

**Tid och plats** Torsdagen den 18 september kl. 08.35 – 12.35, möteuppehåll kl 10.05 – 10.30  
i sammanträdesrum A2-salen

**Beslutande**

Ledamöter

Ulrika Ericsson (M)  
Andreas Björklund (M)  
Stefan Bengtsson (M), §§ 349-382  
Christian Persson (C), §§ 383-388  
Margit Kastberg (M)  
Stefan Stenberg ordf. (C)  
Tobias Carlsson (FP), §§ 349-357  
Gert Okén (M), §§ 358-388  
Tomas Johansson v. ordf. (S)  
Morgan Fagerström (S)  
Marianne Johansson (S)  
Margareta Torkelsson (S)  
Karin Ekeborg (MP)

**Övriga närvarande**

Ersättare

Gert Okén (M), §§ 349-357  
Christian Persson (C), §§ 349-353, 355-382 inte § 354 på grund av jäv  
Roland Ryberg (S)  
Gösta Johansson (S)

Tjänstemän

Evelyn Ingvarsson, byggnadsnämndssekreterare  
Helena Arnesten, stadsbyggnadschef  
Maria Söderlund, stadsarkitekt  
Sten Hedelin, planchef, §§ 349-359  
Emma Ceije, planarkitekt, § 355  
Fredrik Bergqvist, planarkitekt, §§ 356-357  
Jenny Jakobsson, planarkitekt, § 358  
Karl Samuelsson, planarkitekt, § 359  
Lisa Olsson, bygglovshandläggare, §§ 369-373  
Tore Johansson, 1:e byggnadsinspektör, §§ 378-384

Övriga

Janos Böhm, avdelningschef lantmäteri och geografisk information, § 352  
Henrik Petzäll, förvaltningschef hamn- och gatuförvaltningen, § 352

**Utses att justera**

Margareta Torkelsson (S)

**Justeringens plats och tid**

Stadsbyggnadskontorets reception den 29 september 2014

**Sekreterare**

Evelyn Ingvarsson

**Paragraf** 349-388

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

---

**Ordförande** Stefan Stenberg (C)

**Justerande** Margareta Torkelsson (S)

---

**BEVIS/ANSLAG**

Justering har tillkännagivits genom anslag

**Organ** Byggnadsnämnden

**Sammanträdesdatum** 18 september 2014

**Datum för anslags  
uppsättande** 30 september 2014

**Datum för anslags  
nedtagande** 21 oktober 2014

**Förvaringsplats för  
protokoll** Stadsbyggnadskontoret

**Underskrift** Evelyn Ingvarsson

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

Bn § 349

## Ändringar i dagordningen

### Beslut

Nämnden godkänner ändringarna i föredragningslistan.

---

### Ärende som utgår ur dagordningen

Ärende nr 9 – Detaljplan för Smeakalles Äng etapp II

Ärende nr 21 – Getterön 2:188 Nybyggnad fritidshus, uthus

Ärende nr 24 – Träslövs-Näs 1:175 Nybyggnad fritidshus

Ärende nr 26 – Tvååkers-Ås 5:62 Tillbyggnad enbostadshus

Ärende nr 30 – Tunlandet 4 Tillbyggnad enbostadshus, takkupa

Ärende nr 35 – Svärdfisken 33 Nybyggnad kontor

Ärende nr 37 – Värö-Backa 15:9 Nybyggnad flerbostadshus

---

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

Bn § 350

Dnr 2014/2

## **Meddelande om inkomna skrivelser, överklaganden och planärenden**

### **Beslut**

Nämnden antecknar informationen om inkomna skrivelser, inkomna överklaganden och planärenden under perioden 12 augusti 2014 till och med 8 september 2014 enligt bilaga A.

---

### **Beskrivning av ärendet**

Redovisning av inkomna skrivelser, inkomna överklaganden och lagakraftvunna planärenden under perioden 12 augusti 2014 till och med 8 september 2014 redovisas för nämnden enligt bilaga A.

---

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

**Infomation inkomna skrivelser**

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>
2014 2	Bua 18:12
2014 2	Getterön 2:1
2014 2	Bönarp 9:1
2014 2	Träslövsläge 11:5 2008/896
2014 2	Lagmannen 18 2011/695
2014 2	Skällåkra 5:18

**Ärende**

Beslut från Länsstyrelsen i Hallands län den 11 augusti 2014, mål nr 404-5905-14.  
 Länsstyrelsen bedömning att den nu föreslagna åtgärden bedöms inte uppfylla punkt 3 varför ett beslut om fhb kommer föranleda om överprövning.  
 Protokoll från Vänersborgs Tingsrätt Mark- och miljödomstolen den 19 augusti 2014, mål nr P 2942-14. Mot bakgrund av det anförda ska överklagandena avslås.  
 Information om ansökan om förprövning av djurstall  
 Länsstyrelsen avslår överklagandena och fastställer detaljplanen.  
 Domslut: Mark- och miljödomstolen avslår Lennart Bensons överklagande och fastställer detaljplanen.  
 Mål nr 404-5577-14 Länsstyrelsen har ingen erinran mot den sökta åtgärden och beslutar att någon prövning inte kommer att ske

**Infomation överklagade bygglovsärenden och detaljplaner**

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>
2014 233	Lundby 8:5
2014 234	Lundby 8:5
2014 235	Lundby 8:5
2011 1250	Lindås 1:4
2014 410	Lindås 1:4
2014 411	Lindås 1:4
2014 412	Lindås 1:4
2014 413	Lindås 1:4
2013 1026	Tvååker 16:2

**Ärende**

Anonym anmälan avseende byggnader med verksamhet, ( byggnad 3)  
 Anonym anmälan - stallbyggnad, (byggnad 4)  
 Anonym anmälan avseende byggnader med verksamhet  
 Överträdelse mot strandskyddsföreskrifterningsvis dansbana, lekplats fotbollsplan  
 Överträdelser mot strandskyddsföreskrifter boulebana □  
 Överträdelser mot strandskyddsbestämmelser villavagn □  
 Överträdelser mot strandskyddsföreskrifter trädäck, grusad yta, träbänk, uthus □  
 Överträdelser mot strandskyddsföreskrifter del av staket och grusad yta □  
 Takskyddsanordning

**Infomation planärenden**

2014 872	Getterön 2:19
2014 920	Träslöv 9:7 och 9:8
2014 956	Veddige 20:3

Ansökan om planbesked  
 Ansökan om planbesked  
 Ansökan om planbesked uppföra fem hyreslägenheter, avsedda för äldreboende.

Bn § 351

## Delegationsbeslut

### Beslut

Nämnden beslutar att godkänna redovisning av delegationsbeslut under perioden 12 augusti 2014 till och med 8 september 2014 enligt bilaga A.

---

### Beskrivning av ärendet

Redovisningen avseende beslut fattade med stöd av tjänstemannadelegering enligt byggnadsnämndens beslut 29 augusti 2013 § 274.

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 2014-08-12--2014-09-08****Delegationsbeslut beviljade förhandsbesked**

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2014 534	Utteros 3:12	Nybyggnad enbostadshus och stall

**Delegationsbeslut beviljade bygglov**

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2010 1236	Sanatoriet 12	Tillbyggnad av hotellentré
2014 555	Trönningenäs 5:49	Nybyggnad enbostadshus, carport
2014 820	Stråvalla-Kärra 2:56	Teknikstation
2014 442	Sörsedammen 2	Nybyggnad 3 flerbostadshus, miljöhus, garage
2014 546	Träslöv 5:27	Tillbyggnad lager
2014 585	Vabränna 3:84	Nybyggnad enbostadshus, garage
2014 588	Vabränna 3:86	Nybyggnad enbostadshus, garage
2010 938	Tvååkers-Ås 3:45	Tillbyggnad av industri
2013 140	Rosen 53	Fasadändring och skylt
2013 722	Tvååkers-Ås 2:172	Nybyggnad verkstad, kontor
2014 166	Sparreholm 11	Ombyggnad carport till garage
2014 211	Träslövsläge 8:21	Tillbyggnader enbostadshus - inglasningar
2014 238	Pilsberg 21	Tillbyggnad enbostadshus samt fasadändring (nytt fönster)
2014 256	Smedjan 13	Nybyggnad av bilhall, personalutrymme
2014 290	Gulsippan 9	Tillbyggnad förråd
2014 323	Prästakullen 19	Tillbyggnad enbostadshus
2014 503	Getakärr 4:1, 2:21	Ombyggnad lokal (ishall)
2014 535	Drönaren 7	Nybyggnad industrilokal
2014 600	Tvååkers-Ås 1:86	Nätstation
2014 601	Smurte 1:4	Nätstation
2014 626	Citronen 21	Plank
2014 627	Tvååkers-Ås 1:176	Nybyggnad fritidshus
2014 635	Hästkastanjen 1	Tillbyggnad enbostadshus
2014 636	Rönnen 4	Tillbyggnad enbostadshus
2014 637	Tvååkers-Ås 2:170	Nybyggnad lager och kontor
2014 644	Löftaskog 22:11	Tillbyggnad enbostadshus
2014 647	Duveslätt 1:23	Tillbyggnad garage

**Delegationsbeslut beviljade bygglov**

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2014 653	Melba 1	Nybyggnad enbostadshus, garage
2014 654	Veddige 6:6	Tillbyggnad enbostadshus, fasadändring
2014 753	Skällinge 2:29	Fasadändring, ny takkonstruktion
2003 590	Rolfstorp 16:1	Nybyggnad paviljong
2009 243	Stocken 1:34	Nybyggnad av enbostadshus och garage, strandskyddsdispens□
2013 1063	Spannarp 13:66	Tillbyggnad enbostadshus
2014 602	Bossgård 2:8	Tillbyggnad industri objekt 12131405 torkkanal 10□
2014 629	Bua 15:25	Tak över uteplats
2014 655	Tvååkers-Ås 2:171	Nybyggnad lager
2014 659	Torpa-Kärre 5:5	Transformatorstation
2014 675	Bua 10:158	Transformatorstation
2014 677	Edaskans 1	Tillbyggnad enbostadshus
2014 699	Freja 51	Tillbyggnad enbostadshus
2014 707	Skällinge 1:48	Ombyggnad tak
2014 718	Trönninge 20:17	Tillbyggnad av enbostadshus
2014 826	Prästkragen 1	Fasadändring
2014 883	Gunnarsjö 1:24	Rivningslov
2013 1058	Morkullan 29	Nybyggnad miljöhus, förbindelsegångar□
2014 428	Renen 4, 18-20	Rivningslov, Nybyggnad radhus, ombyggnad enbostadshus
2014 498	Äppelträdet 7	Plank
2014 555	Trönningenäs 5:49	Nybyggnad enbostadshus, carport
2014 569	Lahall 1:18, Värö 2:13	Ny-, om-, och tillbyggnad verksamhet
2014 624	Ullebo 10	Fasadändring, braskamin
2014 628	Trönningenäs 5:31	Tillbyggnad fritidshus
2014 660	Björkhult 1:2	Transformatorstation
2014 661	Kulla 4:1	Transformatorstation
2014 664	Murgrönan 3	Plank
2014 666	Bläshammar 5:35	Plank
2014 690	Bua 7:62	Transformatorstation, strandskyddsdispens
2014 691	Torpa-Kärre 6:170	Tillbyggnad enbostadshus
2014 698	Tvååkers-Ås 6:37	Tillbyggnad fritidshus
2014 701	Vabränna 3:70 och 3:39 (del av)	Återuppbyggnad av nedbrunnet lager på befintlig bottenplatta



**Delegationsbeslut beviljade bygglov**

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2014 748	Åsby 9:5	Skylt
2014 749	Tvååkers-Ås 4:75	Tillbyggnad enbostadshus, eldstad
2014 755	Träslövs-Svenstorp 1:9	Tillbyggnad enbostadshus
2014 770	Kyrkoherden 1	Skylt
2014 851	Hed 3:7	Transformatorstation
2014 870	Sik 4:1	Transformatorstation

**Delegationsbeslut beviljade startbesked**

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2014 587	Getakärr 5:64 Solbadsvägen 57	Tillbyggnad fritidshus bygglovsbefriad
2014 758	Tvååkers-Ås 2:104	Tillbyggnad enbostadshus bygglovsbefriad
2014 778	Hästhagen 5	Braskamin
2014 820	Stråvalla-Kärra 2:56	Teknikstation
2014 838	Getakärr 2:10	Rivning
2010 1236	Sanatoriet 12	Tillbyggnad av hotellentré
2014 816	Gamla Köpstad 2:39	Braskamin
2014 327	Träslövs-Näs 1:208	Rivningslov, nybyggnad fritidshus
2014 596	Rådhuset 21	Väggar för vindskydd
2014 702	BUA 32:24	Tillbyggnad enbostadshus bygglovsbefriad åtgärd□
2014 729	Årnäs 3:126	Ny komplementbyggnad bygglovsbefriad samt tillbyggnad max 15 kvm
2014 757	Smedsgård 1:41	Tillbyggnad enbostadshus bygglovsbefriad
2014 804	Årnäs 1:122	Ny komplementbyggnad bygglovsbefriad åtgärd
2014 817	Bokhult 1:2	Braskamin
2013 140	Rosen 53	Fasadändring och skylt
2013 818	Spannarp 9:27	Nybyggnad enbostadshus
2014 146	Lingome 16:1	Tillbyggnad enbostadshus, nybyggnad carport/förråd/garage. Strandskyddsdispens
2014 166	Sparreholm 11	Ombyggnad carport till garage
2014 211	Träslövsläge 8:21	Tillbyggnader enbostadshus - inglasningar
2014 238	Pilsberg 21	Tillbyggnad enbostadshus samt fasadändring (nytt fönster)
2014 323	Prästakullen 19	Tillbyggnad enbostadshus
2014 600	Tvååkers-Ås 1:86	Nätstation
2014 601	Smurte 1:4	Nätstation
2014 619	Skrattmåsen 3	Tillbyggnad enbostadshus + utökning av altan med mur

**Delegationsbeslut beviljade startbesked**

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2014 626	Citronen 21	Plank
2014 635	Hästkastanjen 1	Tillbyggnad enbostadshus
2014 635	Hästkastanjen 1	Tillbyggnad enbostadshus
2014 636	Rönnen 4	Tillbyggnad enbostadshus
2014 644	Löftaskog 22:11	Tillbyggnad enbostadshus
2014 654	Veddige 6:6	Tillbyggnad enbostadshus, fasadändring
2014 753	Skällinge 2:29	Fasadändring, ny takkonstruktion
2014 774	Årnäs 3:124	Tillbyggnad enbostadshus, bygglovsbefriad
2014 818	Valnöten 1	Braskamin
2014 84	Tvååkers-Ås 1:172	Nybyggnad fritidshus samt rivning
2014 874	Gamla Köpstad 2:78	Komplementbostadshus för fritidsändamål, bygglovsbefriad
2003 590	Rolfstorp 16:1	Nybyggnad paviljong
2013 1063	Spannarp 13:66	Tillbyggnad enbostadshus
2013 449	Trönningenäs 3:89	Nybyggnad fritidshus
2014 305	Lindhov 1:28	Tillbyggnad enbostadshus
2014 308	Stråvalla-Kärre 1:114	Nybyggnad fritidshus, garage
2014 395	Fläkten 6	Nybyggnad industribyggnad
2014 519	Veddige 33:4	Ändrad användning till apotek, fasadändring, parkering
2014 528	Bua 10:248	Nybyggnad lager
2014 629	Bua 15:25	Tak över uteplats
2014 647	Duvelslätt 1:23	Tillbyggnad garage
2014 659	Torpa-Kärre 5:5	Transformatorstation
2014 675	Bua 10:158	Transformatorstation
2014 677	Edaskans 1	Tillbyggnad enbostadshus
2014 686	Getakärr 5:65 Solskensvägen 32	Tillbyggnad fritidshus bygglovsbefriad
2014 699	Freja 51	Tillbyggnad enbostadshus
2014 707	Skällinge 1:48	Ombyggnad tak
2014 718	Trönninge 20:17	Tillbyggnad av enbostadshus
2014 739	Björkäng 2:68	Ny komplementbyggnad bygglovsbefriad
2014 767	Årnäs 12:12	Tillbyggnad enbostadshus bygglovsbefriad
2014 775	Lingome 14:18	Tillbyggnad enbostadshus, bygglovsbefriad
2014 776	Lindås 1:22	Tillbyggnad fritidshus, bygglovsbefriad

