshus
2015 1151	Getakärr 5:147 Källevägen 1A	Tillbyggnad fritidshus, bygglovsbefriad åtgärd
2015 1154	Havstorp 1:8	Bullerskärm
2015 1155	Klastorp S:9	Bygglov plank (bullerskärm)
2015 1157	Klastorp 12:14	Bygglov plank (bullerskärm)
2015 1158	Nyebro 11:5	Bygglov plank (bullerskärm)
2015 1160	Spannarp 16:22	Bygglov plank (bullerskärm)
2015 1161	Spannarp 16:23	Bygglov plank (bullerskärm)
2015 1163	Sunnvåra 8:3	Bullerskärm
2015 118	Almeberg 17	Nybyggnad enbostadshus, komplementbyggnad
2015 1192	Småland 3	Moloker
2015 1199	Balg 3:6	Transformatorstation
2015 1209	Rolfstorp 7:16	Tillbyggnad enbostadshus
2015 1212	Tvååkers-Ås 1:183	Tillbyggnad fritidshus, bygglovsbefriad åtgärd
2015 1213	Egil 3	Fasadändring. Tak, byte kulör
2015 1232	Bua 1:53	Plank
2015 1239	Barnabro 1:25	Tillbyggnad enbostadshus
2015 1240	Vallda 4	Tillbyggnad enbostadshus, förråd på carport
2015 1245	Tvååkers-Ås 4:42	Tillbyggnad fritidshus, bygglovsbefriad åtgärd
2015 1257	Sibbarps-Hult 1:37	Nybyggnad komplementfritidshus, bygglovsbefriad åtgär
2015 1258	Getakärr 5:60 Solbadsvägen 101	Nybyggnad komplementbyggnad, bygglovsbefriad åtgärd
2015 1260	Tvååkers-Ås 2:129	Tillbyggnad enbostadshus
2015 1261	Frösåker 2	Tillbyggnad enbostadshus
2015 1277	Björkäng 2:89	Tillbyggnad enbostadshus
2015 1281	Haren 16	Tillbyggnad enbostadshus

Delegationsbeslut beviljade starbesked enligt PBL 10 kap 23 § (slutbesked krävs inte i dessa ärenden)

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2015 1285	Getakärr 5:147 Badstrandsvägen 34 A	Tillbyggnad fritidshus, bygglovsbefriad åtgärd
2015 1295	Getterön 2:344	Nybyggnad komplementfritidshus, bygglovsbefriad åtgärd
2015 1305	Tvååkers-Ås 4:29	Nybyggnad komplementfritidshus, bygglovsbefriad åtgärd
2015 1306	Träslövs-Näs 1:157	Tillbyggnad fritidshus, bygglovsbefriad åtgärd
2015 1307	Björkäng 2:33	Nybyggnad komplementbyggnad, bygglovsbefriad åtgärd
2015 1324	Getterön 2:51	Fasadändring
2015 1328	Lilla Berg 17	Tillbyggnad av enbostadshus
2015 1342	Blåklinten 16	Ändring av takbeklädnad.
2015 1343	Fastarp 2:169	Tillbyggnad uthus
2015 1347	Tvååkers-Ås 1:59	Tillbyggnad enbostadshus, bygglovsbefriad åtgärd
2015 1350	Torpa 10:23	Tillbyggnad enbostadshus, bygglovsbefriad åtgärd
2015 1351	Slätåkern 1	Tillbyggnad enbostadshus, bygglovsbefriad åtgärd
2015 1379	Veddige 6:8	Skyltar
2015 1385	Årnäs 3:128	Tillbyggnad enbostadshus, bygglovsbefriad åtgärd
2015 1386	Getakärr 5:65 Solbadsvägen 21	Tillbyggnad fritidshus, bygglovsbefriad åtgärd
2015 1390	Biskopshagen 3:2	Fasadändring
2015 1395	Bua 10:132	Fasadändring, ny takkonstruktion på del av byggnaden (garaget)
2015 1397	Aprikosen 30	Tillbyggnad enbostadshus, bygglovsbefriad åtgärd
2015 1401	Torpa-Kärre 8:132	Tillbyggnad enbostadshus, bygglovsbefriad åtgärd
2015 1429	Torpa-Kärre 8:340	Ombyggnad av fritidshus, fasadändring
2015 1436	Torpa-Kärre 8:125	Tillbyggnad enbostadshus, bygglovsbefriad åtgärd
2015 1437	Bua 32:16	Nybyggnad komplementbyggnad, bygglovsbefriad åtgärd
2015 1438	Getakärr 5:64 Sommarvindsvägen 9	Nybyggnad komplementfritidshus, bygglovsbefriad åtgärd
2015 1440	Getakärr 5:132 Sanddynevägen 10	Tillbyggnad fritidshus, bygglovsbefriad åtgärd
2015 1444	Kvartsen 3	Tillbyggnad enbostadshus, bygglovsbefriad åtgärd
2015 1450	Tvååkers-Ås 1:176	Nybyggnad komplementfritidshus, bygglovsbefriad åtgärd
2015 1469	Biskopshagen 3:2	Tillbyggnad verksamhet
2015 1474	Veddige 2:41	Fasadändring
2015 1478	Småland 14	Skylt
2015 1479	Tofta 6:35	Nybyggnad komplementbyggnad, bygglovsbefriad åtgärd
2015 1486	Getakärr 2:50	Skylt
2015 183	Värö-Backa 2:26	Nybyggnad enbostadshus, carport
2015 726	Getterön 2:73	Tillbyggnad enbostadshus, bygglovsbefriad åtgärd
2015 788	Getakärr 5:65 Solviksvägen 65	Tillbyggnad fritidshus

Delegationsbeslut beviljade starbesked enligt PBL 10 kap 23 § (slutbesked krävs inte i dessa ärenden)

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2015 826	Träslövs-Näs 1:157 Nygårdsvägen 54	Nybyggnad komplementbyggnad, tillbyggnad fritidshus, bygglovsbefriad åtgärd Tillbyggnad enbostadshus, bygglovsbefriad åtgärd
2015 850	Tofta 6:35	Ligger tillsammans med b-lovsakten 2015/849
2015 942	Slånbäret 6	Fasadändring enbostadshus
2015 952	Ambjörntorp 8:4	Rivningslov, plank
2015 975	Gamla Köpstad 6:14	Tillbyggnad enbostadshus och komplementbyggnad, anmälan bygglovsbefriad åtgärd
2015 982	Tvååkers-Ås 2:8	Korttidsparkering, tidsbegränsat bygglov 24 september 2015 - 24 september 2018

Delegationsbeslut beviljade slutbesked

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2008 398	Grimeton 13:28	ENBOSTADSHUS - TILLBYGGNAD
2011 1007	Ljungstorp 7:9	Tillbyggnad av flerbostadshus
2013 1023	Tvååkers-Ås 1:86, 2:93	Ny- och ombyggnad Ankarskolan
2013 1073	Glasäppet 2	Nybyggnad av 2 flerbostadshus, komplementbyggnader
2013 543	Tranan 6	Skolpaviljong permanent (2001/137)
2013 926	Mandarin 1	Nybyggnad 3 flerbostadshus, komplementbyggnad
2014 1056	Hunnestad 5:23	Rivningslov, nybyggnad enbostadshus
2014 1136	Västra Derome 14:5	Nybyggnad enbostadshus, garage
2014 1147	Värö-Backa 5:22	Korttidsboende, tidsbegränsat lov
2014 1460	Getakärr 5:147 Ferievägen 3	Tillbyggnad fritidshus
2014 1461	Getakärr 5:147 Ferievägen 3	Tillbyggnad fritidshus, bygglovsbefriad åtgärd
2014 1471	Träslövs-Svenstorp 1:14	Nybyggnad enbostadshus, garage
2014 1486	Gamla Köpstad 2:263	Rivningslov och nybyggnad fritidshus
2014 203	Geten 7	Ombyggnad kontorslokal, fasadändring
2014 288	Ryttaren 19 och 20, 25-27	Nybyggnad 2 flerbostadshus
2014 720	Tvååker 12:38	Nybyggnad garage, plank
2014 915	Nygård 1:80	Tillbyggnad fritidshus
2014 952	Galten 6	Nybyggnad flerbostadshus, 12 lgh
2014 954	Hulegården 1:12	Nybyggnad enbostadshus, garage
2015 1335	Stråvalla-Kärre 1:107	Eldstad, rökkanal
2015 1336	Duvelslätt 1:7	Eldstad
2015 1337	Ästad 1:13	Eldstad
2015 1339	Vabränna 9:13	Eldstad, rökkanal

Delegationsbeslut beviljade slutbesked

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2015 1340	Vallmon 12	Eldstad
2015 1358	Veddige 32:15	Eldstad
2015 1359	Spannarp 11:54	Eldstad
2015 1360	Årnäs 3:69	Eldstad, rökkanal
2015 1361	Tvååkers-Ås 1:123	Eldstad
2015 1363	Gunnarsgård 15	Eldstad
2015 1396	Tvååkers-Ås 1:199	Eldstad
2015 1398	Gammalsgårde 1:18	Eldstad
2015 1403	Gunnestorp 4:18	Eldstad
2015 1404	Trönningenäs 1:43	Eldstad/rökkanal
2015 1414	Ängen 16	Eldstad, befintlig skorsten.
2015 1430	Fastarp 3:10	Braskamin i bef rökkanal
2015 1431	Getterön 2:91	Eldstad/rökkanal
2015 1449	Åskloster 1:10	Eldstad
2015 1458	Vabränna 3:2	Eldstad/rökkanal
2015 196	Fastarp 3:160, 3:161	Nybyggnad parhus
2015 46	Värö-Backa 8:45, 8:50 - 8:53	Nybyggnad flerbostadshus, 21 lgh
2015 511	Munkagård 1:57	Nybyggnad tre enbostadshus med garage
2015 670	Göingegården 1:13	Tidsbegränsat bygglov tom augusti 2017, övernattningsbodan.
2015 961	Bolmen 3	Rivningslov

Delegationsbeslut genomförda tekniska samråd

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2013 204	Guldsmeden 2	Nybyggnad flerbostadshus
2013 204	Guldsmeden 2	Nybyggnad flerbostadshus
2014 1360	Knutsböke 1:12	Nybyggnad av servicehus
2014 489	getakärr 5:32	Tillbyggnad restaurang (Solviken)
2015 1042	Stengårdshult 1:11	Nybyggnad enbostadshus, garage
2015 1044	Torpa-Kärre 6:122	Nybyggnad fritidshus
2015 1084	Hunnestad 6:18	Nybyggnad enbostadshus, garage
2015 1089	Torpa-Kärre 15:25	Nybyggnad fritidshus
2015 1124	Värö-Backa 8:69	Nybyggnad av enbostadshus och garage
2015 1128	Fastarp 3:169	Nybyggnad av enbostadshus
2015 1130	Fastarp 3:168	Nybyggnad enbostadshus
2015 1138	Värö-Backa 8:61	Nybyggnad enbostadshus och garage
2015 1178	Träslövsläge 11:5	Nybyggnad enbostadshus, komplementbyggnad
2015 748	Torpa-Kärre 7:41	Nybyggnad fritidshus
2015 781	Trönningenäs 5:48	Nybyggnad enbostadshus, garage
2015 791	Värö-backa 8:70	Nybyggnad enbostadshus
2015 793	Stråvalla-Kärre 1:3	Nybyggnad 4 parhus
2015 819	Galtabäck 2:10	Nybyggnad enbostadshus
2015 842	Vindragaren 5, 22	Nybyggnad flerbostadshus, kompl.byggnad
2015 892	Träslövs-Näs 1:157 Nygårdsvägen 82	Nybyggnad fritidshus, Rivning befintligt
2015 903	Tvååkers-Borrås 1:23	Nybyggnad enbostadshus
2015 934	Träslövsläge 16:5	Tillbyggnad enbostadshus, nybyggnad komplementbyggnad, plank
2015 935	Tofta 1:85	Nybyggnad enbostadshus och uthus

Delegationsbeslut om förhandsbesked

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2015 1019	Grimeton 18:11	Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked
2015 1053	Stråvalla-Åkraberg 1:16	Nybyggnad enbostadshus och stall, förhandsbesked
2015 1060	Värö-Backa 12:2	Nybyggnad tvåbostadshus, förhandsbesked
2015 1082	Olofstorp 7:3	Nybyggnad enbostadshus, garage - förhandsbesked
2015 1105	Folkared 8:1	Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked
2015 360	Hunnestad 9:9	Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Delegationsbeslut om förlängd handläggningstid

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
---------------------	------------------	---------------

Godkända fastighetsregleringar

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2015 1 103	Klastorp 6:3, 6:9	Ärende nr N157082. Underrättelse om avslutad förrättning om avstyckning samt fastighetsreglering och styckningslotten (servitutsåtgärd)
2015 1 108	Bua 8:42	Ärende nr N157123. Underrättelse om avslutad förrättning om avstyckning
2015 1 111	Ryttaren 19, 20	Ärende nr N147267. Underrättelse om avslutad förrättning om avstyckning och fastighetsreglering inom ägarlägenheter
2015 1 112	Lindhov 1:22	Ärende nr N137203. Underrättelse om avslutad förrättning om avstyckning
2015 1 114	Tvååker 23:1	Ärende nr N157036. Underrättelse om avslutad förrättning om avstyckning
2015 1 115	Björkäng 1:158	Ärende nr N147189. Underrättelse om avslutad förrättning om klyvning
2015 1 118	Klastorp 3:7	Ärende nr N157143. Underrättelse om avslutad förrättning om avstyckning

Bn § 500

Förvaltningen informerar

Beslut

Nämnden antecknar informationen till protokollet.

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadschef Helena Arnesten informerar nämnden om

- Nygård 1:69

Stadsarkitekt Maria Söderlund informerar nämnden om

- Hallands museiförenings diplom för god byggnadsvård

Byggnadsnämndssekreterare Evelyn Ingvarsson informerar nämnden om

- Getterön 2:151 beslut från JO
-

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

Bn § 501

Dnr 2015/1143

Yttrande Policy för sponsring

Beslut

Nämnden beslutar att tillstyrka förslaget till policy för sponsring.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott har i beslut den 11 augusti 2015 Ks au § 331 begärt nämndens yttrande angående förslag till policy för sponsring.

Policyn syftar till att klargöra frågor kring om och hur sponsring får ske inom den offentliga verksamheten samt att sträva efter en enhetlig syn på sponsring i relationerna mellan det privata och offentliga. Sponsring ska inte likställas med bidrag, donationer eller välgörenhet. Hantering av sådana ärenden omfattas inte av denna policy.

