

**Tid och plats** Torsdagen den 13 november 2014 kl. 08.40 – 12.15 mötesuppehåll  
kl 10.00 -10.30 i sammanträdesrum A2-salen

**Beslutande**

Ledamöter

Ulrika Ericsson (M)  
Andreas Björklund (M)  
Knut Aurell (M), §§ 419-455  
Gert Okén (M), §§ 456-463  
Margit Kastberg (M)  
Stefan Stenberg ordf. (C)  
Tobias Carlsson (FP)  
Tomas Johansson v. ordf. (S)  
Morgan Fagerström (S)  
Marianne Johansson (S)  
Margareta Torkelsson (S)  
Karin Ekeborg (MP)

**Övriga närvarande**

Ersättare

Gert Okén (M), §§ 419-455  
Christian Persson (C), inte § 443 på grund av jäv  
Roland Ryberg (S)

Tjänstemän

Evelyn Ingvarsson, byggnadsnämndssekreterare  
Helena Arnesten, stadsbyggnadschef  
Maria Söderlund, stadsarkitekt  
Sten Hedelin, planchef, §§ 419-431  
Emma Cejie, planarkitekt § 421  
Fredrik Bergqvist, planarkitekt, §§ 425-426  
Karl Samuelsson, planarkitekt § 427  
Maria Hagelberg, planarkitekt § 431  
Cajsa Friberg, bygglovshandläggare, §§ 432-437  
David Hultén, bygglovshandläggare, §§ 438-442  
Lisa Olsson, bygglovshandläggare, §§ 443-446  
Marie Åberg, bygglovsarkitekt, §§ 449-450  
Tore Johansson, 1:e byggnadsinspektör, §§ 451-463

**Utses att justera**

Marianne Johansson (S)

**Justeringens plats och tid**

Stadsbyggnadskontorets kundtjänst den 21 november 2014

**Sekreterare**

Evelyn Ingvarsson

**Paragraf** 419-463

**Ordförande**

Stefan Stenberg (C)

**Justerande**

Marianne Johansson (S)

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

---

**BEVIS/ANSLAG**

Justering har tillkännagivits genom anslag

<b>Organ</b>	Byggnadsnämnden		
<b>Sammanträdesdatum</b>	13 november 2014		
<b>Datum för anslags uppsättande</b>	21 november 2014	<b>Datum för anslags nedtagande</b>	15 december 2014
<b>Förvaringsplats för protokoll</b>	Stadsbyggnadskontoret		
<b>Underskrift</b>	Evelyn Ingvarsson		

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

---

Bn § 419

Dnr

## Ändringar i dagordningen

### Beslut

Nämnden godkänner ändringarna i föredragningslistan.

---

### Ärende som tillkommer dagordningen

Övriga frågor – Tvååkers-Ås 3:9, 3:10, 3:11

### Ärende som utgår ur dagordningen

Ärende nr 9 – Detaljplan för Göingegården 1:13 skola och idrottshall

Ärende nr 25 – Torpa-Kärre 6:38 Tillbyggnad enbostadshus

Ärende nr 32 – Träslöv s:9 Rivning, nybyggnad komplementbyggnad,  
fasadändring

---

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

Bn § 420

## Övriga frågor

### Beslut

Nämnden antecknar informationen till protokollet.

---

### Beskrivning av ärende

Vice ordförande Tomas Johansson (S) ställer fråga om Tvååkers-Ås 3:9, 3:10, 3:11 angående underrättelse om byggsanktionsavgift.

Stadsarkitekt Maria Söderlund informerar nämnden om pågående ärende.

Ärendet kommer att behandlas på byggnadsnämndens sammanträde den 11 december 2014.

---

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

Bn § 421

Dnr 2014/1184

**Remiss Bläshammar 4:1 m fl avseende vägplan för väg 845  
Gång- och cykelväg, Bläshammar, Varbergs kommun,  
Hallands län, TRV2011/61906 projektnummer 108192**

**Beslut**

Nämnden beslutar att tillstyrka förslaget.

**Byggnadsnämndens bedömning**

Nämnden gör bedömningen att det i vägplanen angivna nya vägområdet samt markområden för tillfälligt nyttjande innebär mindre avvikelser som inte motverkar syftet med detaljplanen.

**Beskrivning av ärendet**

Trafikverket begär yttrande från Varbergs kommun angående ett intrång i detaljplan L62 Bläshammar skola – Bläshammar 4:1 m fl.

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

Bn § 422

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

### **Beslut**

Nämnden antecknar informationen om inkomna skrivelser, inkomna överklaganden och planärenden under perioden 8 oktober 2014 till och med 3 november 2014 enligt bilaga A.

---

### **Beskrivning av ärendet**

Redovisning av inkomna skrivelser, inkomna överklaganden och lagakraftvunna planärenden under perioden 8 oktober 2014 till och med 3 november 2014 redovisas för nämnden enligt bilaga A.

---

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

**Infomation inkomna skrivelser under perioden 2014-10-07--2014-11-04**

2014 2 156	Lingome 3:2	Dom 2014-10-07, Mål nr P 2801-14. Avslår överklagandet
2014 2 157	Årnäs 7:6	Domen har överklagats 2014-10-06
2014 2 158	Inkomna skrivelser	Samrådsremiss för anläggning av gång- och cykelväg utmed väg 610 i Halmstad och Falkenbergs kommuner, hallands län, samt utmed vägar 735 och 768 delen Steninge-Stensjödelen Stranninge-Ås i falkenbergs och Varbergs kommuner.
2014 2 159	Trönningenäs 3:89	Beslut från Länsstyrelsen i Hallands län den 7 oktober 2014, mål nr 403-4021-14. Länsstyrelsen avslår överklagandet
2014 2 161	Vare 2:7	Beslut från Länsstyrelsen i Hallands län den 2014-10-09, mål nr 403-6096-14. Länsstyrelsen avslår överklagandet
2014 2 162	Svärdfisken 32	Beslut från Länsstyrelsen mål nr 403-8137-13. Länsstyrelsen upphäver BNs beslut om föreläggande
2014 2 163	Getakärr 2:1	Beslut, 2014-10-15, 526-7329-14 ☐Ej prövning
2014 2 164	Getterön 2:236	Beslut, 2014-10-23, Dnr 6996-2013
2014 2 165	Årnäs 1:123	Överklagande
2014 2 166	Ryttaren 16	Laga kraft 2014-10-16
2014 2 167	Vindragaren 5 och 22	Beslutet överklagat till Mark- och miljödomstolen
2014 2 168	Gyltalyckan 1	Beslut 2014-10-24, 403-6085-14 ☐Avslår överklagandet.
2014 2 169	Getakärr 5:32	Beslut, 2014-10-24, 526-7236-14 ☐Ej prövning.

**Infomation överklagade bygglovsärenden och detaljplaner**

2011 182	Vindragaren 5, 22	Detaljplan för Vindragaren 5 och 22 ☐
2011 298	Spannarp 19:22 m fl	Detaljplan för industri och omlastningsstation - Spannarp 19:22
2013 1116	Årnäs 1:123	Nybyggnad fritidshus ☐
2014 662	Trönningenäs 3:89	Tillbyggnad fritidshus, nybyggnad komplementbyggnad
2014 924	Trönningenäs 3:89	Anmälan olovlighet påbörjat utan startbesked nybyggnad fritidshus

Bn § 423

## Delegationsbeslut

### Beslut

Nämnden beslutar att godkänna redovisning av delegationsbeslut under perioden 8 oktober 2014 till och med 3 november 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 2014-10-07--2014-11-04****Delegationsbeslut beviljade förhandsbesked**

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2014 674	Valinge 2:8	Nybyggnad enbostadshus
2014 599	Trönninge 34:2	Nybyggnad enbostadshus
2014 271	Långås 2:2	Nybyggnad enbostadshus

**Delegationsbeslut beviljade bygglov**

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2014 724	Sparreholm 1	Tillbyggnad komplementbyggnad
2014 876	Årnäs 5:14	Fasadändring
2014 1025	Lagmannen 18	Fasadändring
2014 1062	Getakärr 3:60	Tillbyggnad och ombyggnad, tidsbegränsat bygglov för byggbodar, Lottastugan
2011 403	Getterön 2:176	Nybyggnad av uthus
2013 587	Hingsten 11	Nybyggnad enbostadshus
2014 1012	Lindhult 1:4	Teknikskåp
2014 1071	Folkskolan 1	2 Skyltar (Centralen)
2014 1109	Kardanen 8	Skyltar
2014 469	Bocken 11	Inglasning balkong
2014 513	Getterön 2:1	Plank, överbyggt med tak (öppet förråd)
2014 563	Årnäs 3:68	Nybyggnad enbostadshus
2014 639	Bossgård 2:8	Tillbyggnad fingerskarv etapp 2
2014 719	Tvååkers-Ås 4:117	Nybyggnad fritidshus & carport/förråd
2014 722	Pedalen 3	Tillbyggnad verksamhet
2014 831	Träslövs-Näs 1:157 Nygårdsvägen 60	Tillbyggnad fritidshus
2014 836	Årsäppet 6	Fasadändring, carport till garage
2013 1046	Försommaren 3	Rivningslov, nybyggnad fritidshus
2014 1045	Ratten 3	Nybyggnad virkesmagasin
2014 1093	Träslöv 36:1	Bullerskydd
2014 1101	Getakärr 6:44	Skylt
2014 1104	Järnet 2	Skylt
2014 1107	Fläkten 7	Skyltar
2014 127	Bua 10:186	Tillbyggnad enbostadshus samt carport
2014 478	Ängen 10, 18	Carport/förråd
2014 544	Träslövsläge 4:16	Tillbyggnad enbostadshus