**Delegationsbeslut beviljade startbesked**

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2014 797	Getterön 2:337	Tillbyggnad fritidshus bygglovsbefriad
2014 826	Prästakragen 1	Fasadändring
2014 883	Gunnarsjö 1:24	Rivningslov
2014 911	Enekullen 5	Braskamin
2014 932	Blixtorp 1:7	Pellets-kamin till bef skorsten

**Delegationsbeslut beviljade slutbesked**

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2014 379	Sanatoriet 12	Ändrad användning till konferensavdelning
2014 778	Hästhagen 5	Braskamin
2013 743	Bua 8:117	Nybyggnad fritidshus
2014 816	Gamla Köpstad 2:39	Braskamin
2011 1096	Sällstorp 13:2	Nybyggnad av enbostadshus
2012 545	Fastarp 3:141, 3:142	Nybyggnad av 2 enbostadshus med carport
2014 817	Bokhult 1:2	Braskamin
2013 1120	Filippa 6	Nybyggnad enbostadshus och förråd/carport
2014 635	Hästkastanjen 1	Tillbyggnad enbostadshus
2014 818	Valnöten 1	Braskamin
2012 982	Bua 14:23	Tillbyggnad fritidshus
2013 700	Valnöten 1	Nybyggnad enbostadshus
2013 786	Säm 10:4	Nybyggnad enbostadshus
2013 922	Gyllenkrok 3	Nybyggnad enbostadshus, braskamin
2014 171	Gamla Köpstad 1:82	Återuppbyggnad garage/förråd
2014 883	Gunnarsjö 1:24	Rivningslov
2014 911	Enekullen 5	Braskamin
2014 932	Blixtorp 1:7	Pellets-kamin till bef skorsten
2013 1038	Sunnvära 9:9	Pannanläggning med pelletssilo
2013 1109	Eldstaden 6	Nybyggnad lager
2013 811	Getakärr 5:147 Badstrandsvägen 3:	Nybyggnad fritidshus samt flytt av bef. stuga
2014 624	Ullebo 10	Fasadändring, braskamin
2014 749	Tvååkers-Ås 4:75	Tillbyggnad enbostadshus, eldstad
2014 948	Värö-Backa 2:28	Braskamin

**Delegationsbeslut genomförda tekniska samråd**

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2010 1236	Sanatoriet 12	Tillbyggnad av hotellentré
2013 818	Spannarp 9:27	Nybyggnad enbostadshus
2014 352	Bua 7:32	Nybyggnad enbostadshus, garage
2014 395	Fläkten 6	Nybyggnad industribyggnad
2013 449	Trönningenäs 3:89	Nybyggnad fritidshus
2014 308	Stråvalla-Kärre 1:114	Nybyggnad fritidshus, garage
2014 451	Tofta 6:34	Nybyggnad fritidshus
2014 563	Årnäs 3:68	Nybyggnad enbostadshus
2014 565	Årnäs 3:69	Nybyggnad enbostadshus□
2014 588	Vabränna 3:86	Nybyggnad enbostadshus, garage
2014 289	Gyllenkrok 4	Nybyggnad enbostadshus samt carport/förråd
2014 602	Bossgård 2:8	Tillbyggnad industri objekt 12131405 torkkanal 10□
2014 639	Bossgård 2:8	Tillbyggnad fingerskarv etapp 2
2014 935	Bläshammar 5:55	Nybyggnad enbostadshus, carport

**Delegationsbeslut om förlängd handläggningstid**

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2014 428	Renen 4, 18-20	Rivningslov, Nybyggnad radhus, ombyggnad enbostadshus
2014 628	Trönningenäs 5:31	Tillbyggnad fritidshus
2014 489	Getakärr 5:32	Tillbyggnad restaurang (Solviken)
2014 634	Tvååkers-ås 2:168	Nybyggnad lager
2014 652	Fläkten 6	Skyltar, flaggstänger
2014 439	Träslövsläge 11:1	Mur
2014 662	Trönningenäs 3:89	Tillbyggnad fritidshus, nybyggnad komplementbyggnad
2014 666	Bläshammar 5:35	Plank
2014 680	Träslövsläge 18:2	Plank
2014 640	Årnäs 14:37	Tillbyggnad fritidshus
2014 645	Träslöv S:9	Nybyggnad komplementbyggnad, fasadändring
2014 693	Tvååkers-Ås 4:77	Om- och tillbyggnad enbostadshus

**Information lantmäteriärenden meddelade samrådsbeslut och underrättelser**

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2014 1 90	Kvarnome 4:2 , 4:5	Ärende nr N147010. Underrättelse om avslutad förrättning om fastighetsreglering.
2014 1 91	Gamla Köpstad 1:4, 1:76	Ärende nr N147160. Underrättelse om avslutad förrättning om fastighetsreglering.
2014 1 92	Veddige 20:3, 33:3	Ärende nr N137243. Underrättelse om avslutad förrättning om fastighetsreglering, avstyckning samt anläggningsåtgärd □
2014 1 93	Vallby 3:2 och Åsby 5:8	Ärende nr N147004. Underrättelse om avslutad förrättning om fastighetsreglering.
2014 1 94	Torpa-Kärre 1:24, 15:9	Ärende nr N147039. Underrättelse om avslutad förrättning om fastighetsreglering.
2014 1 95	Getakärr 4:1, Myrtiljan 1-7, Pingstliljan 1-10, Påskliljan 1-10	Ärende nr N137124. Underrättelse om avslutad förrättning om fastighetsreglering.
2014 1 96	Getakärr 4:1, Näckrosen 1-2, 4-7, 9-13, Stamrosen 2-13	Ärende nr N137126. Underrättelse om avslutad förrättning om fastighetsreglering.
2014 1 97	Munkagård 1:21	Ärende nr N147073. Underrättelse om avslutad förrättning om avstyckning.

Bn § 352

## Förvaltningen informerar

### Förslag till beslut

Nämnden antecknar informationen till protokollet.

---

### Beskrivning av ärende

Avdelningschef lantmäteri och geografisk information Janos Böhm informerar nämnden om

- Nuläget kring GIS.

Förvaltningschef hamn- och gatuförvaltningen Henrik Petzäll informerar nämnden om

- Hamn- och gatuförvaltningen.
- Beröringspunkter med byggnadsnämnden och stadsbyggnadskontoret.

Information till nämnden om inkommen skrivelse angående ändrade strandskyddsregler från 1 september 2014.

Stadsbyggnadschef Helena Arnesten informerar nämnden om

- Delårsrapporten enligt bilaga A.

Planchef Sten Hedelin avstämmer med nämnden om

- Tidplan planärenden.

1:e byggnadsinspektör Tore Johansson informerar nämnden om

- Lag om färdigställandeskydd.
- 

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



# Delårsrapport

Januari - Augusti 2014

Byggnadsnämnden

*Innehåll*

Strategiska målområden.....	2
Strategiska inriktningar .....	4
Verksamhet.....	4
Ekonomi, drift .....	5
<i>Periodens resultat</i> .....	5
<i>Prognos helårsutfall</i> .....	5



*Strategiska målområden*

<b>Målområden och prioriterade mål</b>	<b><i>Utförda aktiviteter januari-augusti</i></b>  <b><i>Planerade aktiviteter september-december</i></b>
<b><i>Ökat ansvar för miljön och klimatet</i></b> <i>Enskildas och organisationers ansvarstagande för klimatet och miljön ska öka genom ett förändrat beteende (mäts genom CO<sup>2</sup> per person)</i>	<p>Under perioden har vi arbetat med att se över hur det går att bli bättre på att rekommendera miljömässiga lösningar till våra kunder. Vi har tillgängliggjort informationsmaterial för våra kunder.</p> <p>För att själva vara uppdaterade med var som händer har vi varit på studiebesök och fått en genomgång av kommunens energi och klimatstrateg.</p> <p>Genom att göra skikt i GIS-kartan (Geografiskt Informations System) som visar miljö-, översvämnings- och dagvattenområden kan vi underlätta för andra att göra miljömässiga bedömningar.</p> <p>Genom att följa Översiktsplanen samt att i inledningen av planprogrammet utgå från platsens förutsättningar skall vi säkerhetsställa miljö- och klimatfrågorna.</p> <p>För att tillse att vi inte tappar fokus på att förtäta och inte bebygga jordbruksmark i onödan skall vi lyfta dessa frågor inför planbeskedet.</p>
<b><i>Bättre företagsklimat för fler jobb</i></b> <i>Antalet arbetstillfällen och egenföretagare i Varberg skall öka</i>	<p>I normalfallet skall handläggning av bygglov ske inom 10 veckor. I år ligger vi hittills på 85 % av ärendena inom den tiden. Största anledningen till att det ligger lite lägre än målet på 90 % är att vi har haft en semesterperiod med mycket att göra.</p> <p>För att effektivare kunna arbeta med våra ärenden och använda de tekniska möjligheter vi har, har vi genomfört en utbildning för bygglov och plan i vårt ärendehanteringssystem Byggreda.</p> <p>Sedan i april har vi haft en projektanställning för att arbeta bl. a. med våra kommunikationsfrågor. Vi känner en stor förbättring när någon har fokus på dessa frågor och kan tillse att hemsidan, information och blanketter är uppdaterade.</p> <p>Leveranstider för nybyggnadskartor ska i normalfallet vara högst 4 veckor. Hittills i år uppfyller vi detta till 93 %.</p> <p>Leveranstider för utsättning i samband med bygglov ska i normalfallet vara högst en vecka. Hittills i år</p>

	<p>uppfyller vi detta.</p> <p>Leveranstider för lantmåteriförrättningar för nybyggnation ska i normalfallet vara högst 5 månader. Hittills i år uppfyller vi detta till 97 %.</p> <p>I sommar har vi haft inne tre praktikanter. De som har varit på Lantmåteri och geografiskinformation har arbetat med utredningar för samfälligheter samt olika mätuppdrag. På Plan har vi haft hjälp med att förbereda planerna som skall tas fram i anslutning till Fritidshusutredningen.</p> <p>Planbesked skall ges inom 4 månader. Det har kommit in 20 st förfrågningar i år, samtliga besked har lämnats i tid.</p> <p>För första året mäts vi på att bedömd tid för planarbetet, enligt angivelsen i planbeskedet, skall ställas mot verklig tidsåtgång. Hittills i år har vi haft 13 stycken antagna planer, de tre planer som hade en tid satt, har hållit den. Under perioden har 7 stycken planer vunnit lagakraft.</p>
<p><b><i>Fler bostäder för ökad attraktivitet</i></b> <i>Antalet nyproducerade bostäder skall öka</i></p>	<p>Från och med den 2 juli gäller vissa förändringar i plan- och bygglagen vilket innebär att det inte krävs bygglov för att utföra vissa åtgärder. Men i de flesta fall krävs en anmälan till kommunen och ett startbesked innan byggstart. Vår prövning blir i stort sett samma som i ett bygglovs ärende, vilket gör att vi på sikt får värdera vad detta gör för arbetsbelastningen. Än så länge har vi haft 60 ansökningar och 10 beviljade åtgärder (Särklass flest i Halland.)</p> <p>Vi har i år beviljat bygglov för 149 lägenheter och 46 småhus tom augusti, vilket ger 195 bostäder. Totalt har vi fakturerat 806 ärenden från bygglovsavdelningen.</p> <p>Under sommaren gjorde vi en uppdatering av KommunGIS programvaran, vilket medförde stora driftstörningar som tyvärr inte kunde undvikas. Dessa har till största delen åtgärdats, dock kvarstår vissa justeringar. För att i framtiden minimera driftstörningar kommer en testmiljö att sättas upp under hösten.</p> <p>Planberedskap skall finnas för minst 400 antagna bostadsenheter i år. 13 detaljplaner har antagits under perioden. 10 av dessa innehåller bostäder, 250 stycken totalt. Övriga planer är Fästningsterrassen, kv Fläkten 6 med utökad byggrätt för bilhandel och service samt Munkagård verksamhetsområde med utökad byggrätt. Årets mål för planerade bostäder beräknas uppfyllas</p>

	med råge.
--	-----------

## Strategiska inriktningar

Strategisk inriktning	Utförda aktiviteter januari-augusti	Planerade aktiviteter september-december
<b>Kommunen som attraktiv arbetsgivare</b>  Antalet anställda utan någon sjukfrånvaro ska öka	Fokus har varit att vi skall vara rätt bemannade och att alla skall ha en rimlig arbetsbelastning. Under perioden har vi fått jobba aktivt med dessa frågor generellt.  Resultatet från medarbetarenkäten och den analys vi gjort gör att vi nu har ett material att arbeta vidare som är skraddarsytt för varje avdelning.	
Sjukfrånvaron ska minska	Sjukfrånvaron ligger på en fortsatt låg nivå.	
Antalet arbetade timmar som utförs med timavlönad personal ska minska med minst 45 000 timmar (för kommunen) i jämförelse med 2013	Vi har under perioden bara haft praktikanter över sommaren som varit timanställda.	

	Utfall senaste 12-månadersperioden 130901-140830	Senast kända helårsutfall 130101-131231
Antal utförda timmar	70 846	64 647
Andel timmar utförda av timanställda i %	1,73	0,70
Sjukfrånvaro i %	2,98	2,47

## Verksamhet

Avvikelser mot planerad verksamhet.

Inga avvikelser mot planerade verksamhet

*Ekonomi, drift*

<b>Tkr</b>	<b>Intäkt Perioden</b>	<b>Kostnad Perioden</b>	<b>Netto Perioden</b>	<b>Budget Helår</b>	<b>Prognos Helår</b>	<b>Netto Föregående helår</b>
Byggnadsnämnden	0	710	710	1 109	1 109	1 085
Stadsbyggnadskontoret	-14 440	19 596	5 156	10 109	10 109	8 051
<b>Summa</b>	<b>-14 440</b>	<b>20 306</b>	<b>5 866</b>	<b>11 218</b>	<b>11 218</b>	<b>9 136</b>

**Periodens resultat**

Intäkter och verksamhetskostnader ligger på samma nivå i år som under 2013. Däremot skiljer det ca 3,5 Mkr på kostnaderna för personal. Detta har att göra med de utökningar av tjänster som skett på förvaltningen. Sett över hela året ska de ökade personalkostnaderna täckas av högre intäkter. Vid samma period i fjol översteg intäkterna budget för med ca 2,4 Mkr.

Intäkterna ligger totalt på förvaltningen enligt budget. Bygglov ligger högre än budgeterat vilket beror på flera stora projekt i år. Plan ligger lägre än budgeterat vilket beror på att planer inte faktureras förrän de är antagna.

Kostnaderna överensstämmer i stort sett med budget. Vissa systemfakturer har kommit i början av året.

**Prognos helårsutfall**

Prognos i linje med budget.

Från och med 2014 är intäkter och kostnader uppdelade på respektive avdelning, för att lättare kunna följa hur den enskilda avdelningen går.

Bn § 353

Dnr 2014/106

## Remiss utökat strandskydd

### Beslut

Nämnden beslutar att föreslå länsstyrelsen att de utökade strandskydden fortsätter att gälla med följande precisering.

Inom gällande detaljplaner som idag inte har strandskydd skall följande inte omfattas av utökat strandskydd

- Planlagd kvartersmark, inklusive obebyggda tomter.
- Planlagd allmän platsmark gata, väg.
- Mindre områden ”bakom” planlagd kvartersmark, planlagd eller inte planlagd.
- Planlagd park- och naturmark inom bebyggelseområde (natur/friytor för bostadsområdet).