Aktuellt förslag innehåller likheter med ett tidigare förslag 2013 till policy för representation, men har på annat sätt kopplats till kommunens varumärke och inräknar också bolagen.

Kommunledningskontoret bedömer att det bör finnas en policy som anger ramverket för hur sponsringsfrågor ska hanteras i en kommun, då det är återkommande frågor.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret tillstyrker förslaget till policy för sponsring.

Protokollutdrag: Kommunstyrelsen

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

Bn § 502

Dnr 2015/2

Yttrande Ändring i lagen om lägenhetsregister

Beslut

Nämnden beslutar att tillstyrka förslaget.

Beskrivning av ärendet

Kommunledningskontoret har begärt nämndens yttrande om ändring i lagen om lägenhetsregister.

Finansdepartementet har i promemorian föreslagit en ändring i 20 § lagen (2006:378) om lägenhetsregister som innebär utökade möjligheter för Lantmäteriet att lämna ut uppgifter ur registret på medium för automatiserad behandling.

Syftet med den föreslagna ändringen är att möjliggöra en effektivare uppdatering av lägenhetsregistret. Förslaget omfattar endast sådan utlämnade som sker till kommuner för att dessa ska kunna fullgöra sina skyldigheter att registrera ändringar och kompletteringar av vissa uppgifter i registret. Lagändringen föreslås träda i kraft den 1 juli 2016.

Nuvarande lydelse

Uppgifter i lägenhetsregistret får lämnas ut på medium för automatiserad behandling endast om regeringen meddelar föreskrifter om det. Uppgifter får lämnas ut endast för de ändamål som anges i 5 §.

Föreslagen lydelse

Uppgifter får lämnas ut endast för de ändamål som anges i 5 § och för sådan registrering som avses i 13 §.

Bakgrund

Lantmäteriet och Sveriges Kommuner och Landsting har i skrivelse till Finansdepartementet lämnat förslag till att 20 § lagen (2006:378) om lägenhetsregister för att möjliggöra ett nytt system. I det nya systemet föreslås uppdatering ske genom så kallad tjänstebaserad uppdatering där kommunens ärendehanteringssystem kommunicerar med Lantmäteriets register för en effektivare uppdatering. I en tjänstebaserad uppdatering får kommunen en kopia av grunddataregistret som sparas ned i en databas som är integrerad i kommunens ärendehanteringssystem.

Den statliga lantmäterimyndigheten, Lantmäteriet, ska enligt lagen om lägenhetsregister föra ett lägenhetsregister. Förutom Lantmäteriet har också kommunen där en bostadslägenhet är belägen behörighet att föra in, ändra och ta bort uppgifter i lägenhetsregistret. Kommunen är enligt 13 § skyldig att löpande registrera ändringar och kompletteringar.

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

Bn § 502 (forts)

Dnr 2015/2

Lägenhetsregistrets uppgift om lägenhetsnummer innebär att koppling kan göras till enskilda, levande individer vilket medför att en del av uppgifterna utgör personuppgifter. Personuppgiftslagen (1998:204) gäller vid behandling av personuppgifterna. Lantmäteriet är enligt 4 § lagen om lägenhetsregister personuppgiftsansvarig för registret.

Tillgången till uppgifterna från lägenhetsregistret kan fås genom antingen direktåtkomst eller utlämnande på medium för automatiserad behandling. En kommun får ha direktåtkomst till registret i den del det avser lägenheter inom den egna kommunen. Uppgifter ur lägenhetsregistret får enligt 20§ lagen om lägenhetsregister lämnas ut på medium för automatiserad behandling endast om regeringen meddelat föreskrifter om det. Flera kommuner har för närvarande egna register som omfattar alla kommunens lägenhetsuppgifter.

Kommunen ansvarar för uppdatering av vissa av registrets uppgifter via Lantmäteriets centrala handläggningssystem webbapplikationen LINA. Systemet används för registrering av information om byggnader, adresser och lägenheter i fastighets- och lägenhetsregistret och möjliggör för kommunerna att söka efter information, förändra innehållet eller registrera helt nya information.

Datainspektionen har i en vägledning den 22 augusti 2013 meddelat Lantmäteriet att regleringen i 20 § lagen om lägenhetsregister innebär att Lantmäteriet inte kan lämna ut uppgifter på medium för automatiserad behandling för andra ändamål än de som nämns i 5 § det vill säga för

- folkbokföring
- framställning av statistik
- forskning samt
- planering uppföljning och utvärdering av bostadsbestånd och byggande

Detta medför att Lantmäteriet inte kan lämna ut en elektronisk kopia av registret till en kommun om ändamålet med behandlingen är att kommunen ska hålla lägenhetsregistret uppdaterat.

Förvaltningens bedömning

Stadsbyggnadskontoret tillstyrker förslaget till ändring i 20 § lagen (2006:378) om lägenhetsregister då det medför en effektivare handläggning.

Protokollsutdrag: Kommunledningskontoret

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

Bn § 503

Byggnadsnämndens sammanträdesdagar 2016

Beslut

Nämnden beslutar att godkänna föreslagna sammanträdesdagar under 2016.

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadskontoret har upprättat förslag till byggnadsnämnden berednings- och sammanträdesdagar under 2016.

Föreslagna sammanträdesdagar för nämndens beredning 2016 torsdagar från kl 13.00:

21 januari, 18 februari, 17 mars, 14 april, 12 maj, 9 juni, 18 augusti, 15 september, 13 oktober, 10 november och 1 december.

Föreslaget sammanträde för planberedning torsdagen den 28 januari och 25 augusti 2016 från kl 13:

Föreslagna sammanträdesdagar för nämnden 2016 torsdagar från kl 8.30:
4 februari, 3 mars, 31 mars, 28 april, 26 maj, 23 juni, 1 september, 29 september, 27 oktober, 24 november och 15 december.

Protokollsutdrag: Kommunstyrelsens förvaltning

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

Bn § 505

Dnr 2015/1254

Remiss. Riktlinjer för markanvisning och exploatering samt försäljning av mark i Varbergs kommun

Beslut

Nämnden beslutar att godkänna förvaltningens övergripande synpunkter som sina egna.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden välkomnar riktlinjerna och bedömer att de i allt väsentligt uppfyller kraven enligt nämnda lagar. Vad gäller riktlinjerna för markanvisningar anser stadsbyggnadskontoret att det råder ett motsatsförhållande mellan å ena sidan att markanvisning ska genomföras som öppen markanvisning, och å den andra att markanvisningsavtal kan föregås av direktanvisning. Den sista punkten rörande under vilka villkor som en direktanvisning får ske, är inte tillfredsställande tydlig.

Enligt riktlinjerna för exploateringsavtal föreslås exploatörer ges möjlighet att anlägga allmänna platser inklusive VA där kommunen ska vara huvudman. Stadsbyggnadskontorets har inga synpunkter på vem som ansvarar för anläggandet av allmänna platser, det är däremot viktigt att det från kommunens sida säkerställs att tekniskt utförande, standard och utformning håller samma nivå oavsett om det är en exploatör eller kommunen som ansvarar för anläggandet. Stadsbyggnadskontoret anser vidare att formuleringen att exploatören står för kostnader för framtagande av detaljplan bör utgå, då detta regleras i planavtal mellan beställare och kommunen. Det är dessutom lämpligt att hålla isär kostnader kring planläggning (prövning av markens lämplighet) och kostnader för genomförande av lagakraftvunnen detaljplan (exploatering).

När det gäller riktlinjerna för försäljning av kommunal mark kan det ifrågasättas om riktlinjerna tillräckligt tydligt anger principer för prissättning vid försäljning av kommunal mark. Stadsbyggnadskontoret anser att detta behöver utvecklas.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen arbetsutskott har den 1 september 2015 § 362 begärt nämndens yttrande om förslag på Riktlinjer för markanvisningsförfarande, markanvisnings- och exploateringsavtal samt försäljning av mark i Varbergs kommun.

Bakgrund

Riksdagen har den 24 juni 2014 beslutat om ändrade regler i plan- och bygglagen och om en ny lag om kommunala markanvisningar (SFS 2014:899) som har stor betydelse för kommunerna när det gäller exploateringsavtal och markanvisningar. Reglerna, som trädde i kraft den

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

Bn § 505 (forts)

Dnr 2015/1254

1 januari 2015, innehåller i korthet: definition av begreppen exploateringsavtal och markanvisning, krav på kommunala riktlinjer för kommuner som avser att göra markanvisningar och krav på kommunala riktlinjer för kommuner som avser att ingå exploateringsavtal som rör genomförandet av detaljplaner.

Samhällsutvecklingskontoret har tagit fram Riktlinjer för markanvisningsförfarande, markanvisnings- och exploateringsavtal samt försäljning av mark i Varbergs kommun. Riktlinjerna är föranledda av dels förändringar i plan- och bygglagen (PBL), dels en ny lag om kommunala markanvisningar som trädde i kraft vid årsskiftet. Enligt PBL ska kommuner som avser att ingå exploateringsavtal anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal. Riktlinjerna ska bland annat ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner. På motsvarande sätt innehåller lagen om kommunala markanvisningar krav på att kommuner som avser att anvisa mark ska ta fram riktlinjer för markanvisningar.

Förvaltningens övergripande synpunkter

Stadsbyggnadskontoret välkomnar dessa riktlinjer och bedömer att de i allt väsentligt uppfyller kraven enligt nämnda lagar. Vad gäller riktlinjerna för markanvisningar anser stadsbyggnadskontoret att det råder ett motsatsförhållande mellan å ena sidan att markanvisning ska genomföras som öppen markanvisning, och å den andra att markanvisningsavtal kan föregås av direktanvisning. Den sista punkten rörande under vilka villkor som en direktanvisning får ske, är inte tillfredsställande tydlig.

Enligt riktlinjerna för exploateringsavtal föreslås exploatörer ges möjlighet att anlägga allmänna platser inklusive VA där kommunen ska vara huvudman. Stadsbyggnadskontorets har inga synpunkter på vem som ansvarar för anläggandet av allmänna platser, det är däremot viktigt att det från kommunens sida säkerställs att tekniskt utförande, standard och utformning håller samma nivå oavsett om det är en exploatör eller kommunen som ansvarar för anläggandet. Stadsbyggnadskontoret anser vidare att formuleringen att exploatören står för kostnader för framtagande av detaljplan bör utgå, då detta regleras i planavtal mellan beställare och kommunen. Det är dessutom lämpligt att hålla isär kostnader kring planläggning (prövning av markens lämplighet) och kostnader för genomförande av lagakraftvunnen detaljplan (exploatering).

När det gäller riktlinjerna för försäljning av kommunal mark kan det ifrågasättas om riktlinjerna tillräckligt tydligt anger principer för prissättning vid försäljning av kommunal mark. Stadsbyggnadskontoret anser att detta behöver utvecklas.

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

Bn § 505 (forts)

Dnr 2015/1254

Förvaltningens fördjupade synpunkter

Dokumentet Riktlinjer för markanvisningsförfarande, markanvisnings- och exploateringsavtal samt försäljning av mark i Varbergs kommun är uppdelat i tre delar:

- riktlinjer för markanvisningsförfarande,
- riktlinjer för exploateringsavtal samt
- riktlinjer vid försäljning av kommunal mark.

Stadsbyggnadskontorets synpunkter följer denna indelning. En generell kommentar rör att riktlinjerna bör formuleras som ”exploatören ska förbinda sig...”, ”ska säkerhet tas ut...” istället för ”exploatören förbinder sig...” och ”kommer säkerhet att tas ut...”.

Riktlinjer vid markanvisningsförfarande

Stadsbyggnadskontoret ställer sig i allt väsentligt bakom de föreslagna riktlinjerna, men vill peka på att det råder ett motsatsförhållande mellan å ena sidan att markanvisning ska genomföras som öppen markanvisning, och å den andra att markanvisningsavtal kan föregås av direktanvisning. Den sista punkten rörande under vilka villkor som en direktanvisning får ske, är inte tillfredsställande tydlig.

Vad gäller riktlinjerna vid markanvisningsavtal bör formuleringen ”Innan markanvisningsavtalet löpt ut skall köpeavtal ha upprättats” utvecklas/förtydligas. Det är självklart att ett köpeavtal måste upprättas innan avtalet löper ut. Punkten bör snarare beskriva vad som händer om ett köpeavtal inte har upprättats och avtalet löper ut.

Riktlinjer vid exploateringsavtal

Stadsbyggnadskontoret vill framföra följande synpunkter rörande de övergripande riktlinjerna för exploateringsavtal.

Vad gäller tredje punkten bör strykas att exploatören står för kostnader för framtagande av detaljplan, då detta redan regleras genom planavtal. Det kan vidare ifrågasättas varför specifikt anslutningskostnader för VA nämns: om anslutningskostnader ska nämnas bör rimligen även övriga anslutningskostnader nämnas, samt om VA nämns bör dessa istället benämnas ”anläggningar för allmänna vatten- och avloppstjänster”. Anläggandet av anläggningar för dagvattenhantering är en av de tyngre exploateringskostnaderna, det måste vara tydligt att dessa kostnader omfattas.

Det framgår av femte punkten att en preliminär exploateringskalkyl ska vara framtagen då detaljplanen godkänns för samråd, och av sjunde punkten att exploatören betalar de faktiska kostnader som genomförandet genererar. Det är oklart hur kalkylen utvecklas och förfinas mellan samrådsskedet och antagandet, och hur detta stäms av mot exploatören. Hur stora avvikelser kan det få lov att uppstå under processen?

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

Bn § 505 (forts)

Dnr 2015/1254

Rörande tidplan för genomförande/iordningställande, så bör denna lämpligen kunna fogas till exploateringsavtalet som en bilaga. Den bör inte enbart omfatta åtgärder på allmän plats, utan även gemensamma anläggningar inom kvartermark såsom lekplatser och dylikt.

Vad gäller riktlinjerna för genomförande i detaljplaner med kommunalt huvudmannaskap föreslås att exploatörer kan ges möjlighet att ansvara för anläggande av allmänna platser inklusive VA. Om exploatör ska ges sådan möjlighet är det viktigt att säkerställa att anläggandet motsvarar minst kommunens standard vad avser tekniskt utförande, gestaltning m.m. Vad gäller begreppet VA anser Stadsbyggnadskontoret, enligt kommentar ovan, att det ska ersättas med begreppet anläggningar för allmänna vatten- och avloppstjänster.