**Delegationsbeslut beviljade bygglov**

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2014 569	Lahall 1:18, Lahall 2:13	Ny-, om-, och tillbyggnad verksamhet
2014 658	Bua 8:81	Nybyggnad växthus
2014 682	Getakärr 5:147 Campingvägen 12	Tillbyggnad fritidshus
2014 784	Torpa-Kärre 8:188	Tillbyggnad fritidshus
2014 785	Folkared 5:11	Tillbyggnad verksamhetslokal, ändrad användning från garage till lager och gårdsbutik
2014 824	Fastarp 3:141	Tillbyggnad av garage
2014 829	Träslövs-Näs 1:60	Tillbyggnad fritidshus
2014 846	Björkäng 1:36	Tillbyggnad komplementbyggnad
2014 907	Bua 1:22	Tillbyggnad fritidshus
2014 912	Getakärr 6:16	Paviljong, tidsbegränsat lov i 5 år
2014 961	Kardanen 4	4 Flaggstänger
2013 622	Träslöv 8:6	Ändrad användning till kontor
2014 1056	Hunnestad 5:23	Rivningslov, nybyggnad enbostadshus
2014 1064	Bikupan 19	Skylt
2014 1099	Lubben 18	Tillbyggnad enbostadshus och fasadändring
2014 1114	Valen 5	Fasadändring
2014 1142	Kardanen 1	Tillbyggnad förråd
2014 1162	Träslövsläge 13:4	Rivningslov
2014 375	Galten 6	Rivningslov
2014 375	Galten 6	Rivningslov
2014 457	Svärdfisken 33	Nybyggnad kontor
2014 586	Fiskaren 16	Tillbyggnad flerbostadshus uterum, takkupor och balkong
2014 681	Mimer 1	Tillbyggnad flerbostadshus
2014 720	Tvååker 12:38	Nybyggnad garage, plank
2014 827	Traneberg 7	Mur
2014 871	Drönaren 5	Nybyggnad bilhall
2014 898	Vabränna 10:11	Plank
2014 905	Tvååkers-Ås 4:23	Tillbyggnad enbostadshus
2014 927	Tvååkers-Ås 1:119	Tillbyggnad förråd
2014 928	Tvååkers-Ås 1:118	Tillbyggnad av förråd
2014 933	Gulsippan 8	Ändring av yttertaksbeklädnad från betongpanna till bandtäckt plåt silver/grå
2014 957	Gamla Köpstad 2:280	Nybyggnad enbostadshus, komplementbyggnad
2014 960	Smedjan 2	Ändrad användning till kontor, fasadändring
2014 964	Höstäppet 4	Ombyggnad till gästrum

**Delegationsbeslut beviljade startbesked**

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2014 203	Geten 7	Ombyggnad kontorslokal, fasadändring
2014 719	Tvååkers-Ås 4:117	Nybyggnad fritidshus & carport/förråd
2014 724	Sparreholm 1	Tillbyggnad komplementbyggnad
2014 876	Årnäs 5:14	Fasadändring
2014 1062	Getakärr 3:60	Tillbyggnad och ombyggnad, Tidsbegränsat bygglov för byggbodas, Lottastugan
2011 403	Getterön 2:176	Nybyggnad av uthus
2014 1012	Lindhult 1:4	Teknikskåp
2014 1071	Folkskolan 1	2 Skyltar (Centralen)
2014 1081	Årnäs 13:8	Tillbyggnad fritidshus, bygglovsbefriad åtgärd
2014 1109	Kardanen 8	Skyltar
2014 1124	Munkagård 1:125	Braskamin
2014 368	Blixtorp 3:19	Nybyggnad enbostadshus, maskinhall
2014 469	Bocken 11	Inglasning balkong
2014 513	Getterön 2:1	Plank, överbyggt med tak (öppet förråd)
2014 563	Årnäs 3:68	Nybyggnad enbostadshus
2014 719	Tvååkers-Ås 4:117	Nybyggnad fritidshus & carport/förråd
2014 811	Bua 29:12	Tillbyggnad fritidshus, bygglovsbefriad åtgärd
2014 831	Träslövs-Näs 1:157 Nygårdsvägen 60	Tillbyggnad fritidshus
2014 836	Årsäppet 6	Fasadändring, carport till garage
2013 1132	Värö 2:4	Tillbyggnad vaktmästeri
2014 1003	Getterön 2:208	Ny tillbyggnad enbostadshus, bygglovsbefriad åtgärd
2014 1021	Parkrosen 1	Tillbyggnad enbostadshus, bygglovsbefriad åtgärd
2014 1023	Årnäs 3:77	Tillbyggnad fritidshus, bygglovsbefriad åtgärd
2014 1028	Träslövs-Näs 1:72	Ny komplementbyggnad, bygglovsbefriad åtgärd
2014 1030	Årnäs 6:50	Ny komplementbyggnad, bygglovsbefriad åtgärd
2014 1093	Träslöv 36:1	Bullerskydd
2014 1101	Getakärr 6:44	Skylt
2014 1104	Järnet 2	Skylt
2014 1107	Fläkten 7	Skyltar
2014 1123	Wismen 2	Kamin
2014 1126	Torpa-Kärre 8:258	Braskamin
2014 1127	Enbäret 5	Kamin
2014 1158	Läroverket 7	Ändring av bärande vägg

**Delegationsbeslut beviljade startbesked**

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2014 1161	Barken 19	Hiss samt nytt badrum - anmälan
2014 1176	Galten 12	Eldstad
2014 29	Träslövs-Näs 1:177	Nybyggnad fritidshus, rivningslov
2014 442	Sörsedammen 2	Nybyggnad 3 flerbostadshus, miljöhus, garage
2014 446	Träslövs-Näs 1:175	Nybyggnad fritidshus
2014 478	Ängen 10, 18	Carport/förråd
2014 544	Träslövs läge 4:16	Tillbyggnad enbostadshus
2014 653	Melba 1	Nybyggnad enbostadshus, garage
2014 658	Bua 8:81	Nybyggnad växthus
2014 682	Getakärr 5:147 Campingvägen 12	Tillbyggnad fritidshus
2014 698	Tvååkers-Ås 6:37	Tillbyggnad fritidshus
2014 807	Laken 11	Ny komplementbyggnad bygglovsbefriad åtgärd
2014 824	Fastarp 3:141	Tillbyggnad av garage
2014 840	Träslövs-Näs 1:250	Tillbyggnad enbostadshus bygglovsbefriad
2014 846	BJÖRKÄNG 1:36	Tillbyggnad komplementbyggnad
2014 878	Årnäs 5:14	Tillbyggnad fritidshus, bygglovsbefriad åtgärd
2014 929	Lahall 1:18	Kontorsmoduler plan 2, tidsbegränsat lov
2014 961	Kardanen 4	4 Flaggstänger
2011 1300	Spannarp 23:19, 39:1	Skyltar
2014 1005	Torpa 10:22	Ny komplementbyggnad, bygglovsbefriad åtgärd
2014 1007	Träslövs-Näs 1:157 Nygårdsvägen 10	Tillbyggnad fritidshus, bygglovsbefriad åtgärd
2014 1015	Nygård 1:224	Ny komplementbyggnad, bygglovsbefriad åtgärd
2014 1031	Getakärr 5:147 Havsvägen 32	Tillbyggnad fritidshus, bygglovsbefriad åtgärd
2014 1032	Getakärr 5:71 Solviksvägen 47	Ny komplementfritidshus, tillbyggnad fritidshus, bygglovsbefriad åtgärd
2014 1033	Dragonen 4	Ny komplementfritidshus, bygglovsbefriad åtgärd
2014 1034	Smedsgård 1:37	Tillbyggnad fritidshus, bygglovsbefriad åtgärd
2014 1039	Tunnlandet 6	Tillbyggnad enbostadshus, bygglovsbefriad åtgärd
2014 1045	Ratten 3	Nybyggnad virkesmagasin
2014 1056	Hunnestad 5:23	Rivningslov, nybyggnad enbostadshus
2014 1059	Årnäs 3:39	Ny komplementfritidshus, bygglovsbefriad åtgärd
2014 1063	Tvååkers-Ås 1:172	Tillbyggnad fritidshus, bygglovsbefriad åtgärd
2014 1064	Bikupan 19	Skylt
2014 1066	Trönningenäs 5:15	Ny komplementbyggnad, bygglovsbefriad åtgärd
2014 1068	Getterön 2:207	Tillbyggnad fritidshus, bygglovsbefriad åtgärd

**Delegationsbeslut beviljade startbesked**

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2014 1069	Tvååkers-Ås 1:6 Strandbackavägen 8	Tillbyggnad fritidshus, anmälan bygglovsbefriad åtgärd
2014 1078	Gamla Köpstad 2:16 Samlyckevägen	Tillbyggnad enbostadshus, anmälan bygglovsbefriad åtgärd
2014 1079	Tvååkers-Ås 4:109	Tillbyggnad enbostadshus, anmälan bygglovsbefriad åtgärd
2014 1080	Bua 1:28	Tillbyggnad enbostadshus, bygglovsbefriad åtgärd
2014 1082	Getterön 2:170	Nybyggnad komplementbostadshus fritidshus, anmälan bygglovsbefriad åtgärd
2014 1092	Tvååkers-Ås 4:77	Tillbyggnad enbostadshus, bygglovsbefriad åtgärd
2014 1099	Lubben 18	Tillbyggnad enbostadshus och fasadändring
2014 1114	Valen 5	Fasadändring
2014 1128	Tvååkers-Ås 1:88	Braskamin
2014 1129	Årnäs 3:126	Kamin
2014 1129	Årnäs 3:126	Kamin
2014 1142	Kardanen 1	Tillbyggnad förråd
2014 1162	Träslövsläge 13:4	Rivningslov
2014 1164	Ranglebo 1:6	Kamin
2014 1183	Torpa-Kärre 8:73	Kamin
2014 375	Galten 6	Rivningslov
2014 375	Galten 6	Rivningslov
2014 535	Drönaren 7	Nybyggnad industrilokal
2014 569	Lahall 1:18, Lahall 2:13	Ny-, om-, och tillbyggnad verksamhet
2014 569	Lahall 1:18, Lahall 2:13	Ny-, om-, och tillbyggnad verksamhet
2014 696	Tvååkers-Ås 2:31	Ändrad användning till kontor och bageri/café
2014 735	Värö-backa 26:1	Nybyggnad enbostadshus, ändrad användning från fritidshus till komplementbyggnad
2014 827	Traneberg 7	Mur
2014 895	Bossgård 2:8	Markuppfyllnad
2014 898	Vabränna 10:11	Plank
2014 902	Höstäppet 4	Tillbyggnad enbostadshus, bygglovsbefriad
2014 905	Tvååkers-Ås 4:23	Tillbyggnad enbostadshus
2014 927	Tvååkers-Ås 1:119	Tillbyggnad förråd
2014 928	Tvååkers-Ås 1:118	Tillbyggnad av förråd
2014 933	Gulsippan 8	Ändring av yttertaksbeklädnad från betongpanna till bandtäckt plåt silver/grå
2014 945	Årnäs 1:103	Tillbyggnad fritidshus, bygglovsbefriad åtgärd
2014 964	Höstäppet 4	Ombyggnad till gästrum
2014 970	Nygård 1:67	Ny komplementfritidshus, tillbyggnad enbostadshus, bygglovsbefriad åtgärd