I följande områden kan strandskyddet återinföras vid planändring

- Planlagd naturmark mellan kvartersmark och strand i känsliga lägen.  
Utreds vid planändring.

För sammanhängande bebyggelsegrupper utanför detaljplanelagda områden bör utökat strandskydd inte införas på ingående fastigheter över 2000 m<sup>2</sup> vad avser byggnadens tomtplats.

Nämnden finner att förslaget inte är konsekvent hanterat i förhållande till strandskydd för mindre bäckar, åar och vattendrag. Nämnden föreslår att strandskyddsavgränsningen i sin helhet utarbetas i detalj i samarbete mellan Varbergs kommun och länsstyrelsen.

---

### Beskrivning av ärendet

Samhällsutvecklingskontoret har begärt nämndens yttrande angående länsstyrelsen remiss den 7 juli 2014 om förslag till beslut om utökat strandskydd senast den 1 oktober 2014.

Länsstyrelsen har fått i uppdrag av regeringen att se över det utvidgade strandskyddet- Översynen har i Varbergs kommun inriktats på områden som redan idag omfattas av utvidgat strandskydd det vill säga kusten och Tolken, Byasjön, Fävren, Mäsen, Oklången, Ottersjön, Skärsjön, Stora Neten, Svarten, Valasjön vid Fävren, Valasjön vid Åkulla samt Yasjön.

Förslaget innebär i huvudsak att det utvidgade strandskyddet behålls på större delen av de områden som redan idag har utvidgat strandskydd. Områden som saknar värden för strandskyddets syften kommer inte längre att omfattas. Sådana områden är till exempel bebyggelsegrupper och tomter som är mindre än 2000 m<sup>2</sup>.

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

Bn § 353 (forts)

Dnr 2014/106

#### *Bakgrund*

Markanvändningen av kustzonen i Hallands län bestämdes i stora drag på 1950- och 60-talet. En betydelsefull inventering och utredning genomfördes av Länsstyrelsen i Halmstad under perioden augusti 1951-juli 1961, ”Strandutredningen för Hallands län” under ledning av länsarkitekt Manne Carlman. Utredningen var avsedd att utgöra ett stöd vid bedömning av lokaliseringsfrågor avseende fritidsbebyggelsen samt utkast till markdisposition för kustbandet. Under denna period, 30 maj 1952, infördes det första strandskyddsförordnandet för delar av hallandskusten. Strandutredningen bedömde att ca 50% av kuststräckan var lämplig för planläggning.

Strandutredningen fångade upp den tidens uttalade behov av fritidsvistelse i kustzonen men beskrev också vilka värden som måste bevaras. I inledningen till utredningen står: ”Hallands stränder är en värdefull naturtillgång. De måste väl vårdas och i oförstört skick lämnas åt efterkommande”.

#### *Kustzonen idag*

Strandutredningen har sannolikt bidragit starkt till att Hallands kustzon även i dag har mycket hög tillgänglighet för allmänheten. I Varbergs kommun finns endast ett fåtal punkter där tillgängligheten till havet eller stranden tagits bort genom exploatering/planläggning. Fritidshusbebyggelsen har snarare, genom sin planering och vägstruktur, ökat tillgängligheten för många människor. Tillgängligheten till strandzonen har oftast säkrats i detaljplaneringen.

#### *Kustzonen i morgon*

Varbergs kommun har ambitionen att behålla och om möjligt förbättra tillgängligheten till strandzonen både praktiskt och upplevelsemässigt. Naturvärden skall värnas. Planlagd mark för exploatering förutsätts finnas kvar såvida inte markanvändningen genom ny planering ändras till naturmark eller motsvarande.

#### *Synpunkter på förslag till utökat strandskydd*

De utökade strandskydden bör fortsätta att gälla men preciseringen bör anpassas bättre till platsens förutsättningar. Förvaltningen föreslår följande precisering:

Inom gällande detaljplaner som idag inte har strandskydd skall följande inte omfattas av utökat strandskydd:

- Planlagd kvartersmark, inklusive obebyggda tomter.
- Planlagd allmän platsmark gata, väg.
- Mindre områden ”bakom” planlagd kvartersmark, planlagd eller inte planlagd.
- Planlagd park- och naturmark inom bebyggelseområde (natur/friytor för bostadsområdet).

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

Bn § 353 (forts)

Dnr 2014/106

I följande detaljplanelagda områden kan strandskyddet återinföras vid planändring:

- Planlagd naturmark mellan kvartersmark och strand i känsliga lägen.  
Utreds vid planändring.

För sammanhängande bebyggelsegrupper utanför detaljplanelagda områden bör utökat strandskydd inte införas på ingående fastigheter över 2000 m<sup>2</sup> vad avser byggnadens tomtplats.

---

**Protokollsutdrag: Kommunstyrelsen**  
**Samhällsutvecklingskontoret**

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

Bn § 354

Dnr 2014/670

## Planbesked för Krukmakaren 13 och Getakärr 3:120

### Beslut

Nämnden beslutar att

- godkänna planprovning inom Krukmakaren 13 och Getakärr 3:120. Det innebär att planlägningsarbete kan påbörjas, men är ingen garanti för att planen kommer att antas eller vinna laga kraft.
- under förutsättning att planarbetet påbörjas första kvartalet 2016 och att planen hanteras med normalt förfarande utan planprogram bedöms detaljplanen kunna färdigställas under andra kvartalet 2017.
- detaljplanen ska upprättas i samråd med stadsbyggnadskontoret.
- innan planarbetet påbörjas ska ett planavtal upprättas.

### Giltighet

Detta beslut gäller två år räknat från ovanstående beslutsdatum.

Christian Persson (C) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av detta ärende.

### Beskrivning av ärendet

Fastighetsägaren till fastigheten Krukmakaren 13 och Getakärr 3:120 har kommit in med en framställan om planläggning av två nya bostadshus med fyra respektive fem våningar (indragen övre våning) om 11 respektive 20 lägenheter. Källargarage med cirka 29 bilplatser föreslås under fastigheten med infart från Malmgatan vid norra gaveln.

De två tomterna är idag bebyggda med två större villor/flerbostadsvillor.

### Översiktsplan

Kvarteret Krukmakaren ligger som blandad bebyggelse i den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet. Detta område kallas stadskärnans omgivning och består av blandad bebyggelse av varierande ålder och karaktär.

### Detaljplan

Gällande detaljplan för norra delen av fastighet Krukmakaren 13 är 1934 års stadsplan över Varberg, fastställd 1936 (detaljplan 1). Där finns bestämmelserna: BÖ II 7,5 vilket betyder "kvartersmark avsedd att bebyggas för bostads- och affärsändamål", "kvartersmark för öppet byggnadssätt" samt "kvartersmark där byggnad får uppföras med högst två vån. Och å till högst 7,5 m:s höjd. För södra delen av fastighet Krukmakaren 13 och Getakärr 3:120 gäller detaljplan för Krukmakaren och Gesällen upprättad 1938 (detaljplan 6). Där finns bestämmelserna: BaÖ II 7,5 vilket innebär "kvartersmark, avsedd att bebyggas för bostads- och affärsändamål", "kvartersmark för öppet byggnadssätt", "kvartersmark där byggnad får uppföras med högst 2 vån och till högst 7,5 meters höjd".

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



Bn § 354 (forts)

Dnr 2014/670

### Övrigt

Stadens karaktärer – kulturmiljöer i Varbergs stadsområde, godkänd av byggnadsnämnden den 30 augusti 2012 § 296 som ett underlag vid handläggning av plan- och bygglovsfrågor, säger:

- Karaktären med fristående hus i trädgård bör bevaras.
- Bostadshusen bör vara placerade med fasad i gatuliv längs Malmgatan och Snidaregatans södra sida. I övrigt indraget läge, dock på samma avstånd från gatulinjen.
- Ursprungligt utförande och material bör vara vägledande vid förändringar. Detta gäller de mindre flerbostadshusen i två våningar med sadel- eller valmade sadeltak, enkelt och lätt uttryck med räta linjer och utan påtagliga detaljer, symmetrisk fönstersättning med avvikande fönstersättning i trapphus, som nås från gemensam entrédörr mitt på husets långsida.
- Uthus och ekonomibyggnader bör vara placerade i indraget läge från gatan
- Ev. takkupor kan utföras på husens baksida.

### Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på en förtätning i aktuellt område. Omkringliggande bebyggelse är på mellan 2,5 och 3,5 plan, övervägande del med sadeltak eller valmade tak. Föreslagen bebyggelse är i förhållande till dessa, en till ett par våningar högre.

Nybyggnaders placering, lämplig storlek samt gestaltning studeras vidare i planarbetet.

Riktlinjerna i Stadens karaktärer – kulturmiljöer i Varbergs stadsområde bör följas.

### Hur beslutet får överklagas

Detta beslut får inte överklagas enligt 13 kap 2 §, plan- och bygglagen (2010:900).

### Avgift

Handläggningsavgift planbesked: 10.656 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

**Protokollsutdrag: Sökande**

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

Bn § 355

Dnr 2014/42

## Detaljplan för Rådhuset 20

### Beslut

Nämnden beslutar att

- Detaljplaneförslaget ändras enligt stadsbyggnadskontoret samrådsredogörelse den 4 september 2014.
- Detaljplan för Rådhuset och del av Getakärr 3:46, upprättad den 16 april 2014, reviderad den 18 september 2014 godkänns för granskning.

Planen upprättas med normalt förfarande.

---

### Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att ändra nuvarande kvartersmark för ”allmänt eller allmännyttigt ändamål” i gällande detaljplan till centrumändamål, kontor och bostäder i befintlig byggnad.

Förslaget har varit på samråd under tiden 30 april 2014 till och med 23 juni 2014. Stadsbyggnadskontoret har i samrådsredogörelse den 4 september 2014 redovisat inkomna yttranden.

### Förslag till ändringar

- En skyddsbestämmelse om den invändiga trappan läggs in i plankartan.
  - Entrén föreslås ändras så den sänks till gatunivå och man löser tillgängligheten på insidan med bland annat hiss. Detta för att slippa en ramp.
  - Den västra delen av planområdet (bef. gata) föreslås tas bort från planen.
  - Byggrätt föreslås läggas till på innergården för att kunna möjliggöra för hiss.
  - q-bestämmelsen ändras i plankartan.
  - Planbestämmelserna q,f och k kommer att ändras i enlighet med Kulturmiljö Hallands synpunkter.
  - Planbeskrivningen kompletteras med en text om miljökvalitetsnormer.
  - Planbeskrivningen kompletteras med en text om stomljud och avstånd till den nya sträckningen av västkustbanan.
  - Planbeskrivningen kompletteras med en text om gällande riktvärden för buller i bostäder.
  - Planens namn ändras till Rådhuset 20.
- 

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 356

Dnr 2014/669

## Planbesked för Bikupan 22

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

- godkänna planprövning inom Bikupan 22. Det innebär att planläggningsarbete kan påbörjas, men är ingen garanti för att planen kommer att antas och vinna laga kraft.
- under förutsättning att planarbetet påbörjas under 3 kvartalet 2014 och att planen hanteras med enkelt förfarande utan planprogram bedöms detaljplanen kunna antas under 2 kvartalet 2015.
- detaljplanen ska upprättas genom stadsbyggnadskontoret.
- innan planarbetet påbörjas ska ett plankostnadsavtal upprättas.

### Giltighet

Detta beslut gäller två år räknat från och med föreslaget påbörjandedatum.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan avser en förändring av byggnadshöjden från 10 meter till 14 meter samt en förändring av exploateringsgraden inom fastigheten från 50 % bruttoarea per fastighetsarea till största byggnadsarea 60 % av fastighetsarean.

### Tidigare ställningstagande

I den fördjupade översiktsplanen för Stadsområdet (2010-06-15) pekas Varberg Nord ut som ett verksamhetsområde för industri och handel med skrymmande varor. Med skrymmande varor avses bilar, båtar möbler, inredningar, byggvaror, trädgårdsartiklar eller motsvarande varugrupper.

Gällande detaljplan, L66 (2004-04-09) möjliggör för industri och handel med endast skrymmande varor. Högsta byggnadshöjd är 10 meter och högsta exploateringsgrad är 50 % bruttoarea per fastighetsarea.

I detaljplanen för Drönaren 2, L103 (2013-10-03), vilken ligger inom Varberg Nord är exploateringsgraden reglerad med en största byggnadsarea på 60 % av tomtarean. Byggnadshöjden är reglerad till 14 meter.

### Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positiva till ansökan om planbesked för fastigheten Bikupan 22. Stadsbyggnadskontoret föreslår att detaljplanearbetet för fastigheten Bikupan läggs samman med det redan pågående detaljplanearbetet för närliggande fastigheten Bikupan 4.

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

Bn § 356 (forts)

Dnr 2014/669

**Hur beslutet kan överklagas**

Detta beslut kan inte överklagas enligt 13 kap 2 §, plan- och bygglagen (2010:900).

**Avgift**

Handläggningsavgift planbesked: 5.328 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

---

**Protokollsutdrag: Sökande**

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

Bn § 357

Dnr 2013/579

## **Detaljplan för industri och handelsändamål inom fastigheten Tändstiftet 1 m.fl.**

### **Beslut**

Nämnden beslutar att

- Detaljplan för Tändstiftet 1 m.fl., upprättad den 18 september 2014, godkänns för samråd.

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

Planen upprättas med normalt förfarande.

---

### **Beskrivning av ärendet**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra handel med skrymmande varor och livsmedel inom fastigheten Tändstiftet 1. Utöver detta ska ett befintligt industrispår omvandlas till industri.

Förslaget innebär att det möjliggörs för handel med skrymmande varor tillåts inom hela fastigheten Tändstiftet 1 samt att det i den södra delen även möjliggörs för 5000 m<sup>2</sup> handel med livsmedel. Det gamla industrispåret som löper genom området läggs igen och omvandlas utanför fastigheten Tändstiftet 1 till industrimark. Inom fastigheten Tändstiftet 1 möjliggör detaljplanen för 25000 bruttoarea handel med skrymmande varor och 5000 bruttoarea livsmedel.

Nämnden har i beslut den 7 november 2013 tillstyrkt planprövning.

---

**Protokollsutdrag: Sökande**

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

Bn § 358

Dnr 2014/561

## Planbesked för Snidaren 1, 2 och 15

### Beslut

Nämnden beslutar att

- godkänna planprövning inom fastigheten Snidaren 1, 2 och 15. Det innebär att planläggningsarbete kan påbörjas, men är ingen garanti för att planen kommer att antas och vinna laga kraft.
- under förutsättning att planarbetet påbörjas under fjärde kvartalet 2016 och att planen hanteras med normalt förfarande utan planprogram bedöms detaljplanen kunna antas under andra kvartalet 2018.
- detaljplanen ska upprättas genom stadsbyggnadskontoret.
- innan planarbetet påbörjas ska ett plankostnadsavtal upprättas.

### Giltighet

Detta beslut gäller två år räknat från och med föreslaget påbörjandedatum.

### Beskrivning av ärendet

Fastighetsägarna till Snidaren 1, 2 och 15, Sjöläzkan AB, Leif Johansson respektive Sjöbaken AB har inkommit med en förfrågan om att få uppföra bostadshus på cirka fem våningar.

#### *Lokalisering och bebyggelse*

Fastigheterna aktuella i ansökan om planbesked ligger i anslutning till Varbergs stadskärna, längs med Träslövsvägen respektive Sveagatan. På Snidaren 15 finns idag ett flerbostadshus i två våningar med en inredd vind. På Snidaren 1 ligger två stycken trävillor med mansardtak uppförda i två våningar. På Snidaren 2 ligger en mindre tegelvilla uppförd i ett och ett halvt plan.