Fjärde punkten, att säkerhet ska ställas för exploatörens åtaganden, bör skrivas samman med andra punkten rörande villkoren om exploatören ansvarar för anläggande av allmän plats.

Femte punkten bör kunna utgå då den finns med i de övergripande riktlinjerna för exploateringsavtal.

Vad gäller sjätte punkten ställer sig stadsbyggnadskontoret frågande till om det finns rättsligt utrymme för kommunen att rikta ekonomiska sanktioner mot en exploatör som ska aktiveras om denne underlåter att genomföra vad som avtalats.

Det är oklart vad som avses med sista punkten i praktiken, då det står att om kommunen genomför anläggandet av allmänna platser kan exploatör ges möjlighet att delta i projektering och genomförande. Vem genomför?

När det gäller riktlinjer för genomförande i detaljplaner med enskilt huvudmannaskap framgår att exploatören ska ansvara för och finansiera iordningställande av allmänna platser. Stadsbyggnadskontoret anser att här bör läggas till ”och övriga gemensamma anläggningar”.

Tredje punkten under riktlinjer för genomförande i detaljplaner med kommunalt huvudmannaskap bör återkomma även i riktlinjerna för detaljplaner med enskilt huvudmannaskap.

Tredje och fjärde punkten skulle med fördel kunna byta plats. När det gäller punkten att exploateringsavtalet ska säkerställa att gemensamhetsanläggning överlämnas till en för ändamålet bildad samfällighetsförening, bör denna kompletteras med krav på att erforderlig dokumentation av gemensamhetsanläggningarna medföljer. Ordet besiktning bör ersättas med överlåtelsebesiktning.

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

Bn § 505 (forts)

Dnr 2015/1254

Riktlinjer vid försäljning av kommunal mark

Inledningsvis beskrivs huvuddragen i den nya lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Under andra punkten anges att sådana riktlinjer bland annat ska ange principer för prissättning vid försäljning av kommunal mark. Stadsbyggnadskontoret anser att detta bör utvecklas i riktlinjerna för försäljning av kommunal mark. En sådan princip kan till exempel avse om man grundar marknadsvärdet på fastighetens taxeringsvärde, storlek, läge eller annat, eller om man utgår från den byggrätt som tillskapas i form av bruttototalyta.

Protokollsutdrag: Kommunstyrelsens förvaltning

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

Bn § 506

Tidplan för planärenden

Beslut

Nämnden beslutar att

- antecknar informationen om planberedningen och tidplan för planärenden.
- godkänna förändrad tidplan för följande planärenden:

<i>Tidigarelagda ärenden</i>		<i>Planbesked ursprungligt</i>	<i>Bedömning 2015-02</i>	<i>Förändring</i>	<i>Ny bedömning</i>
Adjunkten 6	2014/1212	1 kv 2018	--	- 1 kv	4 kv 2017
Almeberg 20	2014/976	2 kv 2018	--	- 2 kv	4 kv 2017
Hägern 4 och 8	2014/435	1 kv 2018	--	- 1 kv	4 kv 2017
Kaninen 1	2014/460	1 kv 2018	--	- 1 kv	4 kv 2017
Krukmakaren 13	2014/670	2 kv 2017	--	- 2 kv	4 kv 2016
Pilsberg 17 och 18	2014/728	1 kv 2018	--	- 1 kv	4 kv 2017
Snidaren 1,2 och 15	2014/561	1 kv 2018	--	- 1 kv	4 kv 2017
Torpa-Kärre 8:32	2013/584	1 kv 2017	--	- 1 kv	4 kv 2016
Träslöv 9:7, 9:8 och 10:20	2014/920	3 kv 2018	--	- 3 kv	4 kv 2017
<i>Senarelagda ärenden</i>					
Alunskiffen	2014/1368	2 kv 2016	--	+ 1 kv	3 kv 2016
Apelvikens strand	2011/850	2 kv 2016	--	+ 1 kv	3 kv 2016
Bläshammar 2:24, 2:8 etapp 2	2012/540	4 kv 2015	--	+ 2 kv	2 kv 2016
Bossgård 2:8 m.fl. Derome	2013/418	2 kv 2014	3 kv 2015	+ 2 kv	1 kv 2016
Brunnsberg	2007/729	--	3 kv 2015	+ 1 kv	4 kv 2015
Bua 4:94 m.fl.	2014/558	4 kv 2015	--	+ 3 kv	3 kv 2016
Duvelslätt 1:3, 2:4 mfl etapp 1	2012/216	4 kv 2013	2 kv 2015	+ 3 kv	1 kv 2016
Falkenbäck /Kungsäter	2012/1085	4 kv 2015	--	+ 1 kv	1 kv 2016
Getterön 2:155	2013/973	--	4 kv 2015	+ 2 kv	2 kv 2016
del av Göingegården 1:13 etapp 2. Bostäder norr om Pilgatan	2013/424	4 kv 2015	2 kv 2015	+ 4 kv	2 kv 2016
Hansgård och Gröningagård	2010/127	--	4 kv 2015	+ 1 kv	1 kv 2016
Holmagårde östra	2002/822	2015	1 kv 2016	+1 kv	1 kv 2016
Kvarnagården	2007/252	2016	1 kv 2016	+ 1 kv	2 kv 2016
Marmorlyckan, del av Getakärr 6:44	2013/163	--	2 kv 2015	+ 2 kv	4 kv 2015
Mästaren 10	2010/1268	1 kv 2015	4 kv 2015	+ 1 kv	1 kv 2016
Tofta samhälle program	2008/1047	--	3 kv 2015	+ 3 kv	2 kv 2017
Torpa-Kärre 8:232	2011/686	3 kv 2015	4 kv 2015	+ 2 kv	2 kv 2016
Torpa 15:8, 15:87 Stämnet	2011/672	4 kv 2015	1 kv 2016	+ 1 kv	2 kv 2016

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

Bn § 506 (forts)

<i>Senarelagda ärenden (forts.)</i>		<i>Planbesked ursprungligt</i>	<i>Bedömning 2015-02</i>	<i>Förändring</i>	<i>Ny bedömning</i>
Träslöv 49:1	2012/208	4 kv 2013	4 kv 2015	+ 3 kv	3 kv 2017
Trönningenäs 5:29	2011/789	3 kv 2016		+ 1 kv	4 kv 2016
Tvååker 12:66 brandstation	2008/1045	--	2 kv 2015	+ 4 kv	2 kv 2016
Tändstiftet 1	2013/579	1 kv 2015	4 kv 2015	+ 1 kv	1 kv 2016
Årnäs 4:69	2013/131	4 kv 2014	3 kv 2015	+ 3 kv	2 kv 2016
Bua strand (fritidshusutredning)	2014/1117	2 kv 2016	--	+ 4 kv	2 kv 2017
Trönningenäs (fritidshusutredning)	2015/348	1 kv 2016	2 kv 2016	+ 6 kv	4 kv 2017
Kråkeberg/ Tången (fritidshusutredning)	2015/349	1 kv 2016	2 kv 2016	+ 4 kv	2 kv 2017
Torstorp (fritidshusutredning)	2015/350	3 kv 2016	--	+ 5 kv	4 kv 2017
<i>Senarelagda inte påbörjade</i>					
Ekorren 10	2011/162	3 kv 2014	--	+ 9 kv	4 kv 2016
<i>Senarelagda ärenden</i>					
		<i>Planbesked ursprungligt</i>	<i>Bedömning 2015-02</i>	<i>Kan inte tidsättas på grund av</i>	
Rockan 3	2011/105	--	2 kv 2015	Avvaktar exploateringsavtal	
Smeakalles äng etapp 2	2011/334	--	2 kv 2015	Avvaktar avtal om dagvatten	

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

Bn § 507

Dnr 2008/640

Detaljplan för Torpa 4:4, 8:5 m fl

Beslut

Nämnden beslutar att meddela sökande negativt planbesked inom Torpa 4:4. Det innebär att byggnadsnämnden inte har för avsikt att genom detaljplan pröva möjligheten att stycka av ett 20-tal tomter.

Giltighet

Nämndens beslut är inte bindande och kan inte överklagas.

Beskrivning av ärendet

Fastighetsägaren till Torpa 4:4 har inkommit med en ansökan om planbesked för att möjliggöra avstyckning av ett 20-tal tomter om 500-800 kvm.

Tidigare ställningstagande

Enligt översiktsplanens inriktning ska kommunens största utbyggnad främst ske i staden, i serviceorterna eller i samhällen längs regionala kollektivtrafikstråk. Området kring Torpa4:4 ska nyttjas för skogs- och jordbruk med möjlighet till kompletterande byggnation för att bibehålla en levande landsbygd. Enstaka eller små grupper av helårs- eller fritidsbebyggelse tillåts där så prövas lämpligt. Hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnation av bostäder bör inte medges i närheten av brukningsenheter med djurhållning.

Stadsbyggnadskontoret har 29 april 2009 samt 3 januari 2011 yttrat sig negativt i skrivelser till planeringskontoret när det gäller att planlägga för bostäder inom Torpa 4:4.

Förvaltningens övervägande

Området ligger inte längst med något kollektivtrafikstråk varför endast enstaka eller små grupper av helårs- eller fritidsbebyggelse tillåts där så prövas lämpligt. Stadsbyggnadskontoret avstyrker framställan om att få planlägga för ett 20-tal tomter inom Torpa4:4.

Hur beslutet kan överklagas

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

Avgift

Handläggningsavgift planbesked: 6.008 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 508

Dnr 2015/1150

Planbesked för Getterön 2:356

Beslut

Nämnden beslutar att meddela sökande negativt planbesked inom Getterön 2:356. Det innebär att byggnadsnämnden inte har för avsikt att genom detaljplan pröva möjligheten att uppföra bostäder.

Giltighet

Nämndens beslut är inte bindande och kan inte överklagas.

Beskrivning av ärendet

Fastighetsägaren till fastigheten Getterön 2:356 har kommit in med en ansökan om planbesked. Fastigheten är belägen på Getterön söder om Ö Fårestensvägen och i anslutning till befintlig bebyggelse. Ansökan gäller tillskapande av 4-5 villatomter à 800-900 m².

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Fördjupning för stadsområdet: Getterön 2: 356 är främst utpekad som jordbruksmark. Hela Getterön är av riksintresse för naturvård och friluftsliv. Innanför strandzonen består området av jordbruk samt fritidshusbebyggelse, campingplats, serveringar och sommarbutik. Även viss del åretruntboende finns. Möjlighet till kompletterande bebyggelse finns inom gällande detaljplaner. De gröna kilarna mellan bebyggelsen har stor betydelse för Getteröns karaktär.

Riktlinjer

- Pågående markanvändning ska bestå i nuvarande omfattning, mindre kompletteringar kan dock prövas efter utredning.
- All ny bebyggelse ska föregås av detaljplan

Detaljplan

Fastigheten omfattas idag av ”Områdesbestämmelser för Getteröns jordbruksmarker” (antagen BN 2011-09-01) där nybyggnad av ekonomibygnader för jordbruk och skogsbruk regleras.

Övrigt

Fastigheten ligger inom riksintresse för naturvård och friluftsliv enligt 3 kap 6§ Miljöbalken, rörligt friluftsliv enligt 4 kap 4§ Miljöbalken, friluftsliv och naturvård, samt riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 4§ Miljöbalken. Området definieras som jordbruksmark klass 4.

Förvaltningens övervägande

I den fördjupade översiktsplanen utpekas fastigheten som jordbruksmark. Området ligger inom riksintresse för friluftsliv och naturvård enligt både 3 och 4 kap MB. Fastigheten anses inte lämplig som ett utvecklingsområde

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

Bn § 508 (forts)

Dnr 2015/1150

för bostäder då den utgör en del av en grön kil. De gröna kilarna särpräglar hela Getterön och ny bebyggelse bör anpassas till den befintliga bebyggelsestrukturen där de gröna kilarana bevaras.

Hur beslutet kan överklagas

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

Avgift

Handläggningsavgift planbesked:6.008 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 509

Dnr 2015/1040

Torpa-Kärra 6:158 Nybyggnad flerbostadshus, stödmur, marklov

Beslut

Nämnden beslutar att

- bevilja bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och stödmur på fastigheten Torpa-Kärra 6:158 med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen (2010:900).
- bevilja marklov för markåtgärder på fastigheten Torpa-Kärra 6:158 med stöd av 9 kap 35 § plan- och bygglagen (2010:900).
- lämna startbesked för att påbörja åtgärderna avseende flerbostadshus, stödmur och markåtgärder med stöd av 10 kap 23 § plan- och bygglagen (2010:900).
- Kontrollansvarig för åtgärderna är Åke Eliasson.
- tekniskt samråd och arbetsplatsbesök enligt plan- och bygglagen (2010:900) bedöms som obehövt och krävs därför inte i detta ärende.
- fastställa byggherrens kontrollplan.

Beslutsunderlag

Ansökan diarieförd 2015-07-20

Nybyggnadskarta diarieförd 2015-11-04

Situationsplan diarieförd 2015-11-04

Två stycken bygglovsritningar rörande nya bostadshus diarieförda 2015-08-12

Bygglovsritning rörande nya bostadshus diarieförd 2015-11-04

Kontrollplan för fastigheten Torpa-Kärra 6:158

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

Anmälningar

Följande anmälningar krävs under byggnationen

- När arbetet påbörjas.
- Slutansmälan när byggnadsarbetet är färdigställt (skriftlig anmälan).

Slutbesked

Följande krävs för att erhålla slutbesked

- Lägeskontroll utförd av stadsbyggnadskontoret.
- Signerad kontrollplan med tillhörande intyg.
- Anmälan när byggnadsarbetet är färdigställt tillika slutverifikation
- Kontrollansvarigs utlåtande som underlag för slutbesked och dokumentation från sina byggplatsbesök.
- Slutsamråd

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

Bn § 509 (forts)

Dnr 2015/1040

Övrigt

Kontrollansvarig gör anmälningar och lämnar in handlingar samt verifierar utförd kontroll i omfattning enligt beslutad kontrollplan.

- Kontrollansvarig ska meddela byggnadsnämnden senast sju dagar innan datum för slutsamråd.
- Byggnadsverket får inte tas i bruk i de delar som omfattas av startbeskedet förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutat annat.

Om byggnaden tas i bruk innan slutbesked har meddelats kommer en byggsanktionsavgift om minst 0,5 prisbasbelopp att tas ut enligt plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap § 51. Prisbasbeloppet 2015 är 44.500 kronor.