**Delegationsbeslut beviljade slutbesked**

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2013 1025	Bossgård 2:8	Tillbyggnad panncentral obj 12141302
2014 192	Bua 4:93	Tillbyggnad verksamhet
2012 937	Bua 1:57	Nybyggnad fritidshus
2013 1059	Tvååkers-Ås 1:88	Tillbyggnad enbostadshus
2013 1152	Veddige 20:3 och 20:33	Rivningslov, ombyggnad av ekonomibyggnad
2014 1061	Orren 1	Rivning skärmtak
2011 1116	Veddige 38:38	Tillbyggnad av enbostadshus, garage (tak)
2014 1081	Årnäs 13:8	Tillbyggnad fritidshus, bygglovsbefriad åtgärd
2014 1124	Munkagård 1:125	Braskamin
2012 310	Värö 2:13	Om- och tillbyggnad av skola
2013 1161	Ambjörntorp 8:4	Rivningslov, tillbyggnad foalje isbana, strandskyddsdispens
2013 301	Veddige-Torstorp 3:11	Nybyggnad stall
2013 565	Tvååkers-Ås 6:84	Nybyggnad 2 uthus
2014 1093	Träslöv 36:1	Bullerskydd
2014 1123	Wismen 2	Kamin
2014 1126	Torpa-Kärre 8:258	Braskamin
2014 1127	Enbäret 5	Kamin
2014 1161	Barken 19	Hiss samt nytt badrum - anmälan
2014 1176	Galten 12	Eldstad
2014 127	Bua 10:186	Tillbyggnad enbostadshus samt carport
2014 442	Sörsedammen 2	Nybyggnad 3 flerbostadshus, miljöhus, garage
2014 658	Bua 8:81	Nybyggnad växthus
2014 878	Årnäs 5:14	Tillbyggnad fritidshus, bygglovsbefriad åtgärd
2014 961	Kardanen 4	4 Flaggstänger
2012 1015	Ryttaren 23 och 24	Nybyggnad flerbostadshus, 40 lgh
2012 112	Träslövsläge 8:12	Rivningslov, nybyggnad av enbostadshus
2012 1167	Sparbanken 12	Om- och tillbyggnad verksamhet
2013 1025	Bossgård 2:8	Tillbyggnad panncentral obj 12141302
2013 1121	Melba 2	Nybyggnad enbostadshus
2013 1160	Aroma 3	Nybyggnad enbostadshus, carport/förråd
2013 1166	Säm 11:2	Tillbyggnad fritidshus, braskamin
2013 127	Gamleby 8	Nybyggnad flerbostadshus, 35 lgh

**Delegationsbeslut beviljade slutbesked**

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2013 439	Trönninge 20:5	Nybyggnad av 3 enbostadshus, garage
2013 557	Bikupan 19	Tillbyggnad verksamhet
2013 561	Träslöv 19:50	Nybyggnad garage
2013 632	Bua 8:42	Rivningslov, nybyggnad enbostadshus
2013 829	Smedjan 12	Nybyggnad verksamhet
2013 978	Vårvinden 4	Tillbyggnad fritidshus
2014 1064	Bikupan 19	Skylt
2014 1099	Lubben 18	Tillbyggnad enbostadshus och fasadändring
2014 1114	Valen 5	Fasadändring
2014 1128	Tvååkers-Ås 1:88	Braskamin
2014 1142	Kardanen 1	Tillbyggnad förråd
2014 1183	Torpa-Kärre 8:73	Kamin
2014 26	Trönninge 20:5	Nybyggnad enbostadshus, ändring av hustyp
2014 306	Stora Böttås 1:6	Nybyggnad enbostadshus, rivningslov samt strandskyddsdispens
2014 375	Galten 6	Rivningslov
2014 375	Galten 6	Rivningslov
2014 528	Bua 10:288	Nybyggnad lager
2014 533	Freden 1	Farligt avfall vid rivning. Installera/ändra anordning för ventilation
2014 827	Traneberg 7	Mur
2014 895	Bossgård 2:8	Markuppfyllnad
2014 898	Vabränna 10:11	Plank
2014 905	Tvååkers-Ås 4:23	Tillbyggnad enbostadshus
2014 927	Tvååkers-Ås 1:119	Tillbyggnad förråd
2014 928	Tvååkers-Ås 1:118	Tillbyggnad av förråd
2014 933	Gulsippan 8	Ändring av yttertaksbeklädnad från betongpanna till bandtäckt plåt silver/grå
2014 964	Höstäppet 4	Ombyggnad till gästrum

**Delegationsbeslut genomförda tekniska samråd**

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2013 1073	Glasäppet 2	Nybyggnad av två flerbostadshus, komplementbyggnader
2014 29	Träslövs-Näs 1:177	Nybyggnad fritidshus, rivningslov
2014 368	Blixtorp 3:19	Nybyggnad enbostadshus, maskinhall
2014 442	Sörsedammen 2	Nybyggnad tre flerbostadshus, miljöhus, garage
2014 446	Träslövs-Näs 1:175	Nybyggnad fritidshus
2014 532	Bua 3:43	Nybyggnad fritidshus, garage
2014 569	Lahall 1:18, Lahall 2:13	Ny-, om-, och tillbyggnad verksamhet
2014 653	Melba 1	Nybyggnad enbostadshus, garage
2014 719	Tvååkers-Ås 4:117	Nybyggnad fritidshus & carport/förråd
2014 735	Värö-backa 26:1	Nybyggnad enbostadshus, ändrad användning från fritidshus till komplementbyggnad
2014 929	Lahall 1:18	Kontorsmoduler plan 2, tidsbegränsat lov

**Delegationsbeslut om förlängd handläggningstid**

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2014 356	Värö-Backa 15:9	Nybyggnad flerbostadshus
2014 612	Grimetons-Torstorp 4:41	Nybyggnad stugby, rivningslov
2014 694	Bua 1:39	Tillbyggnad enbostadshus
2014 885	Ässjan 2	Tillbyggnad verksamhet
2014 1180	Lundby 8:5	Nybyggnad stall
2014 1182	Lundby 8:5, 8:7	Nybyggnad garage/lager
2014 756	Tvååkers-Ås 4:8	Tillbyggnad enbostadshus, orangeri / förstuga
2014 787	Lundby 8:7	Nybyggnad komplementbyggnad
2014 962	Trönningenäs 8:23	Nybyggnad enbostadshus



**Information lantmäteriärenden meddelade samrådsbeslut och underrättelser**

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2014 1 104	Hunnestad 17:1 och 17:4.	Ärende nr N147117. Underrättelse om avslutad förrättning om fastighetsreglering Ärende nr N147057. Underrättelse om avslutad förrättning om avstyckning och fastighetsreglering
2014 1 105	Tvååkers-Ås 12:17 och 12:18	Ärende nr N147101. Underrättelse om avslutad förrättning om avstyckning
2014 1 106	Hunnestad 16:13	Ärende nr N147058. Underrättelse om avslutad förrättning om fastighetsreglering
2014 1 107	Skällåkra 6:4, 6:11, 8:7, 8:16, 9:9 och	Ärende nr N147108. Underrättelse om avslutad förrättning om fastighetsreglering
2014 1 108	Lindhov 1:47 och 1:86.	Ärende nr N147138. Underrättelse om avslutad förrättning om fastighetsreglering
2014 1 109	Gunnestorp 5:4, 5:8	Gunnestorp 5:4 och 5:8 samt avstyckning Gunnestorp 5:8.□
2014 1 110	Tofta 6:5	Ärende nr N147181. Underrättelse om avslutad förrättning om avstyckning
2014 1 111	Hunnestad 5:16.	Ärende nr N147134. Underrättelse om avslutad förrättning om avstyckning
2014 1 112	Träslövsläge 5:21 och 11:5	Ärende nr N147106. Underrättelse om avslutad förrättning om fastighetsreglering

Bn § 424

Dnr 2011/1170

## Byggnadsnämndens sammanträdesdagar 2015

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna föreslagna sammanträdesdagar under 2015.

---

### Beskrivnings av ärende

Stadsbyggnadskontoret har upprättat förslag till byggnadsnämndens berednings- och sammanträdesdagar under 2015.

*Nämndens beredning sammanträder 2015 torsdagar från kl 13:*  
måndag 26 januari, 19 februari, 19 mars, 16 april, tisdag 12 maj, 11 juni,  
13 augusti, 10 september, 8 oktober, 5 november och 3 december.