### Tidigare ställningstagande

#### *Översiktsplan*

Områden i anslutning till stadskärnan med blandad bebyggelse samt varierande ålder och karaktär, är värdefulla stadsdelar som utgör tydliga exempel på de villastäder som växte fram kring stadskärnan under slutet av 1800-talet. Av den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet framgår att:

- Den blandade bebyggelsen behålls och utvecklas genom komplettering och förnyelse.
- Tillkommande bebyggelse ska utgå från den aktuella platsens specifika kvaliteter och möjligheter.
- Tillgången på lätt tillgängliga kvalitativa grönområden för rekreation får inte äventyras vid förtätning.

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

Bn § 358 (forts)

Dnr 2014/561

#### *Detaljplan*

Gällande detaljplan är 1936-års stadsplan. Aktuellt område regleras som kvartersmark avsedd för bostads- och affärsändamål. Byggnation regleras till ett öppet byggnadssätt som får uppföras i högst två våningar till en höjd av 7,5 meter.

#### *Övrigt*

Snidaren 1 och 2 ingår i området längs Träslövsvägen som ingår i *Stadens karaktärer – kulturmiljöer i Varbergs stadsområde*, ett underlag vid handläggning av plan- och bygglovsfrågor i Varbergs kommun godkänd av byggnadsnämnden den 30 augusti 2012 § 296. Rekommendationer för området är följande:

- Variation av hus eftersträvas och flera lika byggnader bör undvikas.
- Karaktären med friståendehus i trädgård bevaras.
- Ursprungligt utförande och material bör vara vägledande vid förändringar, vanligtvis som villor i 1½ plan alternativt mindre flerfamiljshus i 1-2 våningar med ett trapphus.
- Karaktären av något böjd gatusträckning med kortare siktlinjer bör bevaras.
- Karaktären med varierade tomtstorlekar bör bevaras.
- Uthus, garage och tillbyggnader bör vara placerade i indraget läge från gatan.
- Tomter bör avgränsas av låga inhägnader mot gatan, stenmurar, gjutna murar, smidesstaket m.m. Äldre inhägnader bör bevaras.
- Ursprungliga detaljer bör bevaras såsom utsmyckningar runt dörrar, knutar, fönster, takfot, räcken vid trappor och balkonger etc.

#### **Förvaltningens övervägande**

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till en ökad exploatering på fastigheterna Snidaren 1, 2 och 15. Ärendet bör hanteras med normalt förfarande.

Kvarteret Snidaren består till största delen av friliggande villor i trädgårdar. Flerbostadshuset på Snidaren 15 är tillsammans med intilliggande flerbostadshus på Snidaren 14 de två större byggnaderna i kvarteret. Villorna på Snidaren 1 och 2 ingår i ett område längs Träslövsvägen som utgörs av villor och mindre flerfamiljshus. En ökad exploatering på fastigheterna kan ta stöd i den högre bebyggelsen som finns i det väster om liggande kvarteret Lorensberg, men bör anpassas för att inte ge ett för dominerande intryck mot den lägre bebyggelsen som finns i resten av kvarteret Snidaren och längs Träslövsvägen. Antalet våningar måste övervägas noga och kan med fördel varieras för att inte ge ett för massivt intryck och trappa ner mot befintlig bebyggelse längs Träslövsvägen. Man kan även arbeta med att dela upp fasaderna. Ny bebyggelse bör inte uppföras helt sammanhängande i kvartersstruktur utan ett släpp mellan byggnader bör finnas. Framtida utveckling för resterande delar av kvarteret Snidaren bör diskuteras i detaljplaneskedet då det är något som påverkar

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

Bn § 358 (forts)

Dnr 2014/561

valet av byggnadssätt och höjd vid ett detaljplanearbete på Snidaren 1, 2 och 15. Byggnader längs med Träslövsvägen är idag utsatta för buller över gällande riktlinjer och bullersanering pågår. En exploatering på Snidaren 1, 2 och 15 kommer behöva göra avsteg från huvudriktlinjerna för buller och tillämpa avsteg enligt principen för tyst eller ljuddämpad sida. Ovanstående bör beaktas i vidare arbete med detaljplanen.

**Hur beslutet kan överklagas**

Detta beslut kan inte överklagas enligt 13 kap 2 §, plan- och bygglagen (2010:900).

**Avgift**

Handläggningsavgift planbesked: 10.656 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

---

**Protokollsutdrag: Sökande**

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



Bn § 359

Dnr 2014/578

## Planbesked för Trönninge 32:1

### Beslut

Nämnden beslutar att avslå planprövning inom fastigheten Trönninge 32:1.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att föreslagen planläggning inte följer intentionerna i den fördjupade översiktsplaner.

Nämnden finner att föreslagen planläggning inte omfattas av de områden dit handeln i stadsdelscentrum ska koncentreras enligt handelspolicy, antagen av kommunfullmäktige den 16 september 2014 Kf § 130.

Nämnden finner att föreslagen planläggning inte omfattas av de tre handelsområdena; Varbergs stadskärna, Lassabacka och Jonstaka som ingår i pågående arbete med en handelsstrategi för Varbergs kommun.

### Beskrivning av ärendet

Fastighetsägaren till Trönninge 32:1 har inkommit med en framställan om planläggning för att tillåta byggnation av byggnad för livsmedel och handel.

Området består idag av öppen jordbruksmark.

Enligt den fördjupade översiktsplanen för centralorten (antagen av kommunfullmäktige 15 juni 2010), i vilken den aktuella fastigheten ingår, ska området hållas öppet ut mot havet. Ingen ny bebyggelse tillåts inom detta område utöver för jordbrukets behov. Den bebyggelse som tillkommer ska ligga i anslutning till befintlig bebyggelse samt anpassas till äldre byggtadition.

Fastigheten är inte detaljplanelagd.

För närvarande pågår arbete med en handelsstrategi för Varbergs kommun. I föreslaget till handelsstrategi pekas Varbergs stadskärna tillsammans med två halvexterna områden, Jonstaka samt Lassabacka ut som områden dit handeln i Varbergs centralort ska koncentreras.

### Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret avstyrker framställning med handel med hänvisning till den gällande översiktsplanen och pågående handelsutredning.

### Hur beslutet får överklagas

Detta beslut får inte överklagas enligt 13 kap 2 §, plan- och bygglagen (2010:900).

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

Bn § 359 (forts)

Dnr 2014/578

**Avgift**

Handläggningsavgift planbesked: 5.150 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

---

**Protokollsutdrag: Sökande (delges)**

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

Bn § 360

Dnr 2014/489

## Getakärr 5:32 Tillbyggnad restaurang, rivning

### Beslut

Nämnden beslutar att bevilja bygglov för tillbyggnad av restaurangbyggnad (Solviken) på Getakärr 5:32.

Kontrollansvarig är Anders Werner.

### Giltighet

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

### Upplysningar

Byggherren uppmanas att ta kontakt med byggnadsinspektör Maria Andersson, Agneta Lindström, Jonas Risborn eller Tore Johansson eller på stadsbyggnadskontoret för att boka tid för tekniskt samråd, telefonnummer 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 (prisbasbelopp 2014 är 44 400 kr) tas ut.

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

Byggnadsarbetet får inte påbörjas innan yttranden från arbetstagar-organisationen redovisats.

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.

Beräkning av byggnadens specifika energianvändning enligt BBR kapitel 9.

### Byggnadsnämndens bedömning

Ansökan bedöms förenlig med 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900).

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar tillbyggnad av restaurangbyggnad om cirka 175 m<sup>2</sup> och ombyggnad om cirka 102 m<sup>2</sup> i befintlig del samt att befintliga uthus rivs.

Tillbyggnaden ska enligt ansökan vara en utvidgning av restaurangköket.

Del av mur vid uteservering kommer att rivs.

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område, men angränsar till planlagt område.

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

Bn § 360 (forts)

Dnr 2014/489

Området omfattas av strandskyddsbestämmelser enligt miljöbalkens 7 kap. Ansökan om dispens från strandskyddet har inkommit till Varberg kommuns stadsbyggnadskontor 20 augusti 2014.

Fastigheten ligger inom område för kommunalt vatten- och avlopp.

Del av fastigheten och plats som berörs av byggnationen ligger inom område utpekad för översvänningsrisker på sikt. Den aktuella marken på platsen bedöms dock ligga på en sådan höjd att byggnationen klarar kommunens riktvärde om att bebyggelse ska förläggas med en lägsta sockelhöjd om 2,5 meter över dagens havsnivå.

Åtgärden innebär avsteg från Boverkets byggregler (BBR 21) avseende kap 3. *Tillgänglighet och användbara arbetslokaler* angående omklädningsrum/toalett i den till- och ombyggda delen, Sökande har kommit in med begäran om detta, med hänvisning till att det är obefogat att uppfylla med hänsyn till arten av den verksamhet som lokalerna är avsedda för.

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

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

#### **Yttranden**

Berörda grannar har beretts tillfälle att komma in med synpunkter.

#### **Förvaltningens övervägande**

Stadsbyggnadskontoret finner att föreslagen byggnation är förenlig med plan- och bygglagen 9 kap. 31 §, varför bygglov ska ges.

#### **Avgift**

Handläggningsavgift bygglov 10.300 kr

Handläggningsavgift rivning 888 kr

Handläggningsavgift startbesked 11.722 kr

Kungörelseavgift Post och Inrikes Tidningar 215:50 kr varav moms 7,50 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

**Protokollsutdrag: Sökande**

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

Bn § 361

Dnr 2014/489

## Getakärr 5:32 Strandskyddsdispens

### Beslut

Nämnden medger undantag från gällande strandskyddsbestämmelser för tillbyggnad om cirka 150 m<sup>2</sup> på restaurangbyggnad i Apelviken, Varberg enligt bilaga A.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslagen byggnation uppfyller särskilda skäl enligt 7 kap 18c § punkt 4.

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

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

### Giltighet

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

### Upplysningar

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

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

### Bakgrund och förhållanden

Ansökan inkom den 20 augusti 2014 och omfattar tillbyggnad av restaurangbyggnad (utvidgande av restaurangkök) inom fastigheten Getakärr 5:32. Bygglovsansökan för åtgärden inkom 5 maj 2014 och bygglov har beviljats den 18 september 2014 Bn § 360.

Detaljplan inom området saknas. Den föreslagna byggnationen ligger som närmast cirka 60 meter från stranden. För kustområdet gäller enligt miljöbalken 7 kap 13 och 14 §§ utvidgat strandskydd om 300 meter.

Enligt miljöbalken 7 kap 15 § får inom ett strandskyddsområde inte

1. nya byggnader uppföras,

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

Bn § 361 (forts)

Dnr 2014/489

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

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

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

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

Besök på platsen har skett den 26 augusti 2014.

På platsen finns idag en restaurangbyggnad, i anslutning finns ett campingområde. En gång- och cykelväg går precis nedanför, mellan den aktuella fastigheten och strandområdet.

#### Villkor

Endast den mark som tomtplatsavgränsingen enligt bilaga A upptar får tas i anspråk som tomtplats.

#### Hur beslutet får överklagas

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

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

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

Bn § 361 (forts)

Dnr 2014/489

**Avgift**

Handläggningsavgift strandskyddsdispens 3.395 kr.

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

---

**Protokollsutdrag: Sökande**  
**Länsstyrelsen i Hallands län (delges)**

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

NYBYGGNADSKARTA över  
**del av GETAKÄRR 5:32**

VARBERGS KOMMUN

Stadsbyggnadskontoret  
2014-06-04

Ulrika Ljungberg

Mätning AJ/KR Upprättad av UL Granskad CE

Skala 1:500 Dnr NB2014/190

Adress Tångkörarevägen 1

Areal 57,5295 HA

Anm. Avser hela fastigheten

Planförhållanden

Byggnadsnämnden i Varberg  
Ankom

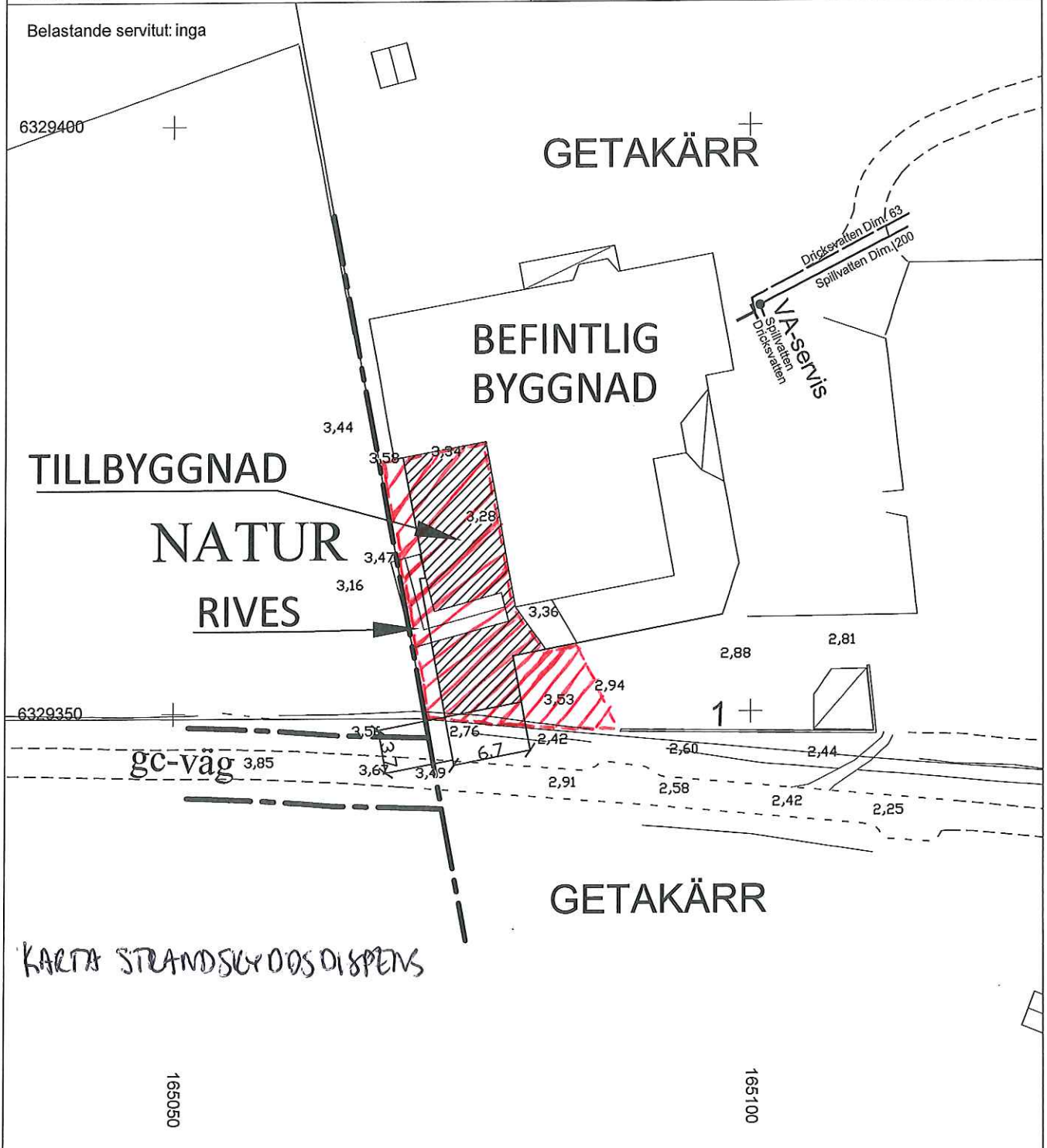
Fastighetsbildning

2014 -09- 02

Gränsredovisning osäker

2014/489

Koordinatsystem i höjd RH 2000 Koordinatsystem i plan SWEREF 99 12 00



KARTA STRANDSÖVODS DISPENS

VIVABS UPPGIFTER

Datum  
2014-06-04

Sign  
MK

		Servitutsledning för vatten och avlopp				Beskrivning av va-tekniska uppgifter	
0.00	Avvägd markhöjd	Förbindelsepunkt (Fp) avser projekterade eller befintliga ledningar	Beskr enl pkt	Nivå på vattengång vid fp	Uppdämningsnivå vid fp	Servisledningens dimension	1. LOD=Lokalt omhändertagande av dag- och dränvatten inom fastigheten.
0.00	Projekterade gatuhöjder	Spillvatten		+2,14	+2,64	okänt	För vidare samråd kontakta Dennie Lyckdal 0757-274008
		Dagvatten och dränering	1.	LOD		---	
		Dricksvatten				okänt	

Handwritten initials/signature in blue ink.