- Då åtgärden har krävt bygglov, finns det inget hinder att börja bygga efter att man fått startbesked även om beslutet inte vunnit laga kraft, men byggandet får då ske på byggherrens egen risk.
- Beslutet om startbesked upphör att gälla den dag då bygglovet slutar gälla.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslagen byggnation och markåtgärder följer gällande detaljplan samt uppfyller nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

Åtgärderna är utformade på ett lämpligt sätt och åtgärderna bedöms inte innebära betydande olägenhet för omgivningen.

Byggnaderna bedöms vara anpassade till platsens karaktär och uppfylla de krav på utformning som ställs i detaljplanen.

Vid en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen och motstående enskilda intressen sinsemellan väger intresset av att det ur markhushållnings-synpunkt tillskapas flera mindre bostäder inom redan planlagt område tyngre än att övriga sakägares intresse av att närmiljön inte förändras.

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom den 20 juli 2015 om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, och stödmur samt ansökan om marklov för markåtgärder inom fastigheten Torpa-Kärre 6:158.

Åtgärderna är till stor del redan uppförda/genomförda.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område, Kärradal. För fastigheten gäller detaljplan för bostäder norr om Cafévägen, Torpa-Kärre 6:143 m.fl. Varbergs kommun, vilken antogs den 20 mars 2014 och vann laga kraft den 7 maj 2015.

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

Bn § 509 (forts)

Dnr 2015/1040

Sökta åtgärder strider inte mot detaljplanen varför berörda sakägare inte har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Lagrum

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

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 9 kap. 35 § plan- och bygglagen ska marklov ges för en åtgärd som

1. inte strider mot detaljplan eller områdesbestämmelser,
2. inte förhindrar eller försvårar det berörda områdets användning för bebyggelse,
3. inte medför olägenheter för användningen av sådana anläggningar som anges i 13 § 1,
4. inte medför störningar eller betydande olägenheter för omgivningen, och
5. uppfyller de krav som
 - a) följer av 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 9–12 §§, om lovet avser en åtgärd inom ett område med detaljplan.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 10 kap 23 § ska byggnadsnämnden med ett startbesked godkänna att en åtgärd som avses i 3 § får påbörjas, om

1. åtgärden kan komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som meddelats med stöd av lagen,
2. ett bevis finns om färdigställandeskydd som avses i 16 § har visats upp av nämnden, om det krävs en sådan försäkring eller ett sådant skydd,
3. ett bevis om besked om skyddsrum har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant besked enligt 3 kap. 4 § lagen (2006:545) om skyddsrum,
4. en redovisning av alternativa energiförsörjningssystem har visats upp för nämnden, om en sådan redovisning krävs enligt 23 § lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader, och

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

Bn § 509 (forts)

Dnr 2015/1040

5. de villkor som har uppställts enligt 4 kap. 14 § eller 9 kap. 37 a § är uppfyllda.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föreslagen byggnation och markåtgärder följer gällande detaljplan samt uppfyller ovanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

Avgift

Handläggningsavgift bygglov 10.150 kr

Handläggningsavgift startbesked 2.850 kr

Handläggningsavgift detaljplan 14.018 kr

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

Fakturan översändes separat till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökanden
Kontrollansvarig

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

Bn § 510

Dnr 2015/1039

Torpa-Kärra 6:169 Nybyggnad flerbostadshus, komplementbyggnad, stödmur och marklov

Beslut

Nämnden beslutar att

- bevilja bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, komplementbyggnad och stödmur på fastigheten Torpa-Kärra 6:169 med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen (2010:900).
- bevilja marklov för markåtgärder på fastigheten Torpa-Kärra 6:169 med stöd av 9 kap 35 § plan- och bygglagen (2010:900).
- lämna startbesked för att åtgärderna får påbörjas avseende flerbostadshus, komplementbyggnad, stödmur och markåtgärder med stöd av 10 kap 23 § plan- och bygglagen (2010:900).
- innan påbörjanden av komplementbyggnad ska utsättning och fastställande av färdig golvhöjd utföras av stadsbyggnadskontoret eller annan sakkunnig som godkänts av byggnadsnämnden.
- Kontrollansvarig för åtgärderna är Åke Eliasson.
- tekniskt samråd och arbetsplatsbesök enligt plan- och bygglagen (2010:900) bedöms som obehövligt och krävs därför inte i detta ärende.
- fastställa byggherrens kontrollplan.

Beslutsunderlag

Ansökan diariet 2015-07-20

Nybyggnadskarta diariet 2015-11-04

Situationsplan diariet 2015-11-04

Tre stycken bygglovsritningar rörande nya bostadshus diariet 2015-07-20

Bygglovsritning nytt förråd diariet 2015-11-04

Kontrollplan för fastigheten Torpa-Kärra 6:169

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

Anmälningar

Följande anmälningar krävs under byggnationen

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

Slutbesked

Följande krävs för att erhålla slutbesked

- Lägeskontroll utförd av stadsbyggnadskontoret.
- Signerad kontrollplan med tillhörande intyg.
- Anmälan när byggnadsarbetet är färdigställt tillika slutverifikation

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

Bn § 510 (forts)

Dnr 2015/1039

- Kontrollansvarigs utlåtande som underlag för slutbesked och dokumentation från sina byggplatsbesök.
- Slutsamråd

Övrigt

Kontrollansvarig gör anmälningar och lämnar in handlingar samt verifierar utförd kontroll i omfattning enligt beslutad kontrollplan.

- Kontrollansvarig ska meddela byggnadsnämnden senast sju dagar innan datum för slutsamråd.
- Byggnadsverket får inte tas i bruk i de delar som omfattas av startbeskedet förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutat annat.

Om byggnaden tas i bruk innan slutbesked har meddelats kommer en byggsanktionsavgift om minst 0,5 prisbasbelopp att tas ut enligt plan- och bygglagen 11 kap § 51. Prisbasbeloppet 2015 är 44.500 kronor.

- Då åtgärden har krävt bygglov, finns det inget hinder att börja bygga efter att man fått startbesked även om beslutet inte vunnit laga kraft, men byggandet får då ske på byggherrens egen risk.
- Beslutet om startbesked upphör att gälla den dag då bygglovet slutar gälla.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslagen byggnation och markåtgärder följer gällande detaljplan samt uppfyller nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen.

Åtgärderna är utformade på ett lämpligt sätt och åtgärderna bedöms inte innebära betydande olägenhet för omgivningen.

Byggnaderna bedöms vara anpassade till platsens karaktär och uppfylla de krav på utformning som ställs i detaljplanen.

Vid en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen och motstående enskilda intressen sinsemellan väger intresset av att det ur markhushållnings-synpunkt tillskapas flera mindre bostäder inom redan planlagt område tyngre än att övriga sakägares intresse av att närmiljön inte förändras.

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom den 20 juli 2015 om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, komplementbyggnad och stödmur samt ansökan om marklov för markåtgärder inom fastigheten Torpa-Kärä 6:169.

Flerbostadshuset, stödmuren och markåtgärderna är till stor del redan uppförda.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område, Kärradal. För fastigheten gäller detaljplan för bostäder norr om Cafévägen, Torpa-Kärä 6:143 m.fl.

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

Bn § 510 (forts)

Dnr 2015/1039

Varbergs kommun, vilken antogs den 20 mars 2014 och vann laga kraft den 7 maj 2015.

Sökta åtgärder strider inte mot detaljplanen varför berörda sakägare inte har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Lagrum

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

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

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
 - b) avviker från detaljplanen men avvikelserna har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ 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 9 kap. 35 § plan- och bygglagen ska marklov ges för en åtgärd som

1. inte strider mot detaljplan eller områdesbestämmelser,
2. inte förhindrar eller försvårar det berörda områdets användning för bebyggelse,
3. inte medför olägenheter för användningen av sådana anläggningar som anges i 13 § 1,
4. inte medför störningar eller betydande olägenheter för omgivningen, och
5. uppfyller de krav som
 - a) följer av 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 9–12 §§, om lovet avser en åtgärd inom ett område med detaljplan.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 10 kap 23 § ska byggnadsnämnden med ett startbesked godkänna att en åtgärd som avses i 3 § får påbörjas, om

1. åtgärden kan komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som meddelats med stöd av lagen,
2. ett bevis finns om färdigställandeskydd som avses i 16 § har visats upp av nämnden, om det krävs en sådan försäkring eller ett sådant skydd,
3. ett bevis om besked om skyddsrum har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant besked enligt 3 kap. 4 § lagen (2006:545) om skyddsrum,

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

Bn § 510 (forts)

Dnr 2015/1039

4. en redovisning av alternativa energiförsörjningssystem har visats upp för nämnden, om en sådan redovisning krävs enligt 23 § lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader, och
5. de villkor som har uppställts enligt 4 kap. 14 § eller 9 kap. 37 a § är uppfyllda.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föreslagen byggnation och markåtgärder följer gällande detaljplan samt uppfyller ovanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

Avgift

Handläggningsavgift bygglov 10.150 kr

Handläggningsavgift startbesked 2.850 kr

Handläggningsavgift detaljplan 14.018 kr

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

Fakturan översändes separat till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökanden

Kontrollansvarig

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

Bn § 511

Dnr 2015/1292

Getterön 2:297 Nybyggnad telekomtorn

Beslut

Nämnden beslutar att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att handlägga ärendet och eventuellt bevilja bygglov sedan berörda grannar hörts.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att föreslagen åtgärd strider mot gällande detaljplan men att avvikelserna från detaljplanen kan anses vara liten enligt plan- och bygglagen 9 kap 31 b.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar nybyggnad av ett 18 meter högt torn för telekommunikation inom fastigheten Getterön 2:297.

Föreslagen plats för åtgärd ligger inom detaljplanerat område med beteckningen "Vj" småbåtsvarv och båtservice.

Föreslaget byggnadsverk är ett 18 meter högt ostagat fackverkstorn. Siteområdet kommer bli cirka 5 x 5 meter. På platsen finns redan idag ett torn för telekommunikation som är 12 meter högt.

Lagrum

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

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

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

Bn § 511 (forts)

Dnr 2015/1292

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 föreslagen åtgärd strider mot gällande detaljplan men att avvikelserna från detaljplanen kan anses vara liten enligt plan- och bygglagen 9 kap 31 b.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 512

Dnr 2015/968

Torpa-Kärra 8:121 Nybyggnad fritidshus

Beslut

Nämnden beslutar att bevilja bygglov.

Kontrollansvarig för åtgärden är Carl-Bertil Carlsson.

Upplysningar

Byggherren uppmanas att ta kontakt med byggnadsinspektör Maria Andersson, Agneta Lindström, 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 2015 är 44 500 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.
- Brandskyddsprojektering
- Konstruktioner (bärförmåga och stadga), inklusive redovisning av markens bärighet
- VA-handlingar, inre samt yttre VA
- Ventilationshandlingar.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att den föreslagna åtgärden inte medför en betydande olägenhet för omgivningen och inte strider mot plan- och bygglagen (2010:900).

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar nybyggnad av enbostadshus inom fastigheten Torpa-Kärra 8:121.

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

Bn § 512 (forts)

Dnr 2015/968

Föreslagen nybyggnad ligger inom detaljplanerat område. Inom fastigheten finns idag ett befintligt bostadshus som enligt förslag kommer rivas. Inom gällande detaljplan får max 100 m² bruttoarea uppföras. Maximal byggnadshöjd är 3,8 meter och maximal nockhöjd är 6,5 meter.

Föreslagen utformning följer gällande detaljplan.

Lagrum

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) 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 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

Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter.

Fastighetsägaren till Torpa-Kärra 8:114 har i skrivelse den 12 oktober yttrat sig om den föreslagna ytan på 117 m² och att höjden på den nya byggnaden skulle begränsa den fria havsutsikten.

Ytan på föreslagen byggnad har därefter ändrats till 100 m² BTA vilket följer gällande plan.

Sökanden påtalar i svarsskrivelse inkommen den 29 oktober föreslagen nockhöjd följer gällande detaljplan och att de valt att placera föreslagen byggnad på samma plats som tidigare byggnad just för att inte begränsa havsutsikten.

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

Bn § 512 (forts)

Dnr 2015/968

Förvaltningens bedömning

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den föreslagna åtgärden inte medför en betydande olägenhet för omgivningen och inte strider mot 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 7.370 kr

Handläggningsavgift startbesked 6.728 kr

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

Fakturan översändes separat till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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

Bn § 513

Dnr 2015/1200

Träslövsläge 9:17 Tillbyggnad enbostadshus, bygglovsbefriad åtgärd

Beslut

Nämnden beslutar att

- lämna startbesked för anmälningspliktig tillbyggnad enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 6 kap 5 § 11 stycket.
- lämna startbesked att påbörja åtgärden godkänns med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 23 §. Tekniskt samråd, kontrollansvarig och slutbesked krävs inte i detta ärende.

Giltighet

Beslutet om startbesked upphör att gälla två år efter beslutsdatum.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att den sökta åtgärden inte innebär en betydande olägenhet för omgivningen och inte strider mot plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 9 §.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar bygglovsbefriad åtgärd tillbyggnad.

Föreslagen plats för åtgärd ligger inom detaljplanerat område

Bakgrund

Den 11 maj 2015 inkom en ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus inom fastigheten Träslövsläge 9:17. Efter att fastighetsägaren Träslövsläge 18:7 yttrat sig negativt mot utformningen på grund av förlorad utsikt, reviderades ansökan. Revideringen innebar att en del av tillbyggnaden togs bort. Det är den del sökanden nu vill uppföra som bygglovsbefriad åtgärd.

Lagrum

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) 9 kap 4 b § krävs det för en- eller tvåbostadshus trots 9 kap. 2 § inte bygglov för att

1. göra högst en tillbyggnad som inte har en större bruttoreo än 15,0 kvadratmeter, som inte överstiger bostadshusets taknockshöjd och som inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, eller

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

Bn § 513 (forts)

Dnr 2015/1200

2. på ett bostadshus som saknar takkupor bygga högst två kupor eller på ett bostadshus som redan har en takkupa bygga ytterligare en takkupa, där takkuporna får uppta högst halva takfallet och det inte innebär något ingrepp i den bärande konstruktionen.