*Nämndens planberedning sammanträder 2015 torsdagar från kl 13:*  
29 januari och 17 september.

*Nämnden sammanträder 2015 torsdagar från kl 08.30:*  
5 februari, 5 mars, onsdag 1 april, onsdag 29 april, 28 maj, 25 juni,  
27 augusti, 24 september, 22 oktober, 19 november och 17 december.

---

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

Bn § 425

## Förvaltningen informerar

### Beslut

Nämnden antecknar informationen till protokollet.

---

### Beskrivning av ärende

Stadsbyggnadschef Helena Arnesten informerar om

- Nygård 1:68 och Nygård 1:69

Stadsarkitekt Maria Söderlund informerar om

- Nya riktlinjer för uteserveringar
- Göingegården 1:13, skola och idrottshall marklov

Planchef Sten Hedelin informerar nämnden om

- tidplan planärenden
  - lagändringar från och med 1 januari 2015
- 

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

Bn § 426

Dnr 2013/985

## Detaljplan för Söderport 6

### Beslut

Nämnden beslutar att

- Detaljplaneförslaget revideras enligt granskningsutlåtande den 29 oktober 2014.
- Anta detaljplan för Söderport 6, upprättad den 18 juni 2014, reviderad den 23 september 2014.

---

### Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att upprätta en detaljplan med flexibla bestämmelser som möjliggör olika hustyper. Planförslaget möjliggör uppförande av ett bostadshus. Även handel och ej störande verksamhet tillåts i bottenvåning.

Förslaget har varit på samråd under tiden 25 juni 2014 till och med 1 augusti 2014. Efter samrådet genomfördes följande förändringar:

- Bestämmelserna byggnadshöjd och största taklutning i grader byts ut mot en högsta nockhöjd i meter över nollplanet.
- Prickmarksbestämmelsen korrigeras till ”byggnad får inte uppföras”, vilken tillåter att en lägre mur kan uppföras utan att vara en planavvikelse.
- Bestämmelse om lägsta golv läggs till på plankartan.
- Planbeskrivningen kompletteras med ytterligare en illustration.
- Ett nytt stycke om markplanering införs i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen revideras med redaktionella förändringar.

Underrättelsen genomfördes mellan den 10 oktober 2014 till den 24 oktober 2014.

Stadsbyggnadskontoret har i granskningsutlåtande den 29 oktober 2014 redovisat inkomna yttranden.

### Förslag till ändringar

- Planbeskrivningen revideras genom att stycket ”Vad har hänt efter samrådet?” tas bort.

---

Protokollsutdrag: Sökande  
Länsstyrelsen  
Lantmäterimyndigheten  
Sändlista

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

Bn § 427

Dnr 2014/956

## Planbesked för Veddige 20:3

### Beslut

Nämnden beslutar att

- godkänna planprövning inom fastigheten Veddige 20:3. Det innebär att planlägningsarbete kan påbörjas, men är ingen garanti för att planen kommer att antas och vinna laga kraft.
- under förutsättning att planarbetet påbörjas under tredje kvartalet 2016 och att planen hanteras med enkelt förfarande utan planprogram bedöms detaljplanen kunna antas under fjärde kvartalet 2017.
- 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

Fastighetsägaren önskar uppföra fem hyreslägenheter avsedda för äldreboende.

Fastigheten har enligt gällande detaljplan infart från Tallvägen vilken avslutas med en vändplan intill aktuell fastighet. Fastighetsägaren önskar infart från Västra Ringvägen längs vilken det i gällande detaljplan råder utfartsförbud. Enligt ansökan är boende på Tallvägen rädda för ökad trafik till följd av föreslagen exploatering.

### Tidigare ställningstagande

Fastigheten omfattas idag av detaljplan för Veddige 20:1 m.fl. vilken antogs 5 mars 1980. Fastigheten har enligt gällande detaljplan bygg rätt för friliggande bostäder om 220 m<sup>2</sup> i ett plan. Mot Västra Ringvägen finns ett utfartsförbud och dåvarande Veddige 20:3 (vilken nu har delats i flera fastigheter) har infart från Pilgatan och möjlig infart från Tallvägen.

### Förvaltningens övervägande

Veddige 20:3 ligger centralt i Veddige samhälle med närhet till förskola, skola, vårdcentral och apotek. Förtätning i detta läge är önskvärt.

Veddige 20:3 har efter avstyckning endast möjlig infart från Tallvägen enligt gällande detaljplan (då utfartsförbud gäller mot Västra Ringvägen). Tallvägen avslutas idag med en vändplan intill aktuell fastighet. Idag har 7 villatomter sin utfart mot Tallvägen.

I ansökan förespråkas en infart från Västra Ringvägen då konflikter och trafikfara förutspås av de boende på Tallvägen till följd av ökad trafik till följd av föreslagen exploatering. Trots rådande utfartsförbud mot Västra

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

Bn § 427 (forts)

Dnr 2014/956

Ringvägen ligger en infart kvar sedan innan detaljplanen antogs 1980. Västra Ringvägen går i en svag kurva och ett krön ligger i direkt anslutning till föreslagen infart. Hamn- och gatuförvaltningen anser att gällande utfartsförbud bör kvarstå då en trafiksäker utfart på Västra Ringvägen inte kan lösas.

Möjlig infart finns från Tallvägen, eventuellt kan en infart istället lösas från Pilvägen. Detta får utredas i kommande planarbete.

**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 § 428

Dnr 2014/1204

## **Remiss Gamla Köpstad 1:4 och 1:78 Fastighetsreglering, ärende nr N147160**

### **Beslut**

Nämnden avstyrker föreslagen fastighetsreglering berörande fastigheterna Gamla Köpstad 1:4 och 1:78.

### **Byggnadsnämndens bedömning**

Nämnden gör bedömningen att det olämpligt att förstora befintlig fastighet i ett område som är under planläggning. Den aktuella fastigheten och angränsande villatomter kan komma att ingå i kommande detaljplan.

### **Beskrivning av ärendet**

Lantmäterimyndigheten begär yttrande över föreslagen fastighetsreglering berörande Gamla Köpstad 1:4 och 1:78.

Gamla Köpstad 1:76 har en areal om 1234 m<sup>2</sup> och är bebyggd med bostads-  
hus och garage. Ägarna vill utöka sin tomtmark för att kunna uppföra en  
friggebod och för odling. Det finns två alternativ för ny gränsdragning.

Fastigheten ligger utmed Sejernäsvägen i anslutning till planlagt område i  
Gamla Köpstad. Angränsande bebyggelse är detaljplanelagd. Aktuell  
småhusfastighet med en areal om 1234 m<sup>2</sup> är inte planlagd.

Programarbete har startat för områdena utmed Sejernäsvägen.

### **Förvaltningens bedömning**

Stadsbyggnadskontoret anser det olämpligt att förstora befintlig fastighet i  
ett område som är under planläggning. Den aktuella fastigheten och  
angränsande villatomter kan komma att ingå i kommande detaljplan.

Protokollsutdrag: sökanden (delges)

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

Bn § 429

Dnr 2013/56

## Detaljplan för Katten 2 och 4

### Beslut

Nämnden beslutar att

- Detaljplan för Katten 2 och 4, upprättad den 23 januari 2014 delas upp i två separata detaljplaner.
- Detaljplan för Katten 4 hanteras med enkelt förfarande.
- Detaljplan för Katten 2 hanteras med normalt förfarande.

---

### Beskrivning av ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra förtätning inom kvarteret och på så sätt skapa fler bostäder centralt i Varberg. Planförslaget möjliggör uppförande av två flerbostadshus, ett på vardera fastighet. I båda fallen förutsätts att befintliga flerbostadshus rivs.

Förslaget har varit på samråd till och med den 31 maj 2014. Med anledning av inkomna synpunkter bedömer förvaltningen att Katten 4 kan hanteras enligt enkelt förfarande, i enlighet med planbeskedet, men att Katten 2 övergår i så kallat normal planprocess.

---

**Protokollsutdrag: Sökande**

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



Bn § 430

Dnr 2012/150

## Detaljplan för Breared 2

### Beslut

Nämnden beslutar att

- Detaljplaneförslaget revideras enligt granskningsutlåtande den 29 oktober 2014.
- Anta detaljplan för Breared 2, upprättad den 12 december 2013, reviderad den 15 maj 2014 och den 13 november 2014.

---

### Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av bostäder, dels på mark som idag nyttjas för parkering och dels genom påbyggnad av befintlig saluhall, allt inom fastigheten Breared 2.

Förslaget har varit på granskning under tiden 28 maj 2014 till och med 15 september 2014. Stadsbyggnadskontoret har i granskningsutlåtande den 29 oktober 2014 redovisat inkomna yttranden.

### Förslag till ändringar

- Planbestämmelserna och planbeskrivningen kompletteras med en upplysning om att rekommenderat avstånd från huvudbyggnad till befintlig spill- och vattenledning är 10 meter. Vid byggnation på ett mindre avstånd än det rekommenderade bör val av grundläggning anpassas för att klara ett eventuellt haveri på ledningsnätet.
- Planbeskrivningen förtydligas avseende hantering av dagvattnet vid underjordiska konstruktioner.
- Planbeskrivningen förtydligas avseende att bostadsgården är placerad ovanpå garaget.
- Minskning av utfartsförbudet längs med Marmorgatan med en meter i anslutning till in- och utfart.
- Redaktionella ändringar.

---

Protokollsutdrag: Sökande  
Länstyrelsen  
Lantmäterimyndigheten  
Sändlista

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

Bn § 431

Dnr 2013/825

## Planbesked för Svärdfisken 3

### Beslut

Nämnden beslutar att avslå ansökan om planprövning.