Bn § 362

Dnr 2014/844

## **Strömma kvarn 6:2 Nybyggnad två enbostadshus, förhandsbesked**

### **Beslut**

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

- Byggnationen ska i princip utformas i enlighet med upprättade råd och anvisningar för bebyggelse på landsbygden "Att bygga på landsbygden i Varbergs kommun" upprättad i december 2008.
- Tillstånd från miljö- och hälsoskyddsnämnden krävs för avloppsanläggningen.
- Tillstånd från Trafikverket, Region Väst, 405 33 Göteborg, krävs för ny anslutning till allmän väg.

### **Giltighet**

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

### **Upplysning**

Bygglovshandlingar ska inlämnas till byggnadsnämnden för erhållande av bygglov.

### **Byggnadsnämndens bedömning**

Nämnden gör bedömningen att placeringen inte strider mot kommunens översiktsplan eller nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

---

### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra två enbostadshus inom Strömma kvarn 6:2. De föreslagna tomtstorlekarna är 6.000 m<sup>2</sup> respektive 1500 m<sup>2</sup>. Infarten föreslås från den allmänna vägen söder om placeringarna.

Detaljplan inom området saknas. Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer:

- Kommunens största utbyggnad ska främst ske i staden, i serviceorterna eller i samhällen längs de regionala kollektivtrafikstråken.
- I staden och serviceorterna eftersträvas en tät bebyggelse och effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser.
- I övriga samhällen och dess omgivningar kan mindre kompletteringar ske i form av bostäder och verksamheter för att behålla en levande landsbygd och ge underlag för befintlig service.

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

Bn § 362 (forts)

Dnr 2014/844

- 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 avlopps lösningar och rådande markanvändning.
- Vid exploatering ska dagvatten i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt.
- Hänsyn ska tas till värdefulla naturmiljöer.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.
- All nybyggnation och ombyggnation ska ges ett estetisk tilltalande utförande, värdefulla kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas till vara och förstärkas.
- Utbyggnad inom tätorter och verksamhetsområden ska i första hand prövas genom detaljplaneläggning. Enstaka bebyggelse kan prövas särskilt genom bygglov, förutsatt att de inte utgör hinder för samhällsutvecklingen.
- Vid prövningar av bebyggelse i tätorternas grönområden ska hänsyn tas till behovet av närrecreation och bostadsnära grönska.
- Större utbyggnad av nya bostads- och verksamhetsområden samt service ska i första hand ske i staden och serviceorterna.
- 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.
- Utbyggnad av de mindre samhällena och kyrkbyarna kan ske genom ny kompletterande bebyggelse i form av bostäder och verksamheter för att behålla en levande landsbygd.
- Utbyggnad av kyrkbyarna bör ske varsamt.
- Ny bebyggelse i form av små grupper eller enstaka hus kan prövas som en successiv naturlig utveckling av byn förutsatt att stor hänsyn tas till kulturmiljön och landskapsbilden.
- 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.

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

Bn § 362 (forts)

Dnr 2014/844

- 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.

Platsbesök har skett den 26 augusti 2014.

Föreslagna tomtplatser placeras inom mars som idag är i anspråkstagen som betesmark. Platsen är delvis bevuxen med träd och buskar.

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

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

### Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen och Trafikverket den 28 augusti 2014.

Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter. Inga synpunkter har inkommit.

Trafikverket har i svaryttrande den 1 september 2014 framfört synpunkter att den allmänna vägen 765 för vilken är Trafikverket väghållare. År 2007 uppgick ÅDT (årsmedeldygnstrafiken) till 530 fordon/dygn på väg 765. Trafikverket räknar dock med en schablonmässig ökning av trafiken med ca 1,5 % per år.

För att anlägga en ny eller ändra en befintlig anslutning till allmän väg krävs tillstånd enligt 39 § väglagen (1971:948) från Trafikverket. Om tillstånd för ny eller ändrad utfart är aktuellt skall detta finnas innan positivt förhandsbesked kan lämnas.

Trafikverket har inget att invända mot att positivt förhandsbesked lämnas förutsatt att gällande riktvärden för buller kan uppnås samt att fastigheten kan ansluta till det allmänna vägnätet på ett trafiksäkert sätt.

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

Bn § 362 (forts)

Dnr 2014/844

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har i remissvar den 16 september 2014 meddelat att avloppslösning är möjlig för två bostadshus inom fastigheten Strömma Kvarn 6:2 och har ingen invändning mot föreslagna byggnationer.

**Avgift**

Handläggningsavgift förhandsbesked 6.749 kr

Kungörelseavgift Post och Inrikes Tidningar 215:50 kr varav moms 7,50 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

---

**Protokollsutdrag: Sökande**

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

Bn § 363

Dnr 2014/680

## Träslövsläge 18:2 Nybyggnad plank

### Beslut

Nämnden beslutar att avslå ansökan.

### Byggnadsnämndens bedömning

Den föreslagna åtgärden med plank bedöms inte, med stöd av detaljplanen, vara förenligt med områdets ursprungliga karaktär där gränsmarkeringar utförts i lägre staket, murar alternativt markerats med häckar. Syftet med den ändrade detaljplanen från 2001 var att säkerställa ett bevarande av den kulturhistoriska miljön i Träslövsläge.

Området är också riksintressant område för kulturmiljövården. I riksintressebeskrivningen för området står som motivering: "Kustmiljö med Hallands största fiskeläge, känt sedan 1500-talet och ännu levande" Under *Utryck för riksintresset* står: "Fiskeläge vid skyddad naturhamn. Ursprungligen oplanerad bebyggelsestruktur med krokiga, smala, gårdsgårdskantade gator och trähusbebyggelse från 1800- och 1900-talen".

Planket placeras på område som enligt detaljplanen inte får bebyggas så kallad prickmark.

Åtgärden bedöms inte kunna anses som en liten avvikelse, enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 31 b §.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar uppförande av plank på fastigheten Träslövsläge 18:2. Planket förläggs i tomtgräns, mot en mindre gångstig som går mellan Mattisa gata och Fiskehamnsvägen.

Fastigheten omfattas av detaljplan från 2001, en ändring av befintlig detaljplan från 1951 med syfte för bevarande i Träslövsläge (äldre delen). I planbeskrivningen står det under *Övrigt*: "stengårdsgårdarna och vägnätet ska bevaras. Staket eller häck kan användas som avskärmning mot gatan där stengårdsgård saknas"

Fastigheten ligger inom riksintressant område för kulturmiljövården. Byggnaden på fastigheten är upptagen i bebyggelseinventeringen, med klassningen C. Byggnaden genomgår en ombyggnation just nu.

Planket placeras inom område som enligt detaljplan inte får bebyggas, så kallad prickmark.

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

Bn § 363 (forts)

Dnr 2014/680

**Hur beslutet får överklagas**

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

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

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

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

**Avgift**

Handläggningsavgift avslag 2.131 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

---

**Protokollsutdrag: Sökande**

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

Bn § 364

Dnr 2013/1116

## Årnäs 1:123 Nybyggnad komplementbyggnad

### Beslut

Nämnden beslutar att avslå ansökan.

### Byggnadsnämndens bedömning

Ansökan bedöms inte förenlig med 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900).

---

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar bygglov för förrådsbod om 10,5 m<sup>2</sup> inom fastigheten Årnäs 1:123.

Fastigheten ligger inom områdesbestämmelser för Årnäshalvön. Av bestämmelserna framgår att:

- Största byggnadsarea exklusive öppenarea, per tomtplats, får vara högst 100 kvm varav 80 kvm för bostadsbyggnad. Om sanitära anläggningar ej på lämpligt sätt kan inrymmas inom befintlig byggnad kan dock i vissa fall accepteras att byggnadsarean något överskrides
- Bostadsbyggnad ska placeras minst 4 m från tomtgräns
- Byggnad får vara högst en våning
- Högsta byggnadshöjd är 4,0 m
- Högsta taklutning 27 grader
- Vind får inte inredas
- Endast källarlösa hus

Samt även ” om en byggnad förstörs eller rivs får en i huvudsak likadan byggnad uppföras även om denna inte stämmer med områdesbestämmelserna”

Boden som ansökan gäller är placerad cirka 1,5 meter från fastighetsgräns mot Årnäs 2:3 och Årnäs 1:124, cirka 10,5 kvm stor, 2,4 meter hög och har en taklutning på 7 grader.

### Bakgrund

Rivningslov för det dåvarande fritidshuset och bod beviljades 9 oktober 2013 och 14 maj 2014 beviljades bygglov för nybyggnad av fritidshus. Fastighetsägarna ansökte då även om bygglov för en ny bod, men beslutade efter att angränsande grannar (Årnäs 2:3) yttrat sig negativt om bodens placering, att ta bort boden i ansökan för att detta inte skulle stoppa upp byggnationen av fritidshuset.

Då områdesbestämmelserna medger att ”om en byggnad förstörs eller rivs får en i huvudsak likadan byggnad uppföras även om denna inte stämmer

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

Bn § 364 (forts)

Dnr 2013/1116

med områdesbestämmelserna” beviljades bygglov för fritidshus med hänvisning till denna bestämmelse, då byggnaden är 102 m<sup>2</sup> i byggnadsyta. En inmätning av det dåvarande fritidshuset gjordes inför ansökan om bygglov innan det revs, men inte av boden.

Sökande har framfört att placeringen av boden är i huvudsak densamma som den tidigare bodens placering. Tidigare bygglov för fritidshus och bod har inte kunnat återfinnas, vare sig i kommunens arkiv eller hos fastighetsägare. Därför finns idag ingen handling som styrker bodens tidigare exakta placering.

#### **Förvaltningens övervägande**

Stadsbyggnadskontoret finner att, med bakgrund av att ingen handling eller uppgift kan stärka den tidigare bodens placering eller utförande, kan föreslagna byggnation inte hävdas vara förenlig med områdesbestämmelsen ”om en byggnad förstörs eller rivs får en i huvudsak likadan byggnad uppföras även om denna inte stämmer med områdesbestämmelserna” och därmed strider åtgärden mot områdesbestämmelserna avseende placering och yta (cirka 12% över tillåten yta).

#### **Hur beslutet får överklagas**

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

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

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

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

#### **Avgift**

Handläggningsavgift avslag 1.208 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

**Protokollsutdrag: Sökande (delges)**

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



Bn § 365

Dnr 2014/586

## Fiskaren 16 Tillbyggnad flerbostadshus

### Beslut

Nämnden beslutar att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att handlägga ärendet och eventuellt besluta om bygglöv sedan berörda grannar hörts.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslagen byggnation strider mot gällande detaljplan och kan ses som en liten avvikelse från detaljplanen.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar en tillbyggnad av ett uterum, en liten takkupa samt en stor takkupa på ett radhus (tre bostäder) och ett tvåbostadshus inom fastigheten Fiskaren 16.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Tvåbostadshuset är bebyggelseinventerat, klass B, och fastigheten ligger inom riksintresset för kulturmiljö (Platsarna). Enligt gällande detaljplan ska bebyggelse anpassas till den kulturhistoriska miljön samt endast mindre takkuper uppföras. Föreslagen placering av uterum är helt på mark som inte får bebyggas, så kallad prickmark. Kupan på tvåbostadshuset är inte av mindre karaktär.

### Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till Kulturmiljö Halland.

I remissvar som inkom den 4 augusti 2014 framför Kulturmiljö Halland att takkupan är väl anpassad till bebyggelsen. Balkongen och uterummet ligger på en byggnad som i sig inte har något utpekat kulturhistoriskt värde och heller inte påverkar miljön på Platsarna. Material och kulörer anpassas till befintlig bebyggelse på fastigheten. Kulturmiljö Halland har inget att invända ur kulturhistorisk synvinkel.

### Förvaltningens övervägande

Föreslagen byggnation strider mot gällande detaljplan och kan inte ses som en liten avvikelse från detaljplanen avseende storleken på takkupan.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 366

Dnr 2014/884

## Lindberg 2:1 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

### Beslut

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

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att förslaget följer intentionerna i översiktsplanen och nedanstående paragrafer.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom fastigheten Lindberg 2:1.

Detaljplan för området saknas. Fastigheten ligger inte inom sammanhållen bebyggelse eller VIVABS verksamhetsområde, men i närheten av dem båda. Fastigheten omfattas av kustområdet 4 kap MB och kulturmiljövårdsprogram.

Enligt kommunens gällande fördjupade översiktsplan som fastigheten omfattas av, fördjupning för stadsområdet, gäller följande riktlinjer för området:

- Ny bebyggelse ska i huvudsak lokaliseras till utbyggnadsområden som redovisas i översiktsplanen.
- Ny bebyggelse i Tofta och Lindberg ska föregås av detaljplan.
- Utanför detaljplanelagt område bör ny bebyggelse ligga i anslutning till befintlig och till utformning anpassas till omgivande bebyggelse och till landskapet.
- Stor hänsyn ska tas till Lindbergs värdefulla kulturmiljö.
- Hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör inte medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.

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 § 366 (forts)

Dnr 2014/884

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

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

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

Enligt plan och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § ska vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken 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 samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

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

1. Tomten ska ordnas så att naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,
2. betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer,

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

Bn § 366 (forts)

Dnr 2014/884

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.

#### Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till Kulturmiljö Halland den 29 augusti 2014.

---

#### Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 367

Dnr 2014/880

## Rygg 7:1 Nybyggnad enbostadshus och stall, förhandsbesked

### Beslut

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

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslaget följer intentionerna i översiktsplanen och nedanstående paragrafer.

### Beskrivning av ärendet

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

Detaljplan för området saknas. Fastigheten omfattas av naturvårdsprogram.

Enligt kommunens gällande översiktsplan som fastigheten omfattas av, FÖP 90, gäller följande riktlinjer för området:

- Utanför Valinge kyrkby bör viss restriktivitet iakttas när det gäller bostäder för helårsbruk.
- Ny bebyggelse utanför detaljplan bör lokaliseras till befintlig bebyggelse och till utormning, material och färgsättning anpassas till miljön och den lokala byggtaditionen.
- Med hänsyn till landskapsbilden ska tillkommande bebyggelse och anläggningar särskilt prövas med hänsyn till anpassning till landskapet.
- Hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostäder bör inte medges i närheten av bruksenhet med djurhållning.

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

6. människors hälsa och säkerhet,
7. jord, berg- och vattenförhållandena,

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

Bn § 367 (forts)

Dnr 2014/880

8. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
  9. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
  10. 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 vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken 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 samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

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

1. Tomten ska ordnas så att naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,
2. betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer,
3. det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon,
4. det på tomten eller i närheten av den i skäligen utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon,

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

Bn § 367 (forts)

Dnr 2014/880

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.

### Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till kommunekologen, Trafikverket och miljö- och hälsoskyddsförvaltningen den 29 augusti 2014.

Trafikverket har i remissvar den 12 september 2014 inga invändningar.

I yttrande som inkom den 16 september 2014 bedömer miljö- och hälsoskyddsförvaltningen att en avloppsanläggning kan utföras på fastigheten. Sökanden rekommenderat att i framtiden ansluta sig till kommunalt avloppsnät om möjligheten finns. För närvarande pågår ett arbete i närområdet där en eller flera samfälligheter kan komma att bildas för gemensamt ansluta sig till det kommunala avloppsledningsnätet. På sikt skulle detta kunna bli en möjlighet även för den nu aktuella fastigheten.