En åtgärd som avses i första stycket 1 får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det. Första stycket gäller inte för ett sådant bostadshus som utgör ett komplementbostadshus. Lag (2014:477)

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 10 kap 23 § ska byggnadsnämnden med ett startbesked godkänna att en åtgärd som avses i 3 § får påbörjas, om

1. åtgärden kan komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som meddelats med stöd av lagen,
2. ett bevis finns om färdigställandeskydd som avses i 16 § har visats upp av nämnden, om det krävs en sådan försäkring eller ett sådant skydd,
3. ett bevis om besked om skyddsrum har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant besked enligt 3 kap. 4 § lagen (2006:545) om skyddsrum,
4. en redovisning av alternativa energiförsörjningssystem har visats upp för nämnden, om en sådan redovisning krävs enligt 23 § lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader, och
5. de villkor som har uppställts enligt 4 kap. 14 § eller 9 kap. 37 a § är uppfyllda.

Vid anmälan som avser åtgärder enligt 9 kap. 4 a §, 4 b § första stycket 1 eller 4 c § ska byggnadsnämndens bedömning enligt första stycket endast omfatta det som anges i första stycket 1. Lag (2014:900)

Yttrande

Då fastighetsägaren Träslövsläge 18:7 yttrat sig i samband med bygglovsärendet har denne blivit hörd i ärendet. Den 5 oktober inkom fastighetsägaren Träslövsläge 18:7 med en skrivelse. I skrivelsen framkommer att föreslagen åtgärd kommer att begränsa havsutsikten och att åtgärden bryter den överenskommelse som gjordes i samband med bygglovet.

Sökanden svarar i skrivelse inkommen den 9 november 2015. De påtalar att föreslagen åtgärd inte tar bort en större del av havsutsikten och att fastigheten Träslövsläge 18:7 ligger som tredje hus från havet.

Förvaltningens bedömning

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den sökta åtgärden inte innebär en betydande olägenhet för omgivningen och inte strider mot plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 9 §.

Hur beslutet får överklagas av grannar

Beslut om startbesked får överklagas endast av sökanden i bygglovsärendet enligt plan- och bygglagen (2010:900) 13 kap 15 §.

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

Bn § 513 (forts)

Dnr 2015/1200

Avgift

Handläggningsavgift 2.003 kr

Fakturan översändes separat till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 514

Dnr 2015/1298

Österby 1:24 Nybyggnad telekomtorn

Beslut

Nämnden beslutar att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att handlägga ärendet och eventuellt bevilja bygglov sedan berörda grannar hörts.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att föreslagen åtgärd strider mot gällande detaljplan men att avvikelserna från detaljplanen kan anses vara liten enligt plan- och bygglagen 9 kap 31 b.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar nybyggnad av ett 15 meter högt torn för telekommunikation inom fastigheten Österby 1:24.

Föreslagen plats för åtgärd ligger inom detaljplanerat område med beteckningen E, teknisk anläggning, telestation.

Föreslaget byggnadsverk är ett 15 meter högt fackverkstorn.

Lagrum

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

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

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

Bn § 514 (forts)

Dnr 2015/1298

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 föreslagen åtgärd strider mot gällande detaljplan men att avvikelser från detaljplanen kan anses vara liten enligt plan- och bygglagen 9 kap 31 b.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 515

Dnr 2015/1075

Getterön 2:1 Ställplatser för husbilar, 21 stycken tidsbegränsat bygglov

Beslut

Nämnden beslutar att bevilja tidsbegränsat bygglov under perioden under åren 2015- 2019 med begränsning under perioden 1 oktober till och med 31 mars

Uppllysning

Uppställningsplatserna ska markeras och husbilarna ska placeras med minst fyra meters mellanrum.

Allmänna råd för camping enligt Statens räddningsverks författningssamling SRVFS 2004:4 ska följas.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att åtgärden kan ges tidsbegränsat bygglov, med stöd av plan- och bygglagen 9 kap 33 §.

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom den 29 juli 2015 omfattar uppställning av 21 stycken husbilar vintertid på parkeringen invid småbåtshamnen inom fastigheten Getterön 2:1. Befintliga parkeringsplatser behålls men under vintertid markeras som ställplatser med betonggrisar.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Enligt gällande detaljplan, antagen 4 maj 1983, ska området endast användas för småbåtshamn och därmed samhörigt ändamål.

Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till samhällsutvecklingskontoret och hamn- och gatuförvaltningen.

Medgivande från hamn- och gatuförvaltningen finns.

Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter genom kungörelse i dagpress.

I skrivelse som inkom den 5 november 2015 från fastighetsägarna Getterön 2:333 framförs synpunkter om olämpligheten att bevilja tidsbegränsat bygglov under påsken. Redan under påsken 2015 stod det ett drygt 30-tal husbilar på parkeringen till småbåtshamnen, vilket genererade en stor mängd trafik till området tillsammans med de 21 platser som det sedan tidigare finns bygglov för. Vidare framför fastighetsägarna att Hattviksvägen, som är tillfartsväg till småbåtshamnen, är en hårt belastad

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

Bn § 515 (forts)

Dnr 2015/1075

väg där allt från gångtrafikanter till tung lastbilstrafik ska samsas. Innan en ny tillfartsväg anläggs anser de att inga nya bygglov som medför ytterligare trafik ska beviljas.

I skrivelse som inkom den 5 november 2015 från fastighetsägarna Getterön 2:26 motsätter de sig uppställningsplasterna då det skulle utöka trafiken och belastningen på Hattviksvägen. Vägen som inte är avsedd för den här typen av fordon, det är svårt att möta dessa stora fordon på denna lilla väg och är en stor trafikfara. Lastbilar och husbilar kan inte mötas på denna lilla väg där också gående och cyklande färdas. En lösning är att leda om person och lastbilstrafiken från "Astrids på skäret" ut till båtvarvet för att avlasta trafiken på Getterövägen och Hattviksvägen. Miljön påverkas då en husbil släpper ut dubbelt och ibland mer än tredubbelt så mycket koldioxid som en personbil. Vidare framförs en oro för den dagen då räddningstjänsten har uttryckning och möter en husbil. Småbåthamnen har redan använt uppställningsplatserna 2014 och 2015 vintertid på den plats som endast är avsedd sommartid. De värnar om de boendes säkerhet men också behålla Getterön som den attraktiva ö den är. Att tillgodose husbilarans behov finns redan på Getterön genom parkering på Naturum, Flygplatsen på Getterön och hamnen i Varberg.

Sökanden har beretts möjlighet att besvara inkomna synpunkter.

I skrivelse som inkom den 18 november 2015 från sökanden framförs att åtgärden är avsedd för att förenkla arbetet med båtarnas placering och framkörning, allt för att spara transporter och minska utsläppen av koldioxid. För turisterna och besökande husbilar blir det också en trevligare vistelse med en skön vy över Varberg och fästningen istället för att stå uppställda mellan ett stort antal båtar och båtagnar. Trafiken blir oförändrad oavsett om bilarna står på ordinarie uppställningsplats eller parkeringen vid marinan kommer det att bli trafik under påsken som är en starthelg för campare och även om de inte har platser att erbjuda kommer de att köra fram och tvingas vända på Hattviksvägen. Ansökan är ingen utökning utan avser en fördelning av befintliga 21 platser mellan båtuppställningen och medlemsparkering.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 516

Dnr 2015/987

Kaprifolen 3 Nybyggnad garage/verkstad

Beslut

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

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslagen åtgärd strider mot gällande detaljplan men kan betraktas som en liten avvikelse från detaljplanen.

Beskrivning av ärendet

Ansökan som inkom den 9 juli 2015 omfattar nybyggnad av garage/verkstad med tillhörande mindre kontor. Föreslagen byggnation är 405 m² byggnadsarea. Inom fastighetens norra del finns idag ett bostadshus med kontor om cirka 142 m², uppfört 2010. Detta ämnas vara kvar.

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten- och avloppsnät.

Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område. Enligt gällande detaljplan från 1984 får fastigheten användas för bostadsändamål samt även för hantverk och handel där så prövas kunna ske utan olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Bebyggelsen får inte uppta större byggnadsarea än 400 m², byggnad får uppföras i max en våning, vindsvåning får inredas, källare får inte anordnas, huvudbyggnadens takvinkel ska vara mellan 18-45 grader, punktprickad mark får inte bebyggas.

Ansökan strider mot detaljplanen på följande punkter:

Den totala byggnadsarean på fastigheten uppgår med föreslagen byggnation till 547 m², vilket är 147 m² över tillåten area (cirka 36 % över tillåten area). Byggnaden är två våningar, i och med redovisat entresolplan.

Tidigare ställningstagande

Tidigare har ett förhandsbesked sökts för en byggnad med garage och kontor om cirka 1.000 m², ansökan avslogs med hänvisning till planstridigheter.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret finner att föreslagen åtgärd strider mot gällande detaljplan men kan betraktas som en liten avvikelse från detaljplanen.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 517

Dnr 2015/1055

Regnbågen 3 Nybyggnad fritidshus, rivning befintligt, marklov

Beslut

Nämnden beslutar att bordlägga ärendet.

David Sandrén (M) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av detta ärende.

Beskrivning av ärendet

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Enligt detaljplan får fastigheten bebyggas med bostäder, max byggnadsarea per tomt 75 m². Punktprickad mark får inte bebyggas. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 m och nockhöjd 4,5 m. Taklutning får maximalt vara 23 grader. Avstånd till tomtgräns ska vara minst 4 meter. Största husbredd får vara 7 m. Vind får inte inredas och källare får inte anordnas. Takkupor och balkonger får inte utföras. Fasadmateriäl ska vara i trä.

Presenterad byggnad i ansökan bedöms följa detaljplanen. Enligt bifogade ritningar till ärendet ska marken vid den tänkta byggnadens placering höjas, ca 0,9 meter. Sökande har fört fram att anledningen till markhöjningen är att vatten ansamlas på tomten.

Lagrum

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

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

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 § 517 (forts)

Dnr 2015/1055

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

Tomten ska ordnas så att

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

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 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.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den presenterade markuppfyllnaden är för stor i sammanhanget och inte ansluter på ett tillfredställande sätt mot omgivande tomter. Ansökan strider därför mot plan- och bygglagens 2 kap. 6 § punkt 1 vad gäller hänsyn till landskapsbild och intresset av en god helhetsverkan samt 8 kap. 9 § punkt 1 som talar om

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

Bn § 517 (forts)

Dnr 2015/1055

att naturförutsättningarna på tomten så långt möjligt ska tas till vara. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att en viss uppfyllnad kan tillåtas, men att den måste ske i mindre omfattning än den redovisade och med en god anslutning till omgivande tomter.

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

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 518

Dnr 2015/156

Trädlyckan 40 Tillbyggnad flerbostadshus

Beslut

Nämnden beslutar att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att handlägga ärendet och eventuellt bevilja bygglov sedan berörda grannar hörts.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att avvikelserna från detaljplan kan betraktas så som en liten avvikelse, som avses i plan- och bygglagen 9 kap. 31 b §.

Åtgärden bedöms inte påverka kulturmiljövärdena i området eller på den aktuella byggnaden på ett negativt sätt.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar tillbyggnad av en lägenhet om cirka 50 m² bostadsarea med förråd, på ett befintligt flerbostadshus. Tillkommande byggnadsarea är cirka 56,7 m². Tillbyggnaden sker mot trädgårdssidan. Idag finns åtta lägenheter i den befintliga byggnaden. Ett befintligt garage på platsen rivs.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Enligt detaljplan får fastigheten bebyggas med bostäder, max byggnadsarea per tomt 200 m². Punktprickad mark får inte bebyggas. Kryssbetecknad mark får endast bebyggas med uthus och garage. Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad är 7,5 meter och 3 meter för uthus. Taklutning får maximalt vara 30 grader. Avstånd till tomtgräns ska vara minst 4 meter för huvudbyggnad och 1 meter för uthus. Uthus får sammanbyggas med huvudbyggnad.

Avvikelser mot detaljplan finns på följande punkter:

Tillbyggnaden är placerad helt på enligt detaljplanen kryssprickad mark, mark som är avsedd för enbart uthus och garage. Byggnadsarea är cirka 28 m² över tillåten area (vilket är cirka 14 % överyta), avviker från tillåten byggnadshöjd avseende uthus med 0,6 meter.

Byggnaden är upptagen kulturhistorisk bebyggelseinventering, med klassningen C och ligger inom område som är upptagen i Stadens karaktärer: Fridhemsberg. I rekommendationerna står bland annat att uthus, garage och tillbyggnader bör vara placerade i indraget läge från gatan.

Bakgrund

Ansökan omfattade först bygglov för tillbyggnad av en lägenhet om cirka 85 m² boarea, i två plan. Byggnadsarea är cirka 50 m².

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

Bn § 518 (forts)

Dnr 2015/156

Yttranden

Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter. Svar förväntas inkomma senast den 26 november 2015.

Begäran om yttrande har skickats till Kulturmiljö Halland.

I skrivelse som inkommit har Kulturmiljö Halland inget att invända.

Protokollsutdrag: Sökanden

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

Bn § 519

Dnr 2015/x

Trönninge 19:1 Nybyggnad omformarstation

Beslut

Nämnden beslutar att återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för att bereda sökande möjlighet att komma in med ett underlag avseende förväntat buller, strålning och trafik till området.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att åtgärden inte strider mot rekommendationerna i översiktsplanen, då platsen i sig idag redan är i anspråkstagen för ändamålet.

Nämnden gör vidare bedömningen att den vill se ett underlag från sökande angående ovanstående nämnda faktorer, innan beslut om bygglov kan fattas för omformarstationen.

Innan nämnden tar beslut bereds sökande möjlighet att komma in med underlag avseende förväntat buller, strålning och trafik till området.

Beskrivning av ärendet

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

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

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

Yttrande

Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter.

I skrivelse som inkom den 5 november 2015 från fastighetsägarna Trönninge 19:2, 19:4, 19:5, 19:6 och 19:8 motsätter de sig uppförande av en omformarstation och efterfrågar en utredning av miljöpåverkan avseende buller, magnetstrålning och brandrisk under drift. Vidare påpekas att området är barnrik och att vägen inte är dimensionerad för tunga transporter

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

Bn § 519 (forts)

Dnr 2015/x

och riskerar ombeläggning. Fastighetsägarna Trönningenäs 19:5 påpekar också att deras fastighet kommer att minska i värde.

Sökanden har beretts möjlighet att besvara inkomna synpunkter. Inget svar har inkommit.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att åtgärden inte strider mot rekommendationerna i översiktsplanen, då platsen i sig idag redan är i anspråkstagen för ändamålet.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att sökande för omformarstationen bör redovisa underlag angående buller, strålning och trafik till området.