### Beskrivning av ärendet

Monarkhuset AB har inkommit med ansökan om planbesked inom fastigheten Svärdfisken 3. De önskar bygga hus i det sydvästra hörnet av fastigheten, på ett område om cirka 5 000 m<sup>2</sup> där marken idag är obebyggd eller där befintliga, äldre byggnader ska rivas. I ansökan anges att byggnaderna kan utformas antingen i slutna kvartersform eller som två höghus. Enligt uppgift från företrädare för Monarkhuset AB önskas byggnaderna i huvudsak innehålla bostäder.

Svärdfisken 3 är en stor fastighet på drygt 50 000 m<sup>2</sup> med byggnader som tillhört den tillverkningsindustri som tidigare pågått inom fastigheten. Allt eftersom den ursprungliga verksamheten har minskat, inrymmer byggnaderna även andra verksamheter samt service, offentlig förvaltning, handel och restaurang. Även Teater Halland har sina lokaler inom området.

Fastigheten ligger i direkt anslutning till järnvägsområdet i väster. Avståndet mellan föreslagna byggnation och närmaste järnvägsspår som är i bruk är cirka 40-50 meter.

### Tidigare ställningstagande

*Fördjupad översiktsplan för stadsområdet (2010)*

I den fördjupade översiktsplanen anges fastigheten Svärdfisken 3 ingå i verksamhetsområdet *Lassabacka, Holmagärde och Lugnet*. I riktlinjerna för detta område anges bland annat att området ska utvecklas som verksamhetsområde. Innan utbyggnaden till dubbelspår klarlagts gäller mycket stor restriktivitet för tillstånd till nya projekt eller byggnader intill järnvägen.

Området strax söder om Svärdfisken 3 ingår i riktlinjerna för *stadskärnans omgivning* och anges utgöra blandad bebyggelse. Det ingår i det område utmed Birger Svenssons väg som anses ha möjligheter till förändring och stadsutveckling när järnvägen är utbyggd till dubbelspår.

Gränsen mellan verksamhetsområdet Lassabacka och område för blandad bebyggelse och stadsutveckling i vilken bostäder skulle kunna ingå, är således dragen i nära anslutning till det område som ansökan gäller.

### Detaljplan

Området regleras av två detaljplaner, nr 79 och 81 från 1963. Detaljplanerna har liknande bestämmelser och medger en markanvändning för industriverksamheter i högst tre våningar, med högsta byggnadshöjd 10,6 meter.

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

Bn § 431 (forts)

Dnr 2013/825

#### *Pågående planering*

I direkt anslutning till fastigheten i väster är järnvägsspår tillhörande bl.a. Västkustbanan och Viskadalsbanan belägna. Dessa omfattas av riksintresse för kommunikation. Planering och projektering för utbyggnad av Västkustbanan till dubbelspår pågår med beräknad byggstart 2019. Den tillåtlighetskorrridor vilken utgör avgränsning för område som kan i anspråk tas för järnvägsspår inkräktar något på fastigheten i väster. Exakt var spåren kommer att ligga inom denna korrridor är ännu inte helt bestämt men beräknas klarläggas under november-december 2014.

Söder om Svärdfisken 3 ligger Svärdfisken 29 och 33. Dessa fastigheter omfattas av ett planprogram (godkänt 2013-04-02) vilket föreslår ändrad markanvändning från i huvudsak industri och kontor till bostäder och kommersiella lokaler. Planprogrammet har delats upp i etapper. Fortsatt planering för de etapper som inte ligger i direkt anslutning till järnvägen pågår.

En omvandling av kvarteren som ingår i planprogrammet för Svärdfisken 29 och 33 kan tillsammans med bostadskvarteren på motstående sida om Birger Svenssons väg anses utgöra en av entréerna till stadskärnan.

#### **Restriktioner**

Närheten till järnvägen kan generera störningar i form av bland annat buller och vibrationer. Dessutom berörs fastigheten av skyddsavstånd eftersom järnvägen trafikeras med farligt gods. Enligt Länsstyrelsens riktlinjer för planering av bebyggelse intill farliga godsleder är basavståndet till Västkustbanan 50 meter för industrier och kontor och 80 meter för flerbostadshus i tätort. Vid kortare avstånd ska särskilda skyddsåtgärder införas.

Området är sedan länge ett verksamhetsområde och det finns därför risk för markföroreningar inom fastigheten. Även risk för översvämning föreligger. Området som planbeskedet gäller är beläget på 2-3 meter över havet. Kommunens generella riktvärde är att ny bebyggelse ska ha en lägsta sockelhöjd på minst 2,5 meter över havet.

#### **Förvaltningens övervägande**

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan om planbesked för del av Svärdfisken 3 avslås.

Eftersom området där Svärdfisken 3 ingår är utpekat som verksamhetsområde i den fördjupade översiktsplanen, med anledning av närheten till järnvägsspåren samt föreliggande risker för föroreningar och översvämning bedömer inte kommunen att det är lämpligt med nya bostäder inom området. Däremot är kommunen positiv till en utveckling av fastigheten som en del av verksamhetsområdet Lassabacka.

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

Bn § 431 (forts)

Dnr 2013/825

Stadsbyggnadskontoret ser samtidigt behov av en helhetssyn av Lassa-  
backas verksamhetsområde där syftet är att utreda och föreslå förbättringar  
av vägstrukturen i området där cirkulationsplatsen i Lassabacka och  
Getteröbron utgör viktiga utgångspunkter. Även möjligheten för ett fin-  
maskigare vägnät i syfte att förbättra tillgängligheten inom större fastigheter  
och mellan områden bör ses över. Dessutom bör en diskussion föras över  
vilket innehåll som kommunen ser inom området på sikt. Ett samarbete med  
berörda verksamhetsutövare inom området är en viktig förutsättning.

Ett sådant här arbete kan med fördel utföras som ett program för detaljplan.  
Stadsbyggnadskontoret föreslår att avgränsningen för ett sådant arbete är  
Svärdfisken 3 i söder, Birger Svenssons väg/väg 41 i öster, spårområdet i  
väster och inrymma även kvarteren med verksamheter och bostäder norr om  
Getterövägen.

#### **Hur beslutet kan överklagas**

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

#### **Avgift**

Handläggningsavgift planbesked: 5.150 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

---

**Protokollsutdrag: Sökande**

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

Bn § 432

Dnr 2014/694

## Bua 1:39 Tillbyggnad enbostadshus

### Beslut.

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

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden vill förtydliga att i ärendet tas enbart ställning till ansökt lov och inte eventuellt kommande anmälan om bygglovsbefriad åtgärd, enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 4 § a.

Nämnden bedömer att åtgärder kan anses som en liten avvikelser, enligt plan- och bygglagen 9 kap 31 b §.

---

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar tillbyggnad av bostadshus om cirka 33,5 m<sup>2</sup> på fastigheten Bua 1:39. Två kortare plank tillhör också ansökan, 2,2 meter högt och 1,5 meter respektive 2 meter långt. De är placerade på vardera sidan av nordöstra sidans fasad.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Enligt gällande plan får 120 m<sup>2</sup> byggnadsyta per tomt byggas, byggnadshöjd får max vara 3,5 meter, en våning får byggas, vind får inte inredas, källare får inte anordnas, taklutning får max vara 23 grader, prickad mark får inte bebyggas och byggnad ska placeras minst 4 meter från gräns mot granntomt. Fasader ska utgöras av träpanel i mörk grå/brun/grön kulör. Taket ska vara matt; grått eller svart.

Tillbyggnaden, och ett av planken, placeras till viss del på mark som inte får bebyggas, så kallad prickad mark (cirka 10 m<sup>2</sup> yta, plank 1,5 meter långt) och den totala ytan i och med ansökan uppgår till 130 m<sup>2</sup>, vilket är 10 m<sup>2</sup> över tillåten yta.

Färg- och materialval och utförande kommer att vara lika befintligt bostadshus (järnvitriolbehandlad lärkträpanel och svart tegelimitation i plåt; ”plegel”)

Platsbesök på tomten och på grannes tomt Bua 32:6, har skett.

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,

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

Bn § 432 (forts)

Dnr 2014/694

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

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

#### *Tidigare ställningstaganden*

Byggnadsnämnden har tidigare beviljat 130 m<sup>2</sup> byggnadsyta för ett flertal tomter inom samma detaljplan. Det finns även beviljade avsteg på prickad mark.

#### **Yttranden**

Berörda grannar har beretts möjlighet att yttra sig över ansökan.

Invändningar har inkommit från grannar på Bua 32:6, angränsande nordväst om Bua 1:39. De anser, i korthet återgivet; att åtgärden kommer att påverka deras utsikt negativt, att detta kommer att avsevärt påverka värdet på deras fastighet negativt och att utbyggnation bör ske åt sydöstra sidan istället för den nordvästra, där marken inte är prickad i detaljplan. De påpekar också att sökande planerar att uppföra ett Attefallshus i anslutning till den tillbyggnad som ansökan avser och att detta kommer ytterligare att påverka dem negativt. Den sammantagna effekten av utbyggnad och Attefallshus skulle på ett avsevärt negativt sätt påverka utsikten från deras fastighet.

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

Bn § 432 (forts)

Dnr 2014/694

Sökande har genom arkitekten svarat, i korthet återgivet; att huset har en struktur som ger vissa förutsättningar, som alltid vid om- och tillbyggnad. Deras föreslagna tillbyggnad försöker skapa både vindskyddade och soliga attraktiva lägen för uteplatser.

Sökanden har den 31 oktober 2014 kommit in med reviderade ritningar där det framgår att man i nordväst har dragit sig ifrån mark som inte får bebyggas, så kallad prickmark. I norr och söder är förslagen åtgärd delvis placerad på mark som inte får bebyggas. Föreslagen bruttoarea uppgår till 130 m<sup>2</sup> (10 m<sup>2</sup> över tillåten byggnadsarea).

Berörda granne Bua 32:6 har beretts tillfälle att komma in med synpunkter på reviderade ritningarna inkomna den 31 oktober 2014.