**Protokollsutdrag: Sökande**

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

Bn § 368

Dnr 2014/634

## **Tvååkers-Ås 2:168 Nybyggnad lager**

### **Beslut**

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

### **Byggnadsnämndens bedömning**

Nämnden gör bedömningen att ett skydd i form av hög vegetation som till exempel buskar medför ett tillräckligt skydd mot en framtida byggnation.

### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan omfattar en nybyggnad av ett lager inom fastigheten Tvååkers-Ås 2:168.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Enligt gällande detaljplan finns ett område med mark som inte får bebyggas, en planteringszon 10 meter mot grannfastigheten i sydväst.

Föreslagen byggnation placeras delvis cirka två meter in i planteringszonen på mark som inte får bebyggas, så kallad prickmark.

**Protokollsutdrag: Sökande**

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



Bn § 369

Dnr 2014/540

## Getakärr 2:1 Avloppspumpstation

### Beslut

Nämnden beslutar att bevilja bygglov.

### Giltighet

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats 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.

---

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar nybyggnad av avloppspumpstation om 15 m<sup>2</sup> inom Getakärr 2:1.

Detaljplan inom området saknas. Den föreslagna placeringen av byggnaden ligger 16,6 meter från ett vattendrag. För vattendraget gäller enligt miljöbalken 7 kap 13 och 14 §§ strandskydd 100 meter.

### Yttrande

Berörda grannar har beretts tillfälle att komma in med synpunkter. Inga invändningar har inkommit.

### Avgift

Handläggningsavgift 3.836 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

---

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 370

Dnr 2014/540

## Getakärr 2:1 Strandskyddsdispens

### Beslut

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

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslagen byggnation uppfyller särskilda skäl enligt 7 kap 18c § punkt 5.

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

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

Nämnden gör bedömningen att tillhörande ledningsdragnings inte kräver någon strandskyddsdispens då åtgärden inte avhåller allmänheten från att beträda området efter arbetena är utförda samt att arbetena inte väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter på platsen enligt 7 kap 15 §,

### Giltighet

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

### Upplýsningar

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

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

### Bakgrund och förhållanden

Ansökan inkom den 21 maj 2014 och omfattar nybyggnad av avloppspumpstation och tillhörande ledningsdragnings inom fastigheten Getakärr 2:1. Bygglövs har beviljats den 18 september 2014 Bn § 370.

Detaljplan inom området saknas. Den föreslagna byggnationen ligger 16,6 meter från ett vattendrag. För vattendraget gäller enligt miljöbalken 7 kap 13 och 14 §§ strandskydd 100 meter.

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

Bn § 370 (forts)

Dnr 2014/540

Enligt miljöbalken 7 kap 15 § får inom ett strandskyddsområde inte

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

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

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

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

### Hur beslutet får överklagas

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

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

### Avgift

Handläggningsavgift strandskyddsdispens 1.776 kr

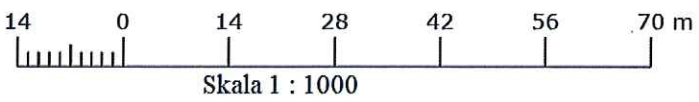
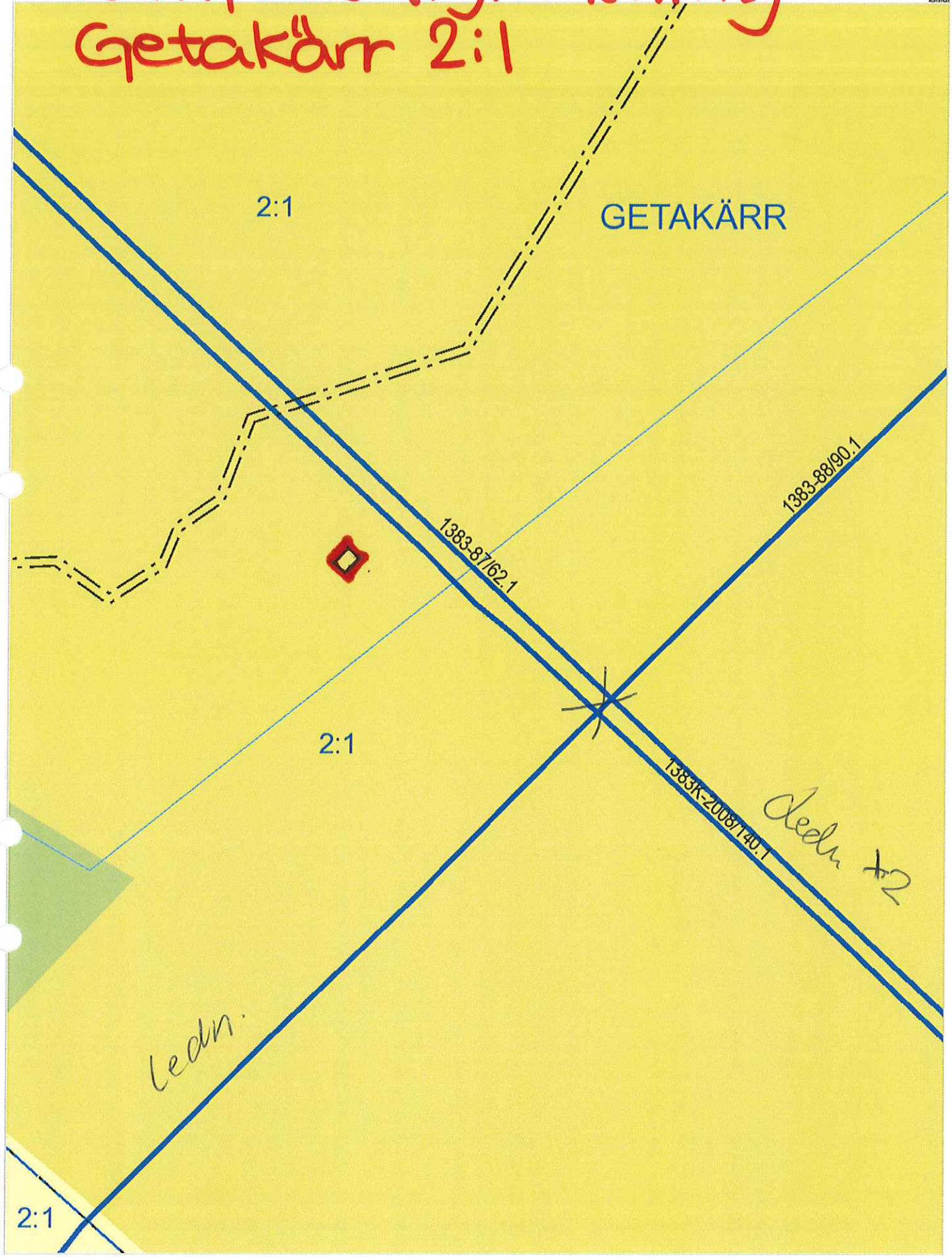
Fakturan översändes separat per post till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande

Länsstyrelsen i Hallands län (delges)

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

# Tomtplatsavgränsning Getakärr 2:1



Handwritten initials or signature in blue ink.

Bn § 371

Dnr 2014/662

## **Trönningenäs 3:89 Tillbyggnad fritidshus, nybyggnad komplementbyggnad**

### **Beslut**

Nämnden beslutar att bevilja bygglov.

Kontrollansvarig är Åke Persson.

### **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.

### **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.

### **Byggnadsnämndens bedömning**

Flera komplementbyggnader i området placeras närmare fastighetsgräns än fyra meter.

Nämnden finner att komplementbyggnadens placering en meter från tomtgräns strider mot gällande detaljplan men på grund av byggnadens ringa storlek och områdets karaktär kan betraktas som en liten avvikelse.

Vidare gör nämnden bedömningen att föreslagen byggnation inte medför någon betydande olägenhet för grannen på Trönningenäs 3:54 och strider inte mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen.

### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan omfattar nybyggnad av komplementbyggnad och tillbyggnad av fritidshus inom Trönningenäs 3:89.

Befintlig byggnation, inklusive beviljat bygglov för fritidshus (dock ännu inte uppfört), omfattar 189,7 m<sup>2</sup>. Föreslagen komplementbyggnad omfattar 14,8 m<sup>2</sup> och föreslagen tillbyggnad omfattar 15 m<sup>2</sup>. Tillkommande byggnation omfattar totalt 29,8 m<sup>2</sup>. Den totala byggnationen på tomten blir 219,5 m<sup>2</sup>.

Föreslagen byggnation följer bestämmelserna i gällande detaljplan förutom bestämmelsen att byggnad ska placeras 4 meter från gräns. Föreslagen komplementbyggnad placeras 1 meter från gräns.

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

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

Bn § 371 (forts)

Dnr 2014/662

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).

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.

### Yttranden

Berörda grannar har beretts tillfälle att komma in med synpunkter.

I yttrande som inkom den 4 september 2014 från ombud för fastighetsägaren Trönningenäs 3:54 framförs invändningar mot att föreslagen komplementbyggnad placeras en meter från tomtgränsen mot Trönningenäs 3:14. Enligt detaljplan i området ska byggnader placeras minst fyra meter från tomtgränsen. Komplementbyggnaden i form av friggebod av storleken max 15 m<sup>2</sup> är enligt plan- och bygglagen bygglovsbefriade men grannar erbjuder yttra sig då den planerade byggnationen inte följer detaljplanen för området. Fastighetsägaren Trönningenäs 3:54 motsätter sig nybyggnationer som strider mot gällande detaljplan. En detaljplans huvudsyften är att upprätthålla områdets enhetlighet något som motverkas om nybyggnationer som inte följer rådande detaljplan tillåts.

### 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 3.836 kr

Handläggningsavgift startbesked 426 kr

Kungörelseavgift Post och Inrikes Tidningar 215:50 kr varav moms 7,50 kr

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

Bn § 371 (forts)

Dnr 2014/662

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

---

**Protokollsutdrag: Sökande**

**Ombud för fastighetsägaren Trönningenäs 3:54 Weedo (delges)**

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

Bn § 372

Dnr 2014/815

## **Tvååkers-Ås 28:1 Nybyggnad fyra enbostadshus, förhandsbesked**

### **Beslut**

Nämnden beslutar att återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för vidare utredning angående ansökans omfattning och bullerpåverkan.

### **Byggnadsnämndens bedömning**

Nämnden gör bedömningen att omfattningen av ansökan och hur den kan påverka en möjlig framtida exploatering i området bör utredas vidare. Om ansökan omfattas mer än en ny tomt är det troligt att förslaget behöver prövas genom detaljplan.

### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra fyra enbostadshus inom Tvååkers-Ås 28:1.

Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse och detaljplan inom området saknas. Området berörs av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap miljöbalken, till vilket hänsyn ska tas.

Inom riktlinjeområdet för Gamla Köpstad finns bebyggelse i huvudsak längs Lerjans väg och i norra delen där fritidsbebyggelse delvis övergått till helårsbebyggelse. I den södra delen finns fritidshusområden, med inslag av helårshus. Utbyggnadsområde för bostäder föreslås söder om Sejernäsvägen och väster om Västkustvägen. Bebyggelsen är omgiven av jordbruksmark fram till Västkustvägen. Området gränsar i väster mot Gamla Köpstads naturreservat.

På mark- och vattenanvändningskartan i den kommuntäckande översiktsplanen illustreras en randzon i närheten av staden och serviceorterna. Aktuell fastighet ligger inom denna randzon. Syftet med zonen är att hushålla med mark och undvika spridd bebyggelse som kan försvåra en möjlig framtida tätortsutveckling och ett pågående rationellt jordbruk. För att säkerställa en långsiktig och hållbar mark- och vattenanvändning och för att beakta viktiga allmänna intressen (naturområden mm) i närheten av staden ska ny bebyggelse föregås av detaljplaneläggning och enstaka bebyggelse prövas mycket restriktivt.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer:

- I södra delen av Gamla Köpstad ska områdets karaktär av fritidshusbebyggelse bevaras. Ingen bebyggelse utöver gällande planer får tillkomma utom i en mindre grupp innanför befintlig bebyggelse centralt i området. Hushöjder bör hållas låga med hänsyn till det kustnära läget.

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



Bn § 372 (forts)

Dnr 2014/815

- Vid Lerjans väg är det lämpligt med en successiv naturlig utveckling av bebyggelsen. Denna ska föregås av detaljplan.
- Jordbruksmarken fram till Västkustvägen ska i huvudsak bestå. Ny bebyggelse bör ligga i anslutning till befintlig och till utformning anpassas till omgivande bebyggelse och till landskap.
- De öppna grönstråken mot havet i södra delen av Gamla Köpstad ska bevaras.

Föreslagna tomtplatser placeras i ett lummigt grönområde, runt ett befintligt bostadshus, mellan Västkustvägen och Sejernäsvägen.

Byggnadsförbud råder 30 m från vägområdet längs väg 768 (Västkustvägen). En bullerberäkning har utförts för Västkustvägen i samband med planläggning av området vid Styrbords- och Babordsvägen 2004. I den utredningen framgår det att för att klara riktvärdet för ekvivalentnivån utomhus på 55 dB(A) bör avståndet till Västkustvägen vara ca 80 m. Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten- och avloppsnät.

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

11. människors hälsa och säkerhet,
12. jord, berg- och vattenförhållandena,
13. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
14. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
15. 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) 4 kap 2 § ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen,

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

Bn § 372 (forts)

Dnr 2014/815

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

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 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.

1. Tomten ska ordnas så att 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.

#### **Förvaltningens övervägande**

Av översiktsplanen framgår att målet är att bullerstörningarna i kommunen ska minska. De föreslagna tomtplatserna ligger inom ett område där dagens krav, riktvärden beträffande buller, inte kan säkerställas.

Förvaltningen finner att närhet till väg med höga trafikflöden medför risk för att boende utsätts för höga bullernivåer. Det bedöms heller inte vara rimligt att skapa nya enstaka tomtplatser som kräver åtgärder för att kunna klara rekommenderade riktvärden.

Ny bebyggelse bör föregås av detaljplan. Var och hur ytterligare bebyggelse kan tillkomma inom området bör ses över i ett helhetsgrepp. Detta för att

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

Bn § 372 (forts)

Dnr 2014/815

beakta viktiga allmänna intressen och eventuella restriktioner som kan påverka en utbyggnad av området.

**Hur beslutet får överklagas**

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

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

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

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

**Avgift**

Handläggningsavgift avslag 4.618 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

---

**Protokollsutdrag: Sökande**

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

Bn § 373

Dnr 2013/1143

## Vallgången 11 Rivningslov, nybyggnad flerbostadshus och komplementbyggnad

### Beslut

Nämnden beslutar att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att handlägga ärendet och eventuellt bevilja bygglov efter att sökanden redovisat handlingar där kraven för tillgänglighet är uppfyllda och sedan berörda grannar hörts.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslagen byggnation strider mot gällande detaljplan men att liknande avvikelser tidigare har beviljats i området.

Nämnden gör bedömningen att höra berörda grannar efter att sökanden kommit in med nya handlingar där bristerna i tillgänglighet och användbarhet enligt Boverkets byggregler, BFS 2011:6 (BBR 21), 3 kap är åtgärdade.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom den 5 december 2013 och omfattar rivning av flerbostadshus nybyggnad av flerbostadshus och komplementbyggnad inom fastigheten Vallgången 11.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område avsett för bostadsändamål. Enligt gällande detaljplan får högst en tredjedel av fastigheten bebyggas, i detta fall innebär det en total byggnadsarea om 338,3 m<sup>2</sup>. Högsta byggnadshöjd är 7,5 m och högsta taklutning är 30 grader. Byggnader får uppföras i högst två våningar och ska placeras minst 6 m från fastighetsgräns. För uthus/komplementbyggnad kan byggnadsnämnden efter prövning tillåta en placering närmare fastighetsgräns med hänsyn till byggnadens ringa storlek. På hakprickad mark får efter prövning endast trapphus, veranda, uthus/garage och dylika mindre gårdsbyggnader. Dessa får tillsammans maximalt uppta 30 m<sup>2</sup>.