Protokollsutdrag: Sökanden

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

Bn § 520

Dnr 2015/1196

Bjurum 3:12 Nybyggnad enbostadshus, garage

Beslut

Nämnden beslutar att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att handlägga ärendet och eventuellt bevilja bygglov-sedan miljö- och hälsoskydds-förvaltningen angående bullerutredningen och VA samt sedan berörda grannar hörts.

Byggnadsnämndens bedömning

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom den 1 september 2015 omfattande nybyggnad av ett enbostadshus och ett garage inom fastigheten Bjurum 3:12.

Detaljplan för området saknas och inget förhandsbesked finns på platsen. Fastigheten ligger inte inom VIVABs verksamhetsområde.

Enligt kommunens gällande översiktsplan, Översiktsplan Varbergs kommun (2010), gäller följande för området (natur- och skogsmark):

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

Föreslagen byggnation placeras ca 20 meter från väg 855. För att få en uppfattning om hur mycket buller det är på platsen idag har, med hjälp av trafikuppgifter från Trafikverket, en bullerberäkning gjorts i programmet Trivector. Resultatet indikerar att bullernivåerna ligger inom riskzonen att

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

Bn § 520 (forts)

Dnr 2015/1196

överstiga gällande riktlinjer för buller från vägtrafik vid nybyggnation av bostäder.

En bullerutredning har inkommit den 15 november 2015 från Miljöinvest AB som visar att förslagen åtgärd går att genomföra cirka 20 meter från väg 855.

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 4 § Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får 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, avfallshandling, 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,

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

Bn § 520 (forts)

Dnr 2015/1196

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.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret finner att föreslagen byggnation följer intentionerna i kommunens översiktsplan och ovanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

Protokollsutdrag: Sökanden

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

Bn § 521

Dnr 2015/1174

Hunnestad 4:9 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Nämnden beslutar att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att handlägga ärendet och eventuellt bevilja bygglov-sedan miljö- och hälsoskydds-förvaltningen angående buller och VA samt berörda grannar hörts.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att en redovisning av en bullerutredning krävs för att kunna göra en bedömning om bullernivåerna på fastigheten ligger inom acceptabla nivåer för nybyggnation. I övrigt finner nämnden 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 Hunnestad 4:9.

Detaljplan inom området saknas. Fastigheterna ligger i utkanten av stora opåverkade områden 3 kap miljöbalken, inom område som är av riksintresse för naturvård samt riksintresse kulturmiljövård för Grimeton (Grimetons yttre skyddszon), på vad som enligt översiktsplanen är avsedd som jordbruksmark (klass 4).

Enligt kommunens fördjupade översiktsplan, FÖP90, gäller följande för området:

- Kommunen bör förvärva mark för bostäder inom orten. Detaljplan framtas före exploatering.
- Va-utredning erfordras.
- Skyddsbestämmelser för naturgasledning i öster ska följas.
- Små grupper utanför detaljplan eller enstaka bostadshus kan godtas efter prövning.
- Skolfrågan måste lösas om ytterligare bebyggelse ska kunna tillkomma.
- Ny bebyggelse utanför detaljplan bör lokaliseras till befintlig bebyggelse och till utformning, material och färgsättning anpassas till miljön och den lokala byggtraditionen.
- Hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör inte medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.
- Inom världsarvets Grimetons yttre skyddszon får inte höga och vidsträckta byggnadsverk som visuellt kan störa den monumentala bilden tillkomma.

Föreslagna tomtplatser ligger inte inom VIVABs verksamhetsområde. Hunnestad ligger inom planen att få allmänt VA men det är oklart när detta kommer att ske.

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

Bn § 521 (forts)

Dnr 2015/1174

Infarten föreslås samordnas med grannen vilken påstås vara sökandes närstående.

Föreslagen byggnation placeras 30 meter från väg 766. För att få en uppfattning om hur mycket buller det är på platsen idag har, med hjälp av trafikuppgifter från Trafikverket, en bullerberäkning gjorts i programmet Trivector. Resultatet indikerar att bullernivåerna ligger inom riskzonen att överstiga gällande riktlinjer för buller från vägtrafik vid nybyggnation av bostäder.

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 § Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får 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.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att en redovisning av en bullerutredning krävs för att kunna göra en bedömning om bullernivåerna på fastigheten ligger inom acceptabla nivåer för nybyggnation. I övrigt finner

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

Bn § 521 (forts)

Dnr 2015/1174

stadsbyggnadskontoret att föreslagen byggnation följer intentionerna i kommunens översiktsplan och nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 522

Dnr 2015/1451

Källstorp 2:6 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

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

Uppllysning

Föreslagen placering av bostadshuset kan med tiden innebära att närliggande djurstall behöver flyttas.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner 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 Källstorp 2:6.

Detaljplan inom området saknas. Fastigheten ligger inte inom VIVABs verksamhetsområde. Enligt kommunens fördjupade översiktsplan, FÖP Norra kusten (2001), gäller följande riktlinjer för området:

- Området ska nyttjas för jord- och skogsbruk med möjlighet till kompletterande byggnation för att bibehålla en levande landsbygd.
- Boende och verksamheter i befintlig gårdsbebyggelse ska prövas positivt.
- I Stråvalla kyrkby är det lämpligt med en successiv naturlig utveckling av bybebyggelsen. Enstaka eller små grupper med bostadshus tillåts där så prövas lämpligt.
- I övrigt tillåts enstaka ny helårsbebyggelse samt enstaka eller grupper med fritidsbebyggelse där så prövas lämpligt.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning anpassas till den äldre lokala byggtraditionen och till landskapsmiljön.
- Hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostäder bör inte medges i närheten av bruksenheter med djurhållning.
- För kraftledningen gäller särskilda skyddsbestämmelser E 1.
- Minst 6 m breda beväxta skyddszoner utmed Kvarnbäcken och Ströan bör hållas fria från gödsling och besprutning.

Sökandes föräldrar (ägare av stamfastigheten, Källstorp 2:6) bedriver en mindre hästverksamhet (fåtal hästar för privatbruk) på platsen.

I skrivelse som inkom den 16 november 2015 meddelar ägarna av

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

Bn § 522 (forts)

Dnr 2015/1451

stamfastigheten att de är medvetna om att hästarna kan komma att flyttas då en olägenhet uppstår.

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 § Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får 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.

Förvaltningens övervägande

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

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 523

Dnr 2015/737

Smedsgård 1:52 Tillbyggnad fritidshus, bygglovsbefriad åtgärd

Beslut

Nämnden beslutar att inte lämna startbesked för föreslagen åtgärd.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslagen byggnation skymmer stora delar av bakomliggande fastighets havsutsikt och medför därmed en betydande olägenhet för omgivningen. Möjlighet att ordna alternativa placeringar av tillbyggnaden finns inom tomtplatsen.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar anmälan om bygglovsbefriad åtgärd för tillbyggnad av fritidshus inom fastigheten Smedsgård 1:52.

Tillbyggnaden placeras 2 meter från tomtgräns. Närmaste granne har inga invändningar. Delar av havsutsikt skymms dock för bakomliggande fastigheter Smedsgård 1:44 och Smedsgård 1:52.

Lagrum

För en- eller tvåbostadshus krävs det trots 2 § inte bygglov för att göra högst en tillbyggnad som inte har en större bruttoarea än 15,0 kvadratmeter, som inte överstiger bostadshusets taknockshöjd och som inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

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

Yttrande

Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter.

I skrivelse som inkom den 29 september 2015 från fastighetsägarna Smedsgård 1:44 motsätter de sig byggnationen då föreslagen byggnation väsentligt kommer att störa deras idag befintliga havsutsikt och utsikt över naturreservatet.

I skrivelse den 8 oktober 2015 från fastighetsägaren Smedsgård 1:52 motsätter sig byggnationen då den tar deras idag befintliga havsutsikt och kvällssol. Fastighetsägaren menar att man kan bygga ut åt andra håll istället. Vidare kommer föreslagen byggnation att reducera värdet på hans fastighet.

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

Bn § 523 (forts)

Dnr 2015/737

Sökanden har beretts möjlighet att besvara inkomna synpunkter. Inget svar har inkommit.

Platsbesök har gjorts den 29 oktober 2015.

Förvaltningens övervägande

Nämnden finner att föreslagen byggnation skymmer stora delar av bakomliggande fastighets havsutsikt och medför därmed en betydande olägenhet för omgivningen. Möjlighet att ordna alternativa placeringar av tillbyggnaden finns inom tomtplatsen.

Hur beslutet får överklagas

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

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

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

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

Protokollsutdrag: Sökanden (delges)

Fastighetsägarna Smedsgård 1:44 (för kännedom)

Fastighetsägarna Smedsgård 1:50 (för kännedom)

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

Bn § 524

Dnr 2015/241

Träslöv 18:27 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Nämnden beslutar att avslå framställningen.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att den föreslagna tomtplatsen strider mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen och följer inte intentionerna i kommunens översiktsplan.

Av översiktsplanen framgår att målet är att bullerstörningarna i kommunen ska minska. Den föreslagna nya tomtplatsen ligger inom ett område där dagens krav, riktvärden beträffande buller, inte kan säkerställas. Det bedöms inte vara rimligt eller lämpligt att skapa nya enstaka tomtpatser som kräver bullerskyddsåtgärder för att kunna hålla rekommenderade riktvärden. Inlämnad trafikbullermätning bedöms inte användas av en tillräckligt tillförlitlig metod och det går därmed inte säga något säkert om bullret på fastigheten kommer att överstiga gällande riktlinjer för buller från vägtrafik vid nybyggnation av bostäder enligt SFS nr: 2015:216 och lämpligheten för bostadsbyggnation enligt nedanstående paragrafer i PBL.

I takt med att Varberg växer förväntas trafiken att öka in till staden. För att säkerställa en långsiktig och hållbar mark- och vattenanvändning och för att beakta viktiga allmänna intressen i närheten av staden finner nämnden inte det lämpligt att inom randzonen, i anslutning till Västkustvägen, inklämd intill en hårt trafikerad infart till staden, etablera en ny enstaka tomtpatser som riskerar att försvåra tätortsutveckling (området runt Jonstaka som är utpekad för ytterligare exploatering i FÖP stadsområdet). Ny bebyggelse bör därför föregås av detaljplan, vilket för närvarande inte är aktuellt.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus, inom tänkt avstyckning på, på fastigheten Träslöv 18:27.

Fastigheten ligger inte inom, men i anslutning till, detaljplanerat område. Fastigheten ligger inom VIVABs verksamhetsområde kustområdet 4 kap miljöbalken till vilket hänsyn ska tas. Föreslagna byggnation placeras cirka 30 meter från Västkustvägen, som är en hårt trafikerad infartsled till staden.

Enligt kommunens fördjupade översiktsplan, fördjupning för stadsområdet, gäller följande för området:

- Breared ska inrymma bostäder av olika slag, verksamheter, offentlig och kommersiell service.
- Byggnation inom riktlinjeområdet ska föregås av detaljplaneläggning.
- Grönstråket längs Vrångabäcken ska värnas.

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

Bn § 524 (forts)

Dnr 2015/241

- Utbyggnadsområde öster om Österleden ska studeras utifrån ett helhetsperspektiv. Tät bebyggelse bör eftersträvas.
- Kommunens största utbyggnad ska främst ske i staden, i serviceorterna eller i samhällen längs de regionala kollektivtrafikstråken.
- I staden och serviceorterna eftersträvas en tät bebyggelse och effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser.
- I övriga samhällen och dess omgivningar kan mindre kompletteringar ske i form av bostäder och verksamheter för att bibehålla en levande landsbygd och ge underlag för befintlig service.
- Bebyggelsegrupper ska lokaliseras så att det finns goda förutsättningar att utnyttja kollektivtrafik och cykel för att nå skola, service och arbetsplatser.
- Ny bebyggelse i kustområdet bör koncentreras till befintliga bebyggelseområden för att behålla den särpräglade naturen och kontakten med havet.
- All byggnation ska i största möjliga utsträckning utformas och lokaliseras för god klimatanpassning och för att uppnå det nationella miljö kvalitetsmålet om god bebyggd miljö.
- Vid prövning av lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.

Randzon

På mark- och vattenanvändningskartan (karta 1) illustreras en randzon. I närheten av staden och serviceorterna finns ett bebyggelse tryck. Syftet med zonen är att hushålla med mark och undvika spridd bebyggelse som kan försvåra en möjlig framtida tätortsutveckling. För att säkerställa en långsiktig och hållbar mark- och vattenanvändning och för att beakta viktiga allmänna intressen (naturområden m.m.) i närheten av staden och serviceorterna ska ny bebyggelse inom randzonen prövas mycket restriktivt och föregås av detaljplaneläggning. Detta ska ej hindra pågående jord- och skogsbruk

Nämnden beslutade den 1 april 2015 § 139 att som förhandsbesked meddela att den föreslagna åtgärden inte kan tillåtas på den föreslagna platsen. Sökande överklagade beslutet den 11 maj 2015. I samband med överklagandet har sökande lämnat in en trafikbullermätning.

Nämnden beslutade den 1 april 2015 § 139 att som förhandsbesked meddela att den föreslagna åtgärden inte kan tillåtas på den föreslagna platsen. Beslutet har överklagats till länsstyrelsen.

Länsstyrelsen har i beslut den 10 september 2015 mål nr 403-3737-15 upphävt nämndens beslut. Av länsstyrelsens bedömning framgår att nämnden inte angivit vilka riktvärden för buller man utgått ifrån samt inte tillräckligt motiverat varför dagens krav (riktvärden) beträffande buller kan säkerhetsställas. Länsstyrelsen finner att nämndens motivering inte kan

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

Bn § 524 (forts)

Dnr 2015/241

anses vara tillfredställande i syfte att avgöra huruvida fastigheten ifråga är lämpad för den aktuella åtgärden.

Sökande har lämnat in en komplettering av bullerutredningen den 21 oktober 2015.

Nämnden beslutade den 22 oktober 2015 § 472 att återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för vidare handläggning av ärendet.

Sökande har getts möjligheten att inkomma med en bullerutredning som visar att gällande riktlinjer för buller inte överstigs på fastigheten. Sökande har dock valt att inte lämna in någon bullerutredning.