---

**Protokollsutdrag: Sökanden**

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

Bn § 433

Dnr 2014/742

## **Getakärr 5:114 Stugvägen 7 Nybyggnad två komplementbyggnader, bygglovsbefriade åtgärder**

### **Beslut**

Nämnden beslutar att

- inte medge startbesked för komplementbyggnad B enligt bifogad situationsplan, med hänvisning till plan- och bygglagen 2 kap § 9 och 8 kap. § 14.
- lämna startbesked för anmälningsskyldig komplementbyggnad A enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 6 kap 5 § punkt 9.

### **Krav innan påbörjande**

Nämnden godkänner att byggnationen får påbörjas med följande villkor

- Utsättning och fastställande av färdig golvhöjd samt kontrollmätning ska utföras av stadsbyggnadskontoret eller annan sakkunnig som godkänts av byggnadsnämnden. Stadsbyggnadskontorets utsättare nås på telefonnummer 0705-48 81 76 eller 0768-38 81 12.

Kontrollansvarig och tekniskt samråd krävs inte för åtgärden om komplementbyggnad A.

### **Byggnadsnämndens bedömning**

Vid platsbesök kunde konstateras att Solviksvägen 23 har havsutsikt i ett mindre gatt mellan byggnaderna på Stugvägen 7 och Solviksvägen 19. Placeringen av komplementbyggnad B kommer att innebära att en större del av denna utsikt går förlorad, varför byggnadsnämnden gör bedömningen att placeringen av byggnadsverket bör innebära en sådan betydande olägenhet för grannen på Solviksvägen 23 som hänvisas i plan- och bygglagen 2 kap. 9 §.

Möjligheten att placera komplementbyggnad B på annan plats på tomten Stugvägen 7 bedöms inte orimlig.

Placeringen av komplementbyggnad A bedöms inte bereda någon betydande olägenhet för grannen.

I plan- och bygglagen 8 kap. 14 § står, i utdrag: ”Ett byggnadsverk ska hållas i skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaperna som avses i 8 kap 4 § i huvudsak bevaras.”

Avståndet mellan komplementbyggnad B och huvudbyggnad uppgår till enbart 30 centimeter enligt ansökan. Detta bedöms vara ett för kort avstånd för åtkomst för underhåll av fasaden på komplementbyggnaden och den del av fasaden på huvudbyggnaden som berörs.

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



Bn § 433 (forts)

Dnr 2014/742

### Beskrivning av ärendet

Anmälan har inkommit om att uppföra två komplementbyggnader om totalt 25 m<sup>2</sup> samt en tillbyggnad om cirka 12 m<sup>2</sup>.

Komplementbyggnad A byggs i tomtens norra del, med 4,5 meter till gräns mot Solviksvägen 21 och 1 meter till gräns mot Getakärr 5:114.

Komplementbyggnad B är placerad 1 meter mot gräns till Solviksvägen 19 och 30 centimeter mot huvudbyggnaden på Stugvägen 7.

Granne på Solviksvägen 19 och fastighetsägaren Getakärr 5:114 har godkänt komplementbyggnadernas placering nära respektive gräns.

För att bedöma om komplementbyggnaderna skulle kunna utgöra en olägenhet för andra grannar i fråga om till exempel utsikt skickades ärende på grannehörande till arrendeboende på Solviksvägen 21 och 23.

Grannar på Solviksvägen 23 har klagat och skriver i yttrande:

”Komplementbyggnad A skymmer delvis havsutsikt. Komplementbyggnad B blockerar havsutsikt. Komplementbyggnad C (*tillbyggnaden avses här, handläggarens anmärkning*) inga åsikter. En blockerad och delvis skymd havsutsikt står i direkt påverkan av värdet på en byggnad och arrende för Solviksvägen 23. Att blockera eller delvis skymma havsutsikt skulle för Solviksvägen 23 innebära minskat värde för ägare samt en omedelbart försämrad och mindre attraktiv omgivning. Syftet med stugägandet av Solviksvägen 23 skulle påverkas direkt negativt av ett eller flera förråd/tillbyggnader av föreslagna platser på Stugvägen 7, undantaget komplementbyggnad C. Stefan Karlsson och Inger Wetterlin motsätter sig förslag angående Getakärr 5:114, Stugvägen 7 – ny komplementbyggnad bygglovsbefriad, gällande komplementbyggnader A och B.”

Platsbesök på tomten Solviksvägen 23 har gjorts för att bedöma om placeringen av komplementbyggnaderna kan innebära en betydande olägenhet för granne.

Komplementbyggnad B placeras på vad detaljplanen betecknar som ”U-område” – marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Ledningshavare har godkänt placeringen, under vissa premisser.

Sökande har den 9 november 2014 meddelat att tillbyggnaden utgår ur ansökan.

---

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

Bn § 433 (forts)

Dnr 2014/742

**Hur beslutet får överklagas av grannar**

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

**Hur beslutet får överklagas av sökanden**

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 4.400 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden

---

**Protokollsutdrag: Sökanden (delges)**

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

Bn § 434

Dnr 2014/612

## **Grimetons-Torstorp 4:41 Nybyggnad uthyrningsverksamhet, rivningsanmälan**

### **Beslut**

Nämnden beslutar att bevilja bygglov.

Kontrollansvarig är Niklas Holm.

### **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.

### **Upplysning**

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, telefon nummer 0340-88180.

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

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en byggsanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp tas ut. Prisbasbeloppet 2014 är 44.000 kronor.

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

Byggnadsarbetet får inte påbörjas innan miljö- och hälsoskyddsförvaltningens tillstånd gällande avloppsanläggning redovisats.

Byggnadsarbetet får inte påbörjas innan yttranden från arbetstagarorganisationen redovisats.

Byggherren ska lämna förslag till kontrollplan senast vid tekniska samrådet. 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**

Nämnden gör bedömningen att ansökan är förenlig med 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), Plan- och bygglagen.

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

Bn § 434 (forts)

Dnr 2014/612

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar anmälan om rivning av två byggnader och bygglov för nybyggnad för verksamhet ("stugby", "skogsretreat") med totalt sju byggnader, ombyggnation av befintlig byggnad, enligt ansökan, på fastigheten Grimetons-Torstorp 4:41.

På platsen idag finns en äldre långloftsstuga med tillbyggd uthusdel, en lada, ett mindre uthus samt en kvarn och ett brygghus vid bäcken. Bakom bostadshuset finns en trädgård och äldre stenmurar i skogen.

Åtgärden som avses göras är att riva befintligt bostadshus/uthusdel och lada och ersätta dessa med två byggnader på samma plats (boende och gemensamhetsdel), i huvudsakligen samma byggnadsvolym. Fyra nya byggnader tillkommer dessutom på baksidan om nuvarande bostadsbyggnad; ett växt-hus och tre byggnader avsett för boendefunktion. Övriga byggnader behålls/byggs om och renoveras. Syftet är att driva en uthyrningsverksamhet för privatpersoner/företag och beskrivs som "skogsretreat" i ansökan.

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område. Området omfattas av strandskyddsbestämmelser enligt miljöbalkens 7 kap. Ansökan om dispens från strandskyddet har inkommit den 13 oktober 2014.

Området omfattas av riksintresse för friluftsliv och naturvård för Åkulla bokskogar. Det omfattas också av naturvårdsprogram (Åkulla bokskogar). Området ligger inom stora opåverkade områden enligt 3 kap miljöbalken. Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer, för områden med särskilt höga bevarandebestånden:

- Bevarandebeståndet ska prioriteras.
- Inga åtgärder som påverkar natur- eller kulturvärdena negativt tillåts i området.
- All form av verksamhet ska bedrivas med mycket stor hänsyn till natur- och kulturmiljön samt friluftslivet.
- Mycket stor restriktivitet ska tillämpas vid prövning av ny bebyggelse.
- Enstaka helårs- eller fritidshus samt anläggningar för det rörliga friluftslivet kan tillåtas efter särskild prövning för att bibehålla en levande landsbygd.
- I områden med höga kulturvärden ska förändringar genomföras varsamt. Kulturmiljöns specifika värde och bebyggelsen karaktär ska bevakas och ny bebyggelse ska anpassas till detta.
- Åkulla bokskogar, särskild hänsyn ska tas:
- Enstaka ny helårs- eller fritidsbebyggelse prövas enbart i anslutning till de bybildningar som finns i Dagsås, Bråtås, Åkulla, Stegared, Angröd och Ästad samt i stugbyn norr om Lövåsaberget.

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

Bn § 434 (forts)

Dnr 2014/612

- Verksamheter knutna till friluftslivet kan i begränsad omfattning tillkomma även utanför bybildningarna. Lokalisering och utformning av sådan bebyggelse kräver särskild omsorg och bör underordnas naturen.

Riktlinjer för riksintresseområde; *Stora opåverkade områden* enligt 3 kap miljöbalken:

- Mycket stor restriktivitet ska tillämpas för enstaka ny bebyggelse utanför befintliga samhällen.
- Kompletterande byggnation inom och i anslutning till befintlig bebyggelse kan prövas för att behålla en levande landsbygd.
- Större exploateringsföretag, större vägdragningar etc. ska inte förekomma i området

I närheten, nordväst om gården, finns en fast fornlämning (stenåldersboplats).

Den befintliga bebyggelsemiljön finns upptagen i kulturhistorisk bebyggelseinventering, med klassningen B.

Utlåtande från certifierad fristående sakkunnig kontrollant av tillgänglighet har inkommit.

### Yttranden

Begäran om yttrande har skickats till kommunekologen, Kulturmiljö Halland, miljö- och hälsoförvaltningen angående avloppsfrågan, och Länsstyrelsen Hallands län angående närhet till fornminnen.