Föreslagen byggnation medför att byggnadshöjden överskrids med 1,98 m lokalt vid takkuporna, beräknat från höjd på allmän plats. På grund av takkuporna och indragen vindsvåning har byggnaden definitionsmässigt tre våningar. Taklutningen överskrids med 5 grader på halva taket, den sidan av taket som lutar mot gården. Huvudbyggnaden placeras 4,5 m från fastighetsgränserna åt nordväst och sydost. Komplementbyggnaden som bedöms vara av ringa storlek placeras i fastighetsgräns åt nordost och 0,6 m från fastighetsgräns i sydost. Del av huvudbyggnaden, 77,8 m<sup>2</sup> placeras på den hakprickade marken. Tillsammans med uthuset upptar byggnationen på hakprickad mark 86,2 m<sup>2</sup>.

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

Bn § 373 (forts)

Dnr 2013/1143

**Förvaltningens övervägande**

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föreslagen utformning av vindsvåning strider mot den tolkning som mark- och miljööverdomstolen gjort 2013 beträffande våningsbegreppet enligt plan- och byggförordningen (2011:38) 1 kap 4 §. Tidigare har denna typ av utförande av vind inte räknats som våning. Den nya tolkningen innebär att föreslagen byggnation ska betraktas som tre våningar.

---

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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

Bn § 374

Dnr 2014/764

## Getakärr 5:147 Badstrandsvägen 34 B Komplementbyggnad fritidshus, anmälan för bygglovsbefriad åtgärd

### Beslut

Nämnden beslutar att inte lämna startbesked och att avslå anmälan om bygglovsbefriad åtgärd enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 4 §.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslagen byggnation placeras närmare gräns mot allmän plats än 4,5 meter. Kommunen som äger den allmänna platsen anses inte vara en sådan berörd granne som kan medge placeringen.

Nämnden finner att åtgärden inte är bygglovsbefriad och strider mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

### Beskrivning av ärendet

Anmälan om bygglovsbefriad åtgärd för nybyggnad av komplementbyggnad fritidshus på Getakärr 5:147 Badstrandsvägen 34 B har inkommit. Byggnaden ska placeras cirka 1 meter från gräns från väg som är allmän plats lokal gata avsett som lokaltrafiksområde.

Enligt plan- och bygglagen 9 kap 4 § krävs det för en- och tvåbostadshus och till dem hörande fristående uthus, garage och andra små byggnader (komplementbyggnader), trots 2 §, inte bygglov för att

1. med en mur eller ett plank anordna en skyddad uteplats inom 3,6 meter från bostadshuset, om muren eller planket inte är högre än 1,8 meter och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter,
2. anordna ett skärmtak över en sådan uteplats som anges i 1 eller över en altan, balkong eller entré, om skärmtaket tillsammans med andra skärmtak som har anordnats på tomten med stöd av undantag från krav på bygglov inte täcker en större area än 15,0 kvadratmeter och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, eller
3. i omedelbar närhet av bostadshuset uppföra eller bygga till en komplementbyggnad som
  - a) tillsammans med andra komplementbyggnader som har uppförts på tomten med stöd av undantag från krav på bygglov enligt denna paragraf eller motsvarande äldre bestämmelser inte får en större byggnadsarea än 15,0 kvadratmeter,
  - b) har en taknockshöjd som inte överstiger 3,0 meter, och
  - c) inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

En åtgärd som avses i 1–3 får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

Första stycket 3 gäller inte

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

Bn § 374 (forts)

Dnr 2014/764

1. om kommunen enligt 8 § första stycket 2 a har bestämt att åtgärden kräver bygglov, eller
2. för ett sådant bostadshus som utgör ett komplementbostadshus som avses i 4 a §.

Enligt Boverket framgår det av rättspraxis till friggebodar att vid placering närmare gräns mot väg, gata eller annan allmän plats än 4,5 meter krävs bygglov. Boverkets skrivelse att samma resonemang som förs i domarna om friggebodar borde gälla även för "Attefallshus". Den som äger vägen eller den allmänna platsen, oftast kommunen, anses inte vara en sådan berörd granne som kan medge placeringen. När ett "Attefallshus" placeras närmare gräns mot allmän plats än 4,5 meter räknas den alltså inte som bygglovsbefriad.

#### **Hur beslutet får överklagas**

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

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

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

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

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

#### **Avgift**

Handläggningsavgift avslag 1.600 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

---

**Protokollsutdrag: Sökande**

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

Bn § 375

Dnr 2013/686

## Remiss Gästgivaren 11, mål nr P2039-14

### Beslut

Nämnden beslutar att vidhålla sitt tidigare beslut den 18 juni 2014 Bn § 273 och 21 augusti 2014.

### Beskrivning av ärende

Vänersborgs Tingsrätt Mark- och miljödomstolen har i föreläggande den 4 september 2014 begärt byggnadsnämndens yttrande över inkomna yttranden från Gästgivaren 10 och 11.

I yttrande som inkom den 17 juli 2014 till Mark- och miljödomstolen från ombud för fastighetsägarna Gästgivaren 10 uppges att de inte haft någon invändning mot att tillbyggnad av tvättstuga i markplan sker på Gästgivaren 11 under förutsättning att åtgärden inte förenas med balkong eller altankonstruktion på taket med insyn över fastigheten Gästgivaren 10 innergård. Eftersom den sökta åtgärden inkluderar balkongdörr och därmed en möjlighet att nyttja taket på tillbyggnaden för uteplatsändamål motsätter sig fastighetsägarna Gästgivaren 10 yrkandena om ändring av länsstyrelsens beslut att upphäva bygglov. Vidare delar fastighetsägarna Gästgivaren 10 Kulturmiljö Hallands uppfattning att tillbyggnadens plåtinklädda takfot, i förekommande fall, måste anpassas till byggnadernas karaktär och kulturhistoriska värde. Byggnadsnämnden saknar rätt att överklaga länsstyrelsens beslut.

I yttrande som inkom den 29 juli 2014 till Mark- och miljödomstolen från fastighetsägarna Gästgivaren 11 yrkas att Mark- och miljödomstolen ska lämna aktuellt yrkande från Gästgivaren 10 utan bifall. Vidare anser fastighetsägarna Gästgivaren 11 att byggnadsnämndens delegationsbeslut den 22 februari 2012 vunnit laga kraft i den del som avser takkupan med dess fönstersättning och balkongdörr.

### Bakgrund

Nämnden har i beslut den 18 juni 2014 Bn § 273 överklagat länsstyrelsens beslut den 5 maj 2014 mål nr 403-7746-13 till Vänersborgs Tingsrätt Mark- och miljödomstolen.

Nämnden har i beslut den 21 augusti 2014 Bn § 333 motsatt sig yrkande från fastighetsägarna Gästgivaren 10 att upphäva avvisningsbeslutet och återförvisa ärendet till länsstyrelsen för ny prövning i sak. Vidare beslutade nämnden att instämma med fastighetsägarna Gästgivaren 11 yrkande i överklagande av länsstyrelsens beslut.

**Protokollsutdrag: Vänersborgs Tingsrätt Mark- och miljödomstolen**

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



Bn § 376

Dnr 2013/595

## Vallgången 1 Nybyggnad tvåbostadshus, parhus

### Beslut

Nämnden beslutar att avslå ansökan.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslagen byggnation strider mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen samt gällande detaljplan och kan med nuvarande utformning inte betraktas som liten avvikelse från detaljplanen.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar nybyggnad av tvåbostadshus, parhus inom fastigheten Vallgången 1.

Enligt gällande detaljplan får max 1/3 av fastighetsarean bebyggas, högsta byggnadshöjd är 7,5 m, två våningar får uppföras och största taklutning är 30°. Huvudbyggnad ska uppföras fristående eller sammanbyggas två och två över fastighetsgräns. Fristående huvudbyggnad ska placeras minst fyra meter från tomtgränsen. Komplementbyggnader ska placeras minst en meter från tomtgräns eller sammanbyggas över tomtgränsen. Prickad mark får inte bebyggas.

Föreslagen byggnation placeras mer än fyra meter från tomtgräns mot granne, Vallgången 2 och Vallgången 18.

Den indragna övre våningen påverkar i princip inte högsta tillåtna byggnadshöjd, men den föreslagna utformningen av vindsvåningen strider mot den tolkning som mark- och miljööverdomstolen gjort 2013 beträffande våningsbegreppet enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 1 kap 4 §. Tidigare har denna typ av utförande av vind inte räknats som våning. Den nya tolkningen innebär att föreslagen byggnation skall betraktas som tre våningar. I övrigt följer förslaget gällande plan.

Detaljplanen har ändrats med syftet att möjliggöra byggnation av ett parhus på fastigheten Vallgången 1 samt att omvandla allmän platsmark kopplad till korsningen mellan Knut Porses väg och Peder Skrivares väg till kvartersmark. Planen vann laga kraft 5 november 2012.

I arbetet med framtagandet av bygglovshandlingarna kvarstår mindre justeringar för att uppfylla gällande krav på tillgänglighet samt redovisning av sockelhöjd för byggnationen. Sökanden önskar dock i detta skede få den föreslagna utformningen med det indragna våningsplanet prövat.

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

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

Bn § 376 (forts)

Dnr 2013/595

2. 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),
3. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
4. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
5. 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.

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

### Yttrande

Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter.

Yttrande inkom den 11 augusti 2014 från fastighetsägarna Söderport 13 med synpunkter om att byggnationen ska följa gällande plan och därmed endast får uppföras i två våningar. Synpunkt framförs även gällande förlorad havsutsikt. Fastighetsägarna har kompletterat sin skrivelse med yttrandet från detaljplaneskedet.

Yttrande inkom den 19 augusti 2014 från fastighetsägarna Vallgången 2. De anser att byggnationen bör hålla sig inom detaljplanens bestämmelser, max två våningar och inte tre som förslaget innebär.

Yttrande inkom den 19 augusti 2014 från fastighetsägarna Vallgången 18. De framför att föreslagen byggnation inte alls överensstämmer med övrig befintlig byggnation i närområdet där i princip alla har liknande höjd och ett utförande med sluttande tak. Det redovisade förslaget kommer att bli tre fulla våningar, skriver fastighetsägarna, och kommer att se ut som en stor kartong. De befärrar att byggnationen kommer att bli ett klart dominerande inslag i omgivningen. Även om höjden blir något högre med sluttande tak tror de att huset kommer att smälta in bättre i omgivningen. De motsätter sig föreslagen byggnation då det innebär ett avsteg från gällande plan. Fastig-

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

Bn § 376 (forts)

Dnr 2013/595

hetsägarna befarar även att huset kommer att upplevas ännu högre om marknivån kommer att höjas inom tomten.

Yttrande inkom den 19 augusti 2014 från fastighetsägarna Svingeln 7 som i likhet med fastighetsägarna Vallgången 18 anser att föreslagen byggnation inte överensstämmer med övrig byggnation inom området som har sluttande tak. Fastighetsägarna påtalar att det finns två hus på Krabbes väg som har platt tak, men de är endast två våningar höga. Föreslagen byggnation med tre våningar kommer att bli ett klart dominerande inslag i omgivningen. Även om höjden blir lite högre med sluttande tak tror de att huset kommer att smälta in bättre i omgivningen. Fastighetsägarna tycker att huset är för högt och skriver att om marknivån på tomten också kommer att höjas innebär det att huset totalt sett kommer att bli högre än vad ritningen visar. De motsätter sig därför föreslagen byggnation vilket skulle innebära ett avsteg från gällande detaljplan.

Sökanden har beretts möjlighet att bemöta inkomna synpunkter.

Sökande har i skrivelse den 20 augusti 2014 en önskan om att få längre tid att bemöta inkomna yttranden och att ärendet flyttas till byggnadsnämndens sammanträde den 18 september 2014. I skrivelsen presenteras två skisser gällande takutformningen och påtalas att det hus som nu redovisats inte riktigt idag håller sig till detaljplanen, men vilket det gjorde när detaljplanen togs fram 2012.

Nämnden har i beslut den 21 augusti 2014 § 340 återremitterat ärendet till stadsbyggnadskontoret att bereda sökande möjlighet att yttra sig över inkomna synpunkter från berörda grannar.

Fastighetsägarna till Vallgången 2 har den 8 september 2014 dragit tillbaka sitt tidigare yttrande i ärendet.

#### **Hur beslutet får överklagas**

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

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

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

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

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

Bn § 376 (forts)

Dnr 2013/595

**Avgift**

Handläggningsavgift avslag 17.050 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

---

**Protokollsutdrag: Sökande (delges)**

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

Bn § 377

Dnr 2013/378

## Östra Derome 4:15 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

### Beslut

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

- Byggnationen ska i princip utformas i enlighet med upprättade råd och anvisningar för bebyggelse på landsbygden "Att bygga på landsbygden i Varbergs kommun" upprättad i december 2008.
- Tillstånd från miljö- och hälsoskyddsnämnden krävs för avlopps-anläggningen.
- Utredningen "Undersökning av miljö för hasselnok inför byggnation – Östra Derome, Varbergs kommun 2014" med hänsynsåtgärder samt yttrande från kommunekologen ska beaktas.

### Giltighet

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

### Uppllysning

Bygglovshandlingar ska inlämnas till byggnadsnämnden för erhållande av bygglov.

### Byggnadsnämndens bedömning

Den föreslagna tomtplatsen har minskats i utbredning och omfattar nu cirka 1300 m<sup>2</sup>. Tillfart planeras i princip enligt ursprunglig ansökan, men kommer inte att beröra naturområdet med den äldre torplämningen. De två åker-holmarna ingår inte längre i tomtplatsen som enbart är belägen på åkermark. Länsstyrelsen har sedan tomtplatserna minskats inga krav på arkeologisk utredning. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen gör bedömningen att den minskade tomtplatsen inte påverkar möjligheten att anlägga avlopp. En undersökning av miljö för hasselnok inför byggnation har genomförts. Kommunekologen har i yttrande den 9 september 2014 meddelat att inventeringen visar att byggnation av bostadshus på den föreslagna platsen sannolikt inte kommer att innebära risk för skada på artens fortplantnings-områden eller viloplats. Det är dock viktigt att få till stånd de hänsynsåtgärder som beskrivs och att vissa delar av arbetet om möjligt utförs under vintermånaderna, för att minska risken för skada på hasselnoken.

Berörda grannar har i yttrande bland annat berört naturvärden och tillfartens placering. En naturvärdesbedömning gällande hasselnokens förekomst inom området har genomförts. Sökanden har i skrivelse betonat att vägen kan anläggas, flyttas, ett par meter så att kulverten inte kommer att beröras.

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

Bn § 377 (forts)

Dnr 2013/378

Delar av yttrandet berör trafikfrågor som ligger utanför prövningen av det aktuella ärendet.

Nämnden finner med hänsyn till vad som ovan anförts, att den föreslagna åtgärden inte strider mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900) och följer intentionerna i kommunens översiktsplan och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom Östra Derome 4:15.

Detaljplan inom området saknas. Torpadalen och Viskans dalgång med jordbruksmarker är ett jordbruksområde i en storslagen sprickdal. Dalen med bergsslutningarna ingår i naturvårdsprogram, område 80 Torpadalen och har mycket höga naturvärden. Enligt kommunens översiktsplan ÖP 2010 har området följande riktlinjer:

- Området ska nyttjas för jord och skogsbruk med möjligheter till viss 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.
- Hänsyn ska tas till värdefulla naturmiljöer.
- Hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör ej medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning
- Den bästa jordbruksmarken bör så långt som möjligt inte planeras för annat ändamål
- Stora exploateringsföretag, vägdragningar nya täktverksamheter bör undvikas.

Den föreslagna platsen för byggnation ligger i kanten av åkern mot berget. Stenmurar avgränsar åkermarken mot skogen och berget. I anslutning till platsen finns ett markerat fornlämningsområde, en trolig boplats. Inom området finns även en rest av en grund till ett torp samt två åkerholmar. Den ena med en jordkällare och den andra med odlingsrösen.