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, avfallshandtering, 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 a § Vid planläggning och i ärenden om bygglov enligt denna lag ska bostadsbyggnader

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

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

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

Bn § 524 (forts)

Dnr 2015/241

Första stycket 1 tillämpas även i ärenden om förhandsbesked.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 1 § Inom kommunen får mark- och vattenområdets användning, bebyggelse och byggnadsverk regleras med detaljplaner eller områdesbestämmelser.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 2 § Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdets 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,
3. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om byggnadsverket kräver bygglov eller är en annan byggnad än en sådan som avses i 9 kap. 4 a §, och
 - a) byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, eller
 - b) byggnadsverket placeras i närheten av en verksamhet som omfattas av lagen (1999:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor, och
4. en åtgärd som kräver bygglov vid nyetablering av en verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.

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

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret finner att den föreslagna tomtplatsen strider mot ovanstående paragrafer i plan- och bygglagen och följer inte intentionerna i kommunens översiktsplan.

Av översiktsplanen framgår att målet är att bullerstörningarna i kommunen ska minska. Den föreslagna nya tomtplatsen ligger inom ett område där dagens krav, riktvärden beträffande buller, inte kan säkerställas. Det bedöms inte vara rimligt eller lämpligt att skapa nya enstaka tomtplatser som kräver bullerskyddsåtgärder för att kunna hålla rekommenderade riktvärden. Inlämnad trafikbullermätning bedöms inte använda sig av en

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

Bn § 524 (forts)

Dnr 2015/241

tillräckligt tillförlitlig metod och det går därmed inte säga något säkert om bullret på fastigheten kommer att överstiga gällande riktlinjer för buller från vägtrafik vid nybyggnation av bostäder enligt SFS nr: 2015:216 och lämpligheten för bostadsbyggnation enligt nedanstående paragrafer i PBL.

I takt med att Varberg växer förväntas trafiken att öka in till staden. För att säkerställa en långsiktig och hållbar mark- och vattenanvändning och för att beakta viktiga allmänna intressen i närheten av staden finner nämnden inte det lämpligt att inom randzonen, i anslutning till Västkustvägen, inklämd intill en hårt trafikerad infart till staden, etablera en ny enstaka tomtp plats som riskerar att försvåra tätortsutveckling (området runt Jonstaka som är utpekade för ytterligare exploatering i FÖP stadsområdet). Ny bebyggelse bör därför föregås av detaljplan, vilket för närvarande inte är aktuellt.

Yttrande

Remiss har skickats tills miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har i mail den 18 november 2015 svarat att de inte delar den uppfattning som rapporten ger uttryck för utan anser att de resultat som redovisas i rapporten är så otillförlitliga att man inte utifrån dem kan säga något säkert om bullersituationen på fastigheten.

Det normala tillvägagångssättet vid bedömning av trafikbuller är att utifrån kända nuvarande och skattade framtida trafikmängder *beräkna* utbredningen av trafikbullret från studerad vägsträcka. Beräkningen skall göras i ett känt dataprogram som är baserat på en känd och accepterad beräkningsmodell. Så har inte skett i detta fall. Här har man istället gjort en *mätning* på plats och utifrån denna beräknat ekvivalenta och maximala ljudnivåer. Det framgår inte av rapporten hur beräkningen utifrån uppmätta värden är gjord.

I rapporten redovisas att mätningen gjorts enligt Rapport 3298 från Statens naturvårdsverk. I denna rapport kan man läsa bland annat följande: ”Mätningar av vägtrafikbuller bör normalt inte utföras om beräkningsmodell är tillämplig” samt ”Huvudsakligen beroende på dessa variationer måste därför mätningar ske under en längre tid och speciella betingelser måste vara uppfyllda”.

Använd metod för skattning av buller samt sättet den tillämpats på måste ifrågasättas. 35 minuter kan rimligtvis inte anses vara en längre tid i enlighet med Rapport 3298.

Prognostiserad årsdygnstrafik 2035 vid angränsande Västkustvägen anges till 18101 fordon per dygn. Som jämförande information kan nämnas att riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå normalt överskrider på en stadsgata vid en dygnstrafik om cirka 800 fordon.

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

Bn § 524 (forts)

Dnr 2015/241

Hur beslutet får överklagas

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

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

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

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

Protokollsutdrag: Sökanden (delges)

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

Bn § 525

Dnr 2012/86, 2014/22

**Överklagande av mål nr P 495-15 och P 501-15 Vänersborgs
Tingsrätt Mark- och miljödomstolens dom den 12 oktober
2015 avseende marklov på fastigheterna Galtabäck 4:20 och
5:24 samt bygglov på fastigheten 5:98**

Beslut

Nämnden beslutar att överklaga mål nr P 495-15 och P 501-15 och lämna nedanstående motivering.

Beskrivning av ärendet

Nämnden har beviljat marklov avseende fastigheterna Galtabäck 4:20 och 5:24 för gatubyggnation, VA och dagvatten 9 januari 2014 och bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten Galtabäck 5:98 den 6 mars 2014. För området finns gällande detaljplan från år 1994.

Besluten överklagades till Länsstyrelsen i Hallands län. Länsstyrelsen avslog överklagandena i två beslut den 16 januari 2015. Besluten överklagades till Mark- och miljödomstolen i Vänersborg. Med ändring av länsstyrelsens beslut upphävde mark- och miljödomstolen den 12 oktober 2015, byggnadsnämndens beslut om marklov (Galtabäck 4:20 och 5:24) och bygglov (Galtabäck 5:98).

Domstolen bedömer att byggnadshöjden blir 6,0 m och att det inte kan ses som en mindre avvikelser. I domskälen anges att vad gäller bygglovet för enbostadshuset att den samlade långsidan med entré mot lokalgatan i sydost utgör beräkningsgrundande fasad. Domstolen bedömer inte att det finns skäl att dela upp byggnaden i flera byggnadskroppar och beräkna höjden för varje del för sig. Visserligen är byggnadens mellandel med entrén på denna sida indragen ca 1,2 m från de båda gavelfasaderna, men intrycket är ändå att det är fråga om en sammanhängande fasad.

Domstolen bedömer också att huvudbyggnadens utformning med dess sammanlagda yttermått 19,32 m x 10,674(9,674) m strider mot planbestämmelserna om en husbredd på max 6,5 m. Att byggnaden enligt bygglovsritningarna delas upp i tre delar vars respektive bredd uppgår till 6,5 m föranleder ingen annan bedömning från domstolens sida.

Förvaltningens bedömning

Detaljplanen för området framtogs 1994 med syftet att möjliggöra byggnation för 17 stycken nya enbostadshus i ett område som karaktäriseras av äldre bebyggelse i form av smala Hallandslängor och äldre fritidshusbebyggelse. En grundproblematik när man medgav byggrätter med stora byggnadsareor (220 m²) var att få till en nedbrytning av byggnadsvolymer i flera delar, gärna vinklade eller sammansatta av byggnadsdelar som var och en har proportioner som ansluter till den äldre

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

Bn § 525 (forts)

Dnr 2012/86, 2014/22

småskaliga bebyggelsen. Med anledning därav har bredd på byggnadsdelarna/byggnaderna angivits till max 6,5 m. Att utforma en bestämmelse för att tillskapa 220 m² stora hus med måtten 6,5 m x 33,8 m har aldrig varit byggnadsnämndens syfte utan man finner att det faller på sin orimlighet att inte kunna betrakta byggnadens bredd i varje delskepp. Möjligheten att betrakta byggnaden som sammansatt av flera delar fanns i Boverkets anvisningar vid tiden för detaljplanens framtagande bland annat med hänvisning till att det kan gälla när den är sammansatt av flera kroppar eller är byggd i vinkel. Planens bestämmelser bygger på dessa tolkningar av byggnadsbredd och det skulle ge långtgående konsekvenser i möjligheten att bebygga tomterna om man ska betrakta begreppet annorlunda idag än det som uppenbart inte varit syftet med detaljplanen.

Vid beräkning av byggnadshöjden har nämnden bedömt att den beräkningsgrundande fasaden är fasad mot nordost, den man möter när man svänger in på lokalgatan från Galtabäcksvägen. Lokalgatan är tänkt att leda vidare in i området och den gata varifrån flertalet kommer att uppfatta byggnaden på nära håll. På denna sida är del av byggnaden placerad inom 6 m från gatan. Mark- och miljödomstolen har valt att bedöma fasad mot sydost som beräkningsgrundande där huvudbyggnaden ligger lite indragen, entrén är ytterligare indragen från byggnadens sidoskepp, den vänder sig mot den del av lokalgatan som efter granntomten avslutas i en vändplats och det ligger en garagebyggnad framför som förtar intrycket av fasaden. Byggnadsnämnden finner inte att denna fasad blir dominerande.

Vid bedömning av byggnadens bredd har mark- och miljödomstolen utgått från måtten 19,32 m x 10,674 (9,674) m. Detta resulterar i konsekvenser för bedömning av långsida men byggnadsnämnden finner det mer vara en teoretisk modell eftersom man i gestaltningen tydligt skapar avbrott i byggnadskroppen och därigenom fasaduttrycket med tvärställda skepp samt en framförvarande garagebyggnad.

Byggnadsnämnden finner att bedömningen ska göras utifrån bestämmelserna och syftet vid tiden för detaljplanens framtagande och överklagar därför mark- och miljödomstolens beslut.

**Protokollsutdrag: Svea Hovrätt Mark- och miljööverdomstolen
Vänersborgs Tingsrätt Mark- och miljödomstolen**

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

Bn § 526

Dnr 2015/1476

Getakärr 9:14 Tillbyggnad verksamhetslokal

Beslut

Nämnden beslutar att återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för att höra berörda grannar.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att berörda grannar ska ges tillfälle att yttra sig över ansökan.

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom den 23 oktober 2015 och omfattar tillbyggnad av hamnpaviljongen, inom fastigheten Getakärr 9:14

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Enligt gällande detaljplan får maximalt 230 m² bebyggas för café och gatukök. Ny byggnad ska utgöra ett bra komplement till den angränsade miljön (Societetsparken, Campus och hamnen) och utformas med hög arkitektonisk kvalitet.

Befintlig byggnation är 247 m². Föreslagen byggnation som omfattar restaurangverksamhet placeras delvis på mark för servering som inte ska bebyggas och överskrider maximal byggnadsyta. Föreslagen utökning av byggnationen är 77,8 m², som består av restaurangyta (42,7 m²), miljöstation (22,2 m²) och skärmtak (12,9 m²).

Protokollsutdrag: Sökanden

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

Bn § 527

Dnr 2015/1630

Lahall 2:13 Upplag, tidsbegränsat lov till och med 1 december 2017.

Beslut

Nämnden beslutar att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att vidare handlägga ärendet och eventuellt bevilja tidsbegränsat marklov till och med 1 december 2017 sedan avstämning med miljö- och hälsoskyddsförvaltningen gjorts angående miljötillstånd/anmälan enligt miljöbalken och berörda grannar hörts.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att berörda grannar ska ges tillfällighet att yttra sig och en avstämning med miljö- och hälsoskyddsförvaltningen gjorts angående miljötillstånd/anmälan enligt miljöbalken. Nämnden finner att föreslagen åtgärd uppfyller kraven för tidsbegränsad åtgärd enligt nedanstående paragraf i plan- och bygglagen (2010:900).

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser tillfällig lagring av massaved inom fastigheten Värö-Backa 8:4. Föreslagen åtgärd är ett tillfälligt behov som är drivet av utbyggnaden av Värö Bruk. Värö Bruk kommer under fem veckor i slutet av maj och början av juni 2016 att stoppa produktionen för att koppla in den nya fabriken. För att säkerställa behovet av råvara och klara de skogsskyddsbestämmelser som de lyder under finns av en plats för torrlagring av massaved.

Föreslaget reservområde ligger inom detaljplanelagt område. Enligt gällande detaljplan inom område Jp avsett för planterat skyddsområde för industri som inte får bebyggas eller användas som upplag.

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 §.

Protokollsutdrag: Sökanden

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

Bn § 528

Dnr 201571476

Renen 13, Rivningslov

Beslut

Nämnden beslutar att bevilja rivningslov.

Kontrollansvarig är Leif Flysjö.

Upplysningar

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

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en bygg-sanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp tas ut. Prisbasbelopp 2015 är 44 500 kr.

Krav på redovisning i samband med tekniskt samråd / före startbesked

- Byggherren ska lämna förslag till kontrollplan senast vid tekniska samrådet.
- Inventering, farligt avfall

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att behovet av sanering gör det nödvändigt att riva byggnaderna trots dokumenterade kulturhistoriska värdena. En dokumentation av byggnaderna bör utföras före rivningen genomförs.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar rivning av del av industribyggnad etapp 2 inom fastigheten Renen 13.

Kommunfullmäktige har i beslut den 20 oktober 2015 § 167 beslutat att i samband med rivning av etapp 2 ha som inriktning att bevara så mycket som möjligt av fabriksbyggnaden (vilket är att alternativ C enligt bilaga till protokollet).

- om fortsatta undersökningar visar att ett bevarande av fabriksbyggnaden är ett hinder för saneringen så ska ärendet ånyo lyftas till kommunfullmäktige.

Naturvårdsverket har beslutat om bidrag 2015-2024 för sanering av fastigheten Renen 13.

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

Bn § 528 (forts)

Dnr 201571476

Föreningsskällan med slambassäng är lokaliserad med koncentration till marken under disponentvillan och magasinet. Utredning visar att för att genomföra saneringen måste dessa byggnader rivas. Bidraget är avhängigt av att rivning sker inom viss tid för att komma åt för saneringen.

Kulturhistoriska värden

Fastigheten Renen 13 är utpekad i bebyggelseinventeringen, byggnaderna på fastigheten uppfördes för Skandinaviska Textilfabriken AB med början 1897 och en antikvarisk förundersökning är genomförd.

Den antikvariska bedömningen är

Hela anläggningen är bevarandevärd; en bevarad helhet förmedlar bäst berättelsen om denna för Varberg så betydelsefulla industri.

Magasinet: Välbevarad arkitektur från 1908, det vill säga exteriören. Interiört finns delvis planlösning, trägolv och inredning på vinden från den ursprungliga textilperioden.

Disponentvillan: Välbevarad arkitektur i funktionalistisk stil från 1939. Planlösning och ett antal detaljer i interiören såsom parkettgolv, öppna spisar, trappan och dörrar i källaren.

Sammanfattning av några riktlinjer för den fortsatta processen:

- ett bevarande av anläggningen, till så stora delar som möjligt bör vara utgångspunkten
- byggnader/byggnadsdelar som inte bevaras bör dokumenteras. Omfattningen av detta får bedömas från byggnad till byggnad.

Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till Kulturmiljö Halland i samband med ansökan om rivningslov för disponentvillan och magasinet.

I skrivelse som inkom den 15 juni 2015 från Kulturmiljö Halland meddelas att byggnaderna har höga kulturhistoriska värden. Dessa har utretts och beskrivits i den antikvariska förundersökningen *Skandinaviska textilfabriken* (Kulturmiljö Hallands dnr 2015-55). I den kommande saneringsprocessen bör de riktlinjer som anges i rapporten följas. Där står bland annat att "ett bevarande av anläggningen, till så stora delar som möjligt bör vara utgångspunkten" och att "byggnader som inte kan bevaras bör dokumenteras".

Avgift

Handläggningsavgift rivningslov 14.208 kr

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

Fakturan översändes separat till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökanden

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

Bn § 529

Dnr 2013/857

Träslövs hamn 1:1 Försäljningsbod, tidsbegränsat bygglov

Beslut

Nämnden beslutar att uppdra åt stadsbyggnadskontoret för att handlägga ärendet och eventuellt bevilja tidsbegränsat bygglov från och med 15 maj till och med 1 oktober under åren 2016-2018 sedan hamn- och gatuförvaltningen och berörda grannar hörts.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att hamn- och gatuförvaltningen samt berörda grannar ska höras.

Beskrivning av ärende

Ansökan avser tidsbegränsat bygglov under tiden 15 maj till och med 1 oktober under åren 2016-2018 för en försäljningsbod, fisk- och grillvagn, med serveringsyta samt uppställning av toalett "bajamaja" inom fastigheten Träslövs hamn 1:1.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat området. Enligt gällande detaljplan ska området användas för hamnrörelse och därmed samhörigt ändamål.

Nämnden har i beslut den 15 maj 2014 § 208 och 29 april 2015 § 187 beviljat tidsbegränsat bygglov under tiden 15 maj till och med 1 oktober 2014 och 2015.

Lagrum

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) 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 §.

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

Bn § 529 (forts)

Dnr 2013/857

Förvaltningens bedömning

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att hamn- och gatuförvaltningen samt berörda grannar ska höras.

Protokollsutdrag: Sökanden

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

Bn § 530

Dnr 2015/1333

Värö-Backa 8:4 Upplag, tidsbegränsat lov till och med 1 december 2017.

Beslut

Nämnden beslutar att uppdra stadsbyggnadskontoret att vidare handlägga ärendet och eventuellt bevilja tidsbegränsat bygglov sedan avstämning med miljö- och hälsoskyddsförvaltningen gjorts angående miljö tillstånd/anmälan enligt miljöbalken och berörda grannar hörts.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att berörda grannar ska ges tillfällighet att yttra sig och en avstämning med miljö- och hälsoskyddsförvaltningen gjorts angående miljö tillstånd/anmälan enligt miljöbalken. Nämnden finner att föreslagen åtgärd uppfyller kraven för tidsbegränsad åtgärd enligt nedanstående paragraf i plan- och bygglagen (210:900) och inte strider mot intentionerna i översiktsplanen.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser tillfällig lagring av massaved inom fastigheten Värö-Backa 8:4.

Förslaget område ligger utanför detaljplanerat område. Området består av jordbruksmark som berörs av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap miljöbalken, till vilka hänsyn ska tas. Enligt kommunens fördjupade översiktplan, FÖP Norra Kusten, gäller för området

- Området ska nyttjas för jordbruksändamål med möjlighet att ingå i Väröbacka/Limabackas ekologiska kretslopp.
- Mycket stor restriktivitet ska iakttas vid prövning av bebyggelse annat än för jordbrukets behov.
- Ett säkerhetsavstånd på 50 m ska hållas mot järnvägen.

Protokollsutdrag: Sökanden

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

Bn § 531

Dnr 2015/914

Torpa 7:20 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Nämnden beslutar att återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för bereda sökanden möjlighet komma in med en ändrad placering.

Byggnadsnämndens bedömning

Föreslagen byggnation föreslås placeras i sluttningen på åsen öster om gamla vägen i det öppna landskapet med vida utblickar över dalgången. Området har stora natur- och landskapsmässiga värden. Trots att byggnaden föreslås i anslutning till befintlig byggnation ger ytterligare byggnation stor påverkan på landskapsbilden då den hamnar mycket exponerat i det i övrigt öppna landskapet. Av översiktsplanen framgår att bebyggelsen bör lokaliseras till lägen väster om gamla väg 41

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom Torpa 7:20.

Detaljplan inom området saknas. Torpadalen och Viskans dalgång med jordbruksmarker från Veddige till Tofta är ett jordbruksområde i en storlagen sprickdal. Sprickdalarna ger en tydlig karaktär åt landskapet. Där det 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 i denna gräns där bebyggelsen tar stöd mot sluttningens fot. I Torpa bör bebyggelsen lokaliseras till lägen väster om gamla väg 41. Dalen med bergssluttningarna ingår i naturvårdsprogrammet, område 80 Torpadalen och har mycket höga naturvärden. Sluttningarna från skogsmarken i nordväst ner mot dalgången utgör en värdefull kulturhistorisk miljö. Torpa är en långsträckt bybildning längs en höjdsträckning med värdefullt kulturlandskap. Inom området finns ett stort antal fornlämningar. Översiktsplanen anger oförändrad markanvändning, jordbruksmark. Enligt kommunens översiktsplan ÖP 2010 har området följande riktlinjer:

- Hänsyn ska tas till värdefulla naturmiljöer.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.
- 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 § 531 (forts)

Dnr 2015/914

- Stor hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör inte medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.
- Den bästa jordbruksmarken bör så långt som möjligt inte planeras för annat ändamål.
- Jord- och skogsbruk ska bedrivas med stor hänsyn till kultur- och naturmiljöerna i anslutning till samhällen. Detta gäller särskilt kyrkbyarna.
- Stora exploateringsföretag, vägdragningar, nya täktverksamheter m.m. bör undvikas.
- Sammanhängande naturområden ska beaktas för friluftslivets intresse.
- Sjöar och vattendrag av betydelse bör skyddas av en minst 6 meter bred zon som ska hållas fria från gödsling och besprutning, helst bör skyddsområdena vara träd- och gräsbevuxna.
- I Torpa bör bebyggelsen lokaliseras till lägen väster om gamla väg 41.

Föreslagen tomtplatsen ligger öster om allmänna vägen, gamla väg 41, cirka 500 meter nordost om Torpa kyrka. Den föreslagna tomtplatsen ligger i slutningen i det öppna jordbrukslandskapet. Inom området finns ett flertal fornlämningar. Sökanden har haft kontakt med länsstyrelsen som i svar på förfrågan den 20 november 2014 meddelar att arbetsföretaget inte direkt berör någon känd fornlämning och att det därför inte finns något att invända ur fornlämnings- och kulturmiljösynpunkt.

Gränsande till den föreslagna platsen för byggnation på en lägre platta i landskapet, ligger fastigheten Torpa 7:21 som avstyckades 1971. Fastigheten bebyggdes under 1970-talet. Utformning och placering samt nivåskillnaderna medför att byggnationen har en mycket lågmäld framtoning i landskapet.

Nämnden har i beslut den 11 mars 2010 § 126 med negativt förhandsbesked prövat förfrågan om möjligheten att få uppföra två enbostadshus på den aktuella platsen.

Lagrum

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

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

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

Bn § 531 (forts)

Dnr 2015/914

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 4 § får vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked 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 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.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 537

Dnr 2015/554

Knutsböke 1:3 Tillsynsärende om ändrad användning

Beslut

Nämnden beslutar att återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för vidare utredning.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då nya uppgifter har framkommit i ärendet som inte har handlagts.

Beskrivning av ärendet

En anmälan om att del av byggnad på fastigheten Knutsböke 1:3 används som permanentboende inkom den 23 april 2015. Bemötande av anmälan inkom den 27 april 2015.

Vid platsbesök den 11 juni 2015 framkom att del av bottenvåning i byggnaden, cirka 49 m², idag används som bostad sedan cirka 1,5 år. På de senaste bygglovritningarna tillhörande bygglov med dnr 326.85 daterat 1 augusti 1985 har användningen redovisats som keramikverkstad.

Fastigheten ligger inom område med detaljplan H28 och användningen har redovisats som Friluftsgård, övernattningsstugor, övernattnig i tält, ej husvagnar.

Fastigheten ingår i bebyggelseinventeringen, klass C.

Då åtgärden har utförts efter den 2 maj 2011 ska ärendet handläggas enligt den nu gällande plan- och bygglagen (2010:900).

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 2 § 3a krävs bygglov om byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 10 kap 3 § får inte en åtgärd påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked om åtgärden kräver bygglov.

Något bygglov eller startbesked för åtgärden kunde inte upptäckas i byggnadsnämndens arkiv.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap 20 § får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse

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

Bn § 537 (forts)

Dnr 2015/554

inom en viss tid om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap 37 § får ett föreläggande förenas med vite.

Om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap i plan- och bygglagen (2010:900) ska byggnadsnämnden ta ut en särskild avgift, byggsanktionsavgift, enligt 11 kap 51 §, plan- och bygglagen (2010:900).

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap 57 § ska en byggsanktionsavgift tas ut av

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller byggnadsverk som överträdelsen avser,
2. den som begick överträdelsen, eller
3. den som har fått en fördel av överträdelsen

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap 53 § ska en byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet. Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 9 kap 8 § 4:e stycket är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap 3 § plan- och bygglagen påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap 2 § första stycket 3 a som innebär ändrad användning innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,00625 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som ändringen avser. Prisbasbelopp 2015 är 44.500 kronor.

Med sanktionsarea avses den area som i fråga om en lovpliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 m². Sanktionsarean är 49 m² - 15 m² = 34 m².

Byggsanktionsavgiften är 0,25 x 44.500 kr = 11.125 kronor med ett tillägg av 0,00625 x 44.500 kronor x 34 m² = 9.456 kronor. Totalt 20.581 kronor.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap 54 § ska byggsanktionsavgiften inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt plan- och bygglagen 11 kap har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

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

Bn § 537 (forts)

Dnr 2015/554

Fastighetsägaren har tidigare ansökt om bygglov. Ansökan har återkallats av sökanden.

I skrivelse som inkom den 18 november 2015 från hyresgäst framkommer att den ändrade användningen enligt senaste bygglovsritningar till keramikverkstaden aldrig har uppförts. Fastigheten har används som bostad sedan minst 1968 samt att en renovering av den befintliga lägenheten genomfördes för cirka tre år sedan.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren (för kännedom)
Klagande (för kännedom)

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

Bn § 540

Dnr 2014/372

Stråvalla-Kärra 2:65 Tillsynsärende om plank, byggsanktionsavgift

Beslut

Nämnden beslutar att enligt plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap 51 § med stöd av 10 kap 3 § påföra fastighetsägaren bostadsrättsföreningen Stråvalla-Kärra en byggsanktionsavgift om 3.504 kronor.

Avgiften ska betalas till Varbergs kommun byggnadsnämnden inom två månader efter det att beslutet har delgetts den avgiftsskyldiga. En faktura kommer att skickas ut separat.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då åtgärden påbörjats innan startbesked har beviljats påförs en byggsanktionsavgift enligt plan- och bygglagen (2010:900) 10 kap 3 §.

Nämnden sätter ned avgiften till en fjärdedel.

Beskrivning av ärendet

Vid arbetsplatsbesök den 4 september 2015 kunde det konstateras att sju stycken plank var påbörjade.

Av byggnadsnämndens handlingar att döma saknas bygglov och startbesked för planken.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 10 kap 3 § får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov.

Enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 6 kap 1 § punkt 7 krävs det bygglov i fråga om andra anläggningar än byggnader för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra murar och plank.

För en- och tvåbostadshus finns undantag från kravet på bygglov för plank enligt plan- och bygglagen 9 kap 4 § 1:a stycket, planket ska då bland annat inte vara högre än 1,8 meter.

Ansökan med ritningar där planken är redovisade har den 15 september 2015 inlämnats till byggnadsnämnden, planken har på ritningen höjden cirka 1,95 meter.

Om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap i plan- och bygglagen (2010:900) ska byggnadsnämnden ta ut en särskild avgift, byggsanktionsavgift, enligt 11 kap 51 §, plan- och bygglagen (2010:900).

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

Bn § 540 (forts)

Dnr 2014/372

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap 57 § ska en byggsanktionsavgift tas ut av

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller byggnadsverk som överträdelsen avser,
2. den som begick överträdelsen, eller
3. den som har fått en fördel av överträdelsen

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap 53 § ska en byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet. Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap 53a § får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller med en fjärdedel.

Enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 9 kap 12 § 8:e stycket är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap 3 § plan- och bygglagen påbörja en sådan åtgärd som kräver bygglov utan ett startbesked, för en mur 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmetrar. Prisbasbelopp 2015 är 44.500 kronor.

Byggsanktionsavgiften är: $0,025 \times 44.500 \text{ kr} \times 7 = 7.784$ kronor med ett tillägg av $0,01 \times 44.500 \text{ kronor} \times 2 \text{ m}^2 \times 7 \text{ stycken} = 6.230$ kronor. Totalt 14.014 kronor.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap 54 § ska byggsanktionsavgiften inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt plan- och bygglagen 11 kap har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten. Ändras planken till en åtgärd som inte kräver bygglov räknas detta som rättelse.

Den som utfört åtgärden har i skrivelse den 16 oktober 2015 begärt nedsättning med sanktionsavgiften till 3.000 kr .

Hur beslutet får överklagas

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

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

Bn § 540 (forts)

Dnr 2014/372

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

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

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

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Stråvalla-Kärre 2:65 (delges)

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

Bn § 541

Dnr 2014/372

Stråvalla-Kärra 2:65 Nybyggnad plank

Beslut

Nämnden beslutar att bevilja bygglov.

Giltighet

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

Startbesked

Startbesked att påbörja åtgärden godkänns med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 23 §. Tekniskt samråd, kontrollansvarig och slutbesked krävs inte i detta ärende.

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom den 15 september 2015 om nybyggnad av åtta stycken plank av en höjd om cirka 1,95 meter.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område.

Vid arbetsplatsbesök den 4 september 2015 kunde det konstateras att sju stycken plank var påbörjade.

Avgift

Handläggningsavgift bygglov 4.085 kr

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

Fakturan översändes separat till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökanden

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