Länsstyrelsen har svarat och skriver, i utdrag: ”Enligt planritning kommer rivning av äldre hus och nybyggnation av hus, växthus och paviljonger inte att påverka fornlämning Raä 125:1, stenåldersboplats, eller Raä 138:1-2, minnesstenar. Det är av största vikt att landskapsutsnitt med nämnda lämningar behandlas varsamt under arbetsföretagets genomförande. Länsstyrelsen kan konstatera att arbetsföretaget och dess markarbeten inte direkt berör någon känd fornlämning och det finns därför inget att erinra mot arbetsföretaget ur kulturmiljösynpunkt. Länsstyrelsen vill dock påminna om 2 kap 10 § kulturmiljölagen (1988:950), vilken innebär att om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen.”

Kulturmiljö Halland har svarat och skriver, i utdrag: ”Delar av bebyggelsen kommer att bevaras, byggas om och få en ny användning i ett nytt sammanhang. Den nya bebyggelsen blir en mycket modern arkitektonisk tolkning av den gamla bebyggelsetraditionen med hallandslängor och sydgötiska hus. De nya byggnaderna kommer att förläggas i samma läge som de rivna byggnaderna på platsen. Något liknande har troligen inte gjorts tidigare i Halland. Vår bedömning är därför att tidigare kulturhistoriska värden i form

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

Bn § 434 (forts)

Dnr 2014/612

av fysisk bebyggelse kommer att förloras, men till viss del bevaras idé-  
mässigt och ersättas av något nytt som blir framtidens kulturarv.”

Kommunekologen har svarat och skriver: ”Utifrån naturvårdsprogrammet  
har jag inget att invända. Om projektet innebär intrång i stenmurar, odlings-  
rösen eller liknande, och som ligger i ett odlingslandskap kan de vara bio-  
topskyddade.”

Miljö- och hälsoförvaltningen har svarat och skriver att de har varit på plats  
och kan se att avloppsfrågan kan lösas på flera olika sätt. Ansökan ska  
komma in till miljö- och hälsoförvaltningen.

Berörda grannar har beretts tillfälle att lämna in synpunkter. Svar förväntas  
inkomma senast den 10 november 2014.

I skrivelse den 10 november 2014 motsätter sig fastighetsägarna Grimetons-  
Torstorp 3:25 föreslagen byggnation då charmen och ostördheten försvinner  
samt påverkan på jakten. Jaktmarkerna är en smalare äga om cirka 15 hektar  
som går upp mot Rörsjön och Grytsjön med gångstigar och vägar som med  
föreslagen byggnation kan komma att bli utnyttjade. Vidare har  
fastighetsägarna invändningar mot föreslagna byggnationer avseende antalet  
byggnader och de högre kupolerna som inte är i sammanhanget en varsam  
renovering och återuppbyggnad snarare en cirkusmiljö för en byggnad som  
en tid var tänkt kulturminnesmärkas. Både natur och miljö riskerar att bli  
alltför exploaterad inom ett område som är sparsamt bebyggd. De framför  
oro för trafiksituationen.

I svarsskrivelse den 13 november 2014 avböjer sökande att kommentera  
arkitekturen, då detta är en personlig åsikt från deras grannar. Likaså gäl-  
lande jakten då allemansrätten och visad hänsyn gäller för alla som jagar.  
Tanken från deras sida har aldrig varit att exploatera naturen, utan erbjuda  
gäster stillhet och tystnad samt den orörda naturen i kring. De skriver vidare  
att tanken är att gästerna anländer som grupp, mellan åtta-tolv personer och  
uppskattningsvis i två till tre bilar. Infarten till Rörbäck ligger helt för sig  
självt, flera hundra meter innan grannens hus och gästerna parkerar vid de  
gamla maskinhallarna. De bara kommer att hyra ut husen veckovis och till  
slutna (företags-)grupper/familjer innebär det inte att trafiken kommer att  
öka nämnvärt än om de själva med två bilar flyttade till Rörbäck.

**Protokollsutdrag: Sökanden**

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

Bn § 435

Dnr 2014/612

## Grimetons-Torstorp 4:41 Strandskyddsdispens

### Beslut

Byggnadsnämnden medger undantag från gällande strandskyddsbestämmelser för uppförande av stugby. För byggnation 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 miljöbalken 7 kap 18c § punkt 1.

Nämnden gör bedömningen att intrånget i strandskyddsområdet är litet och att växtlighet och topografi gör att åtgärden 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.

Den nya verksamheten uppförs mestadels inom en befintlig bostadstomt och detta bedöms därför inte påverka allmänhetens tillträde till platsen, då en bostadstomt redan är starkt avhållande för allmänheten.

De nya byggnader som uppförs, anläggs bakom platsen för de befintliga byggnaderna, och inte mot bäcken, vilket får anses som den lämpligaste placeringen dels ur synpunkten av strandskyddets syfte för att freda strandområdet, men också för att samtidigt få ett sammanhang till gården och därigenom få en lämplig tomtplatsavgränsning.

Parkeringsplatser uppförs inom i anspråkstagen plats för hall och verkstadsbyggnader.

Nämnden gör bedömningen att åtgärden inte kan utföras utanför strandskyddat område.

### 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.

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

Bn § 435 (forts)

Dnr 2014/612

---

### Bakgrund och förhållanden

Ansökan inkom den 13 oktober 2014 och omfattar fastigheten Grimetons-Torstorp 4:41. Bygglövsansökan för åtgärden inkom 7 juli 2014.

Detaljplan inom området saknas. Den föreslagna byggnationen ligger som närmast cirka 30 meter från en bäck som rinner mellan Rörsjön och Skärsjön. För bäcken gäller enligt miljöbalken 7 kap 13 och 14 §§ strandskydd om 100 meter.

Aktuellt område ligger även inom riksintressant område för friluftsliv och naturvård och inom naturvårdsprogram för Åkulla bokskogar. Området ligger inom stora opåverkade områden enligt 3 kap miljöbalken.

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.

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



Bn § 435 (forts)

Dnr 2014/612

Besök på platsen har skett den 20 oktober 2014. På den aktuella platsen finns idag en äldre torpbebyggelse; bostadshus med sammanbyggt uthus, en lada, ett mindre uthus, en kvarn och brygghus vid bäcken. Bakom bostads- huset finns en trädgård och äldre stenmurar i skogen.

Åtgärden som avses göras är att riva befintlig bostadshus/uthusdel och lada och ersätta dessa med två byggnader på samma plats (boende och gemen- samhetsdel), i huvudsakligen samma byggnadsvolym. Fyra nya byggnader tillkommer på baksidan av nuvarande bostadsbyggnad; ett växthus och tre byggnader avsett för boende. Övriga byggnader behålls/renoveras. Syftet är att driva en uthyrningsverksamhet för privatpersoner/företag.

Verkstad och hall finns i början av den väg som leder upp till gården. Parkeringsplatser för verksamheten är tänkta att placeras här.

#### **Villkor**

Endast den mark som markerats på karta 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.

#### **Avgift**

Handläggningsavgift strandskyddsdispens 3.552 kr.

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

---

**Protokollsutdrag: Sökanden**  
**Länsstyrelsen i Hallands län**

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

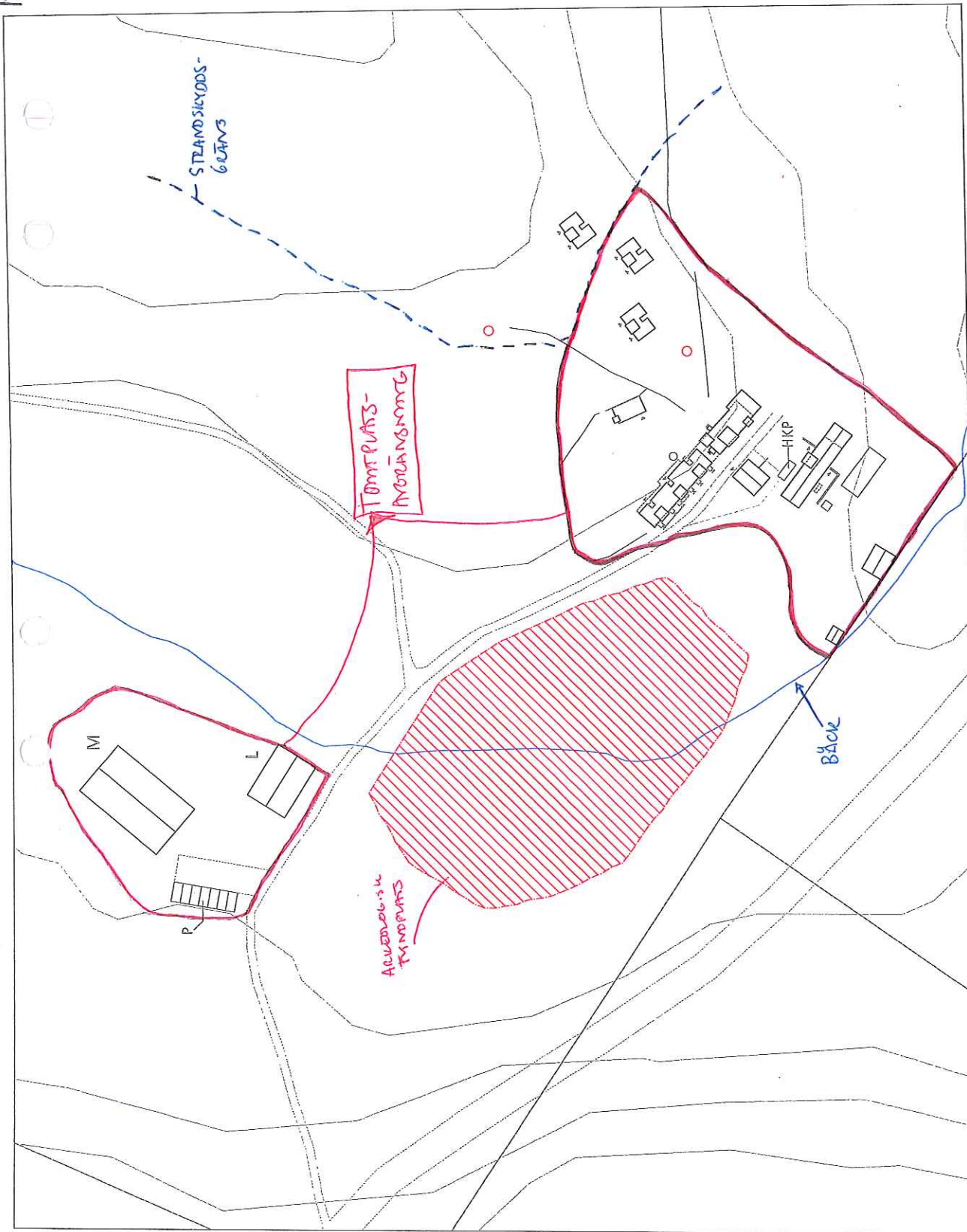
BilagA Bn S Y35  
2014-11-13

FÖRKLARINGAR  
Samtliga mått i mm. Plushöjder i m.