Stenmurar och odlingsrösen i jordbruksmark omfattas av biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap 11 §. Om dessa berörs av den tilltänkta byggnationen eller kommer att ligga inom tomtplatsen ska dispens sökas hos länsstyrelsen.

Byggnadsnämnden har i beslut den 16 maj 2013 Bn § 207 beslutat att uppdraga åt stadsbyggnadskontoret att handlägga ärendet och eventuellt meddela att föreslagna åtgärder kan tillåtas sedan berörda grannar, länsstyrelsen och miljö- och hälsoskyddsförvaltningen hörts.

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

Bn § 377 (forts)

Dnr 2013/378

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 17 § ska om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, byggnadsnämnden 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.

Av miljöbalken 3 kap 6 § framgår att mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön.

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

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

### Yttranden

Berörda grannar, länsstyrelsen och miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har beretts möjlighet att komma in med synpunkter.

Yttrande inkom den 12 augusti 2013 från fastighetsägarna Östra Derome 11:1, 4:6, 4:7 och 4:13. De framför att tomtplatsen har ett högt kulturhistoriskt värde där man funnit rester från en torparbostad och i närheten en boplats från stenåldern. Platsen har även höga naturvärden då både hassel-snok och fladdermöss har observerats i området. Tillfartsvägen till fastigheten korsar den gamla torpargrunden och belastningen på den befintliga Slättavägen blir högre än vad den är i nuläget. Fastigheten har idag problem med ytvatten vid kraftigt regn och befintlig kulvert klarar inte av mer belastning. Det finns en risk att kulverten rämnar eller sätter sig om man anlägger en väg så tätt inpå. Slättavägen är asfalterad utanför fastigheten Östra Derome 4:7 för att man ska slippa damm från vägen och de förutsätter att den föreslagna vägen också asfalteras. Hela Slättavägen bör asfalteras då fler tunga fordon och tätare trafik inte bara ökar belastningen utan även

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

Bn § 377 (forts)

Dnr 2013/378

skapar större problem med damm på intilliggande fastigheter och växtlighet än vad det är i dagsläget. En översyn över anslutningen av Slättavägen till landsvägen mitt i kurvan bör även göras på talar fastighetsägarna. I dagsläget är sikten obefintlig när man gör vänstersväng för att komma in på Slättavägen. En lösning vore att lägga anslutningen nedanför fastigheten Östra Derome 1:10. Då skulle man ansluta i 90 grader till landsvägen nedanför kurvan men det medför även en ändring av infarten till Östra Derome 1:11. Kommunens översiktsplan förespråkar att nybyggnationer av fritidshus eller åretruntbostäder läggs i grupp med redan befintliga bostäder. Föreslagen byggnation läggs helt utanför nuvarande bebyggelse. Fastighetsägarna förespråkar en placering längs med Slättavägen i anslutning eller i närheten av Östra Derome 4:7 med infart innan kulverten. På så vis sparar man de åkerholmar som berörs ute på åkern och även den gamla torpargrunden. Lämpligt vore att lägga nybyggnationen där den gamla vägen över åkern gick där det redan finns en öppning i gårdesgården och kulverten skulle inte beröras i samma utsträckning. Ett annat alternativ är att dra tillfarten till nybyggnaden över åkern där det tidigare har funnits en gammal väg till den husgrund som ligger där, tvärs över åkern. Då berörs inte fastigheten Östra Derome 4:7 och torpargrunden sparas.

Sökanden har i skrivelse via e-post den 28 augusti 2013 bemött inkomna yttranden. Husens tänkta placering är på åkermarken framför skogskanten där jorden har brukats och inte är någon boplats för eventuella snokar. Det är inte heller någon boplats för fladdermöss. Beträffande tillfartsvägen från Slättavägen finns det redan i dagsläget en öppning i gårdesgården intill fastigheten Östra Derome 4:7 och vägen kan flyttas ett par meter så att kulverten inte berörs. Varken torpargrunden eller åkerholmarna kommer att beröras.

Byggnadsnämnden har i beslut den 29 augusti 2013 återremitterat ärendet till stadsbyggnadskontoret för att inhämta yttrande från kommunekologen samt invänta yttranden från miljö- och hälsoskyddsförvaltningen och länsstyrelsen.

I remissvar den 9 september 2013 har miljö- och hälsoskyddsförvaltningen inga invändningar mot ansökan. De anser att en avloppsanläggning för motsvarande ett hushåll kan byggas på den nu aktuella platsen, Östra Derome 4:15.

Remiss har skickats till kommunekologen. I svarsskrivelse inkommen den 30 september 2013 via e-post konstateras att hasselsnokar rapporterats. En av hasselsnokarna har fotodokumenterats och artbestämts av sakkunnig på arten. Hasselsnoken har ett starkt skydd enligt artskyddsförordningen som bland annat innebär ett förbud mot att skada eller förstöra artens fortplantningsområden eller viloplats. Dispens från artskyddsförordningen kräver särskilda skäl, exempelvis att den åtgärd som man planerar behövs av

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



Bn § 377 (forts)

Dnr 2013/378

hänsyn till allmän hälsa och säkerhet eller av andra tvingande skäl som har ett allt överskuggande allmänintresse.

Hasselsnoken är rödlistad som sårbar, VU. Arten finns i delar av södra Sverige, upp till Uppland. Såvitt man vet minskar arten inom sitt utbredningsområde, framförallt beroende på förändringar i markanvändningen. Hasselsnoken är mycket svårinventerad då den ofta håller sig väl dold i vegetation eller under stenar, i mycket större utsträckning än huggorm och snok. Artens utbredning i Varbergs kommun är väldigt ofullständigt känd, förekomsten i Östra Derome är den första dokumenterade i kommunen. Det finns i övrigt några odokumenterade fynd, men arten finns sannolikt i viss utsträckning i den nordöstra kommundelen. I Kungsbacka kommun är arten känd från flera platser längs framförallt kusten.

Vid ett besök på platsen den 28 augusti 2013 konstaterades att området är en lämplig miljö för hasselsnok, med öppna ytor, stenmurar och rösen, sol-exponerade bryn och platser där den också kan hitta skugga. De bägge åkerholmarna, den gamla torpruinen och skogbrynet med stenmurar och odlingsrösen innehåller alla platser som är lämpliga fortplantningsområden och viloplats för hasselsnoken. Hänsyn måste därför tas till hur byggnader och omvandlingen från åker till tomtmark kan påverka arten, direkt och indirekt. För att klargöra detta behöver någon sakkunnig bedöma hur projektet kan påverka arten. Bedömningen ska ske både utifrån det skydd den har i Art-skyddsförordningen, men också utifrån att det är en art som är sällsynt och minskande i hela Sverige, och med detta som enda kända förekomst i Varbergs kommun.

Vad gäller förekomsten av fladdermöss kommer dessa sannolikt inte att beröras av projektet. En redogörelse för om det finns ihåliga träd inom tomtytan bör dock göras. Sådana träd kan utgöra sovplats, övervintringsplats eller fortplantningsplats för fladdermöss. Fladdermöss omfattas av Art-skyddsförordningen på samma sätt som hasselsnoken.

Länsstyrelsen har kommit in med yttrande den 29 augusti 2013. Vidare utredning behövs för att klargöra om ytterligare boplatslämningar från stenåldern berörs. Resultatet ska sedan ligga till grund för länsstyrelsens prövning av behovet av ytterligare tillstånd och undersökningar.

Nämnden har i beslut den 3 oktober 2013 Bn § 381 återremitterat ärendet till stadsbyggnadskontoret för att bereda sökanden möjlighet att ta ställning till de yttranden som inkommit från länsstyrelsen och kommunekologen och om vidare utredningar avses genomföras.

Reviderade handlingar inkom den 28 maj 2014 med ny minskad tomtplats. Tillfartsvägen har fått en delvis ny sträckning och föreslås nu utanför dungen med den gamla torpargrunden. Tomtplatsen har också minskats i utbredning och omfattar inte längre området med de två åkerholmarna.

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

Bn § 377 (forts)

Dnr 2013/378

Länsstyrelsen har i remissvar den 28 maj 2014 inga invändningar och meddelar att krav på arkeologisk förundersökning efter att tomtplatsen minskats inte är motiverad längre.

Berörda grannar har i skrivelse daterad den 13 juni 2014 för kännedom informerats och tagit del av handlingarna gällande den nya mindre tomtplatsen, att den föreslagna tomtplatsen inte längre berör de biotopskyddade områdena, att länsstyrelsen inte längre har några invändningar ur kultur- miljösynpunkt samt att någon arkeologisk insats inte längre motiverad.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen meddelar den 16 juni 2014 att den storleksmässigt förändrade tomtplatsen inte påverkar möjligheten att kunna anlägga avlopp.

Ärendet har efter revideringen på nytt remitterats till kommunekologen som i yttrande den 17 juni 2014 via e-post påtalar att i och med att hasselsnok förekommer i området är det upp till den sökande att på ett vederhäftigt sätt visa att den planerade byggnationen kan göras utan att arten påverkas negativt. Liksom i tidigare yttrande skriver kommunekologen att hänsyn måste tas till hur byggnaderna och omvandlingen från åker till tomthet kan påverka arten, direkt och indirekt. För att klargöra detta behöver någon sakkunnig bedöma hur projektet kan påverka arten. Bedömningen ska ske både utifrån det skydd den har i Artskyddsförordningen, men också utifrån att det är en art som är sällsynt och minskande i hela Sverige, och med detta som enda kända förekomst i Varbergs kommun.

Bedömningen av byggnationens påverkan på arten ska alltså redovisas av den sökande, vilket i ett sådant här fall kräver sakkunskap. Denna hantering av ärendet är i linje med länsstyrelsens syn på saken, där länsstyrelsen är tillsynsmyndighet för Artskyddsförordningen.

Nämnden beslutade den 18 juni 2014 Bn § 278 att återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för att bereda sökanden ytterligare tillfälle att lämna in en naturvärdesbedömning.

Undersökning av miljö för hasselsnok inför byggnation – Östra Derome, Varbergs kommun 2014 inkom den 1 september 2014 utförd av Calluna. Av utredningen framgår att den absolut största hänsyn som tagits under arbetets gång är att den planerade storleken av tomten minskats så att de lämpliga miljöerna för arten inte ingår i tomtplatsen, det vill säga åkerholmarna och naturområdet med torpargrunden.

Av utredningen framgår även att hänsynsåtgärder kan utföras som att till exempel anlägga stengärdesgårdar och altan inom tomtplatsen. Genom att hålla stengärdesgårdar och torpargrunder öppna skulle det gynna hasselsnoken och öka spridningsmöjligheterna och minska transportsträckorna till

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

Bn § 377 (forts)

Dnr 2013/378

exempelvis åkerholmarna, som idag är svårtillgängliga stora delar av året på grund av brukandet av åkern.

En annan hänsynsaspekt är, och rekommenderas, att anläggandet av tomten bär ske under vintermånaderna, då hasselsnoken är i ide. Detta gäller alltså utjämnning av marken samt iordningställande av plats för byggnation.

Begäran om yttrande har skickats till kommunekologen.

Yttrande från kommunekologen inkom den 9 september 2014. Inventeringen visar att byggnation av bostadshus på den tomtplats som redovisats i rapporten sannolikt inte kommer att innebära risk för skada på artens fortplantningsområden eller viloplats. Därmed kan byggnationen genomföras vad gäller påverkan på hasselsnoken. Det är dock viktigt att, som rapporten beskriver, försöka få till stånd de hänsynsåtgärder som beskrivs och att vissa delar av arbetet om möjligt utförs under vintermånaderna, för att minska risken för skada på hasselsnok.

#### **Hur beslutet får överklagas**

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

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

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

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

#### **Avgift**

Handläggningsavgift förhandsbesked 6.749 kr  
Kungörelseavgift Post och Inrikes Tidningar 215:50 kr varav moms 7,50 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 378

Dnr 1996/100650

## **Guldsmeden 4 OVK - Funktionskontroll ventilationssystem, föreläggande återkallande**

### **Beslut**

Nämnden beslutar att återkalla föreläggande i beslut den 16 april 2014 Bn § 157.

### **Byggnadsnämndens bedömning**

Nämnden finner att då godkänt intyg inkommit och rättelse skett kan föreläggandet återkallas.

### **Beskrivning av ärendet**

Nämnden har i beslut den 16 april 2014 Bn § 157 förelagt fastighetsägaren Novaflexgruppen AB med organisationsnummer 556260-7621 att inlämna godkänt intyg utfärdat av godkänt besiktningsföretag enligt 3 § boverkets författningssamling (BFS 2011:16).

Godkänt intyg inkom den 16 juli 2014.

**Protokollsutdrag: Fastighetsägaren (delges)**

**Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)**

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

Bn § 379

Dnr 1999/100574

## **Karossen 6 OVK - Funktionskontroll ventilationssystem, föreläggande återkallande**

### **Beslut**

Nämnden beslutar att återkalla föreläggande i beslut den 16 april 2014 Bn § 158.

### **Byggnadsnämndens bedömning**

Nämnden finner att då godkänt intyg inkommit och rättelse skett kan föreläggandet återkallas.

---

### **Beskrivning av ärendet**

Nämnden har i beslut den 16 april 2014 Bn § 158 förelagt fastighetsägaren Stormhalls Fastighetsförvaltning AB med organisationsnummer 556810-2502 att inlämna godkänt intyg utfärdat av godkänt besiktningsföretag enligt 3 § boverkets författningssamling (BFS 2011:16).

Godkänt intyg inkom den 28 april och 17 juni 2014.

---

**Protokollsutdrag: Fastighetsägaren (delges)**

**Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)**

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

Bn § 380

Dnr 1997/100194

## **Karossen 7 OVK - Funktionskontroll ventilationssystem, föreläggande återkallande**

### **Beslut**

Nämnden beslutar att återkalla föreläggande i beslut den 16 april 2014 Bn § 159.

### **Byggnadsnämndens bedömning**

Nämnden finner att då godkänt intyg inkommit och rättelse skett kan föreläggandet återkallas.

### **Beskrivning av ärendet**

Nämnden har i beslut den 16 april 2014 Bn § 159 förelagt fastighetsägaren Släpet Ett AB att inlämna godkänt intyg utfärdat av godkänt besiktningsföretag enligt 3 § boverkets författningssamling (BFS 2011:16).

Godkänt intyg inkom den 11 augusti 2014.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren (delges)

Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)

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

Bn § 381

Dnr 1995/100405

## **Pilsberg 23 OVK - Funktionskontroll ventilationssystem, föreläggande återkallande**

### **Beslut**

Nämnden beslutar att återkalla föreläggande i beslut den 16 april 2014 Bn § 165.

### **Byggnadsnämndens bedömning**

Nämnden finner att då godkänt intyg inkommit och rättelse skett kan föreläggandet återkallas.

### **Beskrivning av ärendet**

Nämnden har i beslut den 16 april 2014 Bn § 165 förelagt fastighetsägaren Meras Bostäder AB att inlämna godkänt intyg utfärdat av godkänt besiktningsföretag enligt 3 § boverkets författningssamling (BFS 2011:16).

Godkänt intyg inkom den 23 maj 2014.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren (delges)

Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)

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

Bn § 383 (forts)

Dnr 2014/703

Enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 9 kap 17 § punkt 4 och 5 stycket anges att byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan markåtgärd som kräver lov enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 12 § innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är 0,25 prisbasbelopp per träd för trädfällning och 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0025 prisbasbelopp per kvadratmeter av sanktionsarean för skogsplantering.

#### **Hur beslutet får överklagas**

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

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

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

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

---

**Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Stråvalla-Kärre 2:12**  
**Fastighetsägaren Stråvalla-Kärre 2:7 (för kännedom)**  
**Fastighetsägaren Stråvalla-Kärre 2:29 (delges)**

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