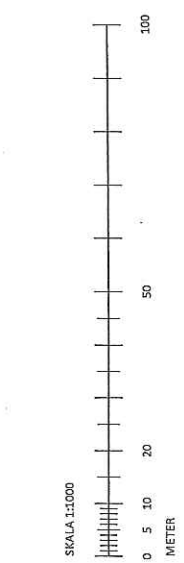
- L. Verkstad
- M. Hall
- Arkeologisk fyndplats
- - - - - Befintlig byggnad rives
- Vattendrag - bäck

Byggnadsnämnden i Varberg  
Änkorn  
2014-08-07  
*2014/012*

BET	ART	ÄNDRINGSVÄRDE	SON	DATA
<b>BYGGLOVSHANDLING</b>				
<b>Rörbäck skogstretreat</b>				
rörbäck				
Varberg, Grönårens-varstorp 4:41				
A	petra gipp arkitektur ab		+46 (8) 640 42 11	
K	Tyrens		+46 (10) 452 23 09	
UPPERGÅFN	BYGGAV	ANSÖKAN	INOMRÅDSTYP	
	MH	PG	MH	
DATA	2014-08-06		INOMRÅD	
situationsplan				
SKALA	A3 SKALA 1:1000	REVISOR	A01.0-03	BET



TOMT PLOTS-ANVÄNINGSOMRÅDE



RW  
20

Bn § 436

Dnr 2014/1010

## Gödestad 8:5 Nybyggnad enbostadshus, stall, förhandsbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att som förhandsbesked meddela att den föreslagna åtgärden inte kan tillåtas på den föreslagna platsen, med hänvisning till plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 9 §.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslagen byggnation inte följer intentionerna i kommunens översiktsplan och strider mot ovanstående paragraf i plan- och bygglagen.

Då avstånd mellan kommande stall och bostadshus på Gödestad 9:3 blir cirka 30 meter, bedömer förvaltningen att förslaget strider mot Varbergs kommuns riktlinjer för hästhållning i anslutning till bostäder och är således inte lämplig. Tomtens storlek gör att avstånd om 100 meter inte kan uppnås från stall till närliggande bostadshus.

### Beskrivning av ärendet

#### *Bakgrund*

Nämnden har i beslut den 5 oktober 2006 avslagit ansökan om förhandsbesked med hänvisning till den närliggande hästhållningen på Gödestad 8:6.

#### *Aktuell ansökan*

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus och mindre stall inom Gödestad 8:5.

Detaljplan inom området saknas. Fastigheten ligger inom Varbergs kommuns kulturmiljöprogram, för området kring Gödestad. Fastigheten ligger också inom yttre zonen för världsarv Grimeton.

Enligt kommunens översiktsplan, ÖP90, gäller för området:

- Små grupper utanför detaljplan eller enstaka bostadshus kan godtas efter prövning.
- Ny bebyggelse utanför detaljplan bör lokaliseras till befintlig bebyggelse och till utformning, material och färgsättning anpassas till miljön och den lokala byggtraditionen.
- Med hänsyn till kulturminnesvårdsintressena och naturintressena ska tillkommande bebyggelse samt ändring av befintlig bebyggelse särskilt prövas med hänsyn till anpassning till befintlig miljö.
- Hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör inte medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.

Den aktuella marken är betecknad i översiktsplan för natur, skogsmark.

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

Bn § 436 (forts)

Dnr 2014/1010

Bostadshus finns på intilliggande fastighet, Gödestad 9:3. Ett stall för cirka 10 hästar finns på intilliggande fastighet Gödestad 8:6.

Varbergs kommun har tagit fram riktlinjer för hästhållning i anslutning till bostäder. Vid nybyggnad för hästhållning ska ovanstående avstånd tillämpas till befintliga bostadshus: med mindre än 5 hästar ska avståndet vara 100 m mellan bostadshus och stall respektive paddock.

Sökanden har i skrivelse den 2 november 2014 framfört ett yrkande att få dispens från kommunens riktlinjer för hästhållning med motiveringen att fastigheten 8:5 är en före detta hästhage där hästar betat ända intill tomtgränsen till Gödestad 9:3. Dessutom betar också hästar på fastigheten Gödestad 9:1 ända till tomtgränsen på fastigheten Gödestad 9:3. Sökandens byggnation skulle förbättra situationen för fastighetsägaren Gödestad 9:3 genom att det anläggs en trädgård på södra delen av tomten och att stallen kommer på baksidan av bostadshuset och därmed kommer hästarna längre ifrån fastigheten Gödestad 9:3 än tidigare. Sökanden bedömer att läget är mycket passande eftersom det ligger ute på landet mitt i ett hästtätt område med närhet till ridhus och andra hästgårdar. Dessutom anser sökande att kommunens riktlinjer är hindrande för landsbygdens utveckling med möjligheter att bygga nytt och skapa en levande landsbygd.

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

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

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

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

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

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

Bn § 436 (forts)

Dnr 2014/1010

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

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

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

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

Tomten ska ordnas så att

1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,
2. betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer,
3. det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för 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

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

Bn § 436 (forts)

Dnr 2014/1010

utrymmen för att ordna både friyta och parkering enligt första stycket 4, ska man i första hand ordna friyta.

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

**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: sökanden (delges)**

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

Bn § 437

Dnr 2014/789

## **Tvååkers-Ås 1:204 Nybyggnad fritidshus, rivning**

### **Beslut**

Nämnden beslutar att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att handlägga ärendet, när ritningar med redovisad markhöjd inkommit, byggnadsytan sänkts till 48 m<sup>2</sup>, byggnadshöjden mot norr sänks till tre meter, ingen källare redovisas och då eventuellt bevilja bygglov sedan berörda grannar hörts.

### **Byggnadsnämndens bedömning**

Nämnden gör bedömningen att åtgärden strider mot gällande detaljplan men kan ses som en liten avvikelse från detaljplanen.

### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan omfattar nybyggnation av fritidshus och rivning av befintligt på fastigheten Tvååkers-ås 1:204.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Enligt gällande plan får 45 m<sup>2</sup> byggnadsyta per tomt byggas, byggnadshöjd får max vara 2,7 m, en våning får byggas, källare får inte anordnas, taklutning får max vara 27 grader, prickad mark får inte bebyggas och byggnad ska placeras minst två meter från gräns mot granntomt.

Det nuvarande inskickade förslaget innebär en yta om 49 kvm, byggnadshöjd 3,1 meter på norra sidan, oklart om utrymmet under huset är att betrakta som källare (ingen marknivå redovisad). Sökande kommer dock att revidera ritningarna till 3 meter byggnadshöjd mot norr och 48 kvm. De önskar ungefärligen samma placering och en hög sockel som den nuvarande stugan, i slutningen, och slippa fylla upp marken invid stugan. Om marken inte fylls upp runt om hela stugan, är det svårt att klara byggnadshöjden per definition.

### **Förvaltningens övervägande**

Stadsbyggnadskontoret vill förtydliga att avsteg från detaljplanens bestämmelse om byggnadshöjd förordas enbart i detta enskilda fall, med tanke på markens beskaffenhet på tomten och svårigheten att uppnå detaljplanens bestämmelse om maximal byggnadshöjd, utan att behöva göra större uppfyllnader med stödmurar som innebär ett försvårande av användandet av tomten.

Stadsbyggnadskontoret har även vägt in att det är svårt att placera sig på annan plats på tomten, om avstånd ska hållas mot granne. Den föreslagna placeringen, på samma plats som den befintliga stugan, följer också den övriga bebyggelsens placering, något indragna på tomterna.

### **Protokollsutdrag: sökanden**

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

Bn § 438

Dnr 2014/436

## Getterön 2:188 Nybyggnad fritidshus och uthus

### Beslut

Nämnden beslutar att avslå ansökan.

### Byggnadsnämndens bedömning

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

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar nybyggnad av fritidshus och uthus inom fastigheten Getterön 2:188.

Enligt gällande detaljplan är största byggnadsarea 80 m<sup>2</sup>, därutöver får ett fristående uthus på 20 m<sup>2</sup> uppföras, byggnadshöjd 3,5 meter (uthus 2,7 meter), nockhöjd 6 meter (uthus 4 meter), 1 våning, vindsinredning ok samt avstånd till gräns 4,5 meter.

Föreslagen byggnation har en byggnadsarea på 85,1 m<sup>2</sup>, två våningar och uthuset placeras en meter från gräns samt har en byggnadshöjd på 2,88 meter.

### Yttrande

Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter.

I skrivelse från fastighetsägaren Getterön 2:179 framförs synpunkter på att placeringen av huset och övervåningen/balkongen kommer medföra att insyn för fastighetsägaren samt att utsikten kommer att skymmas en aning. Om sökanden flyttar fram huset några meter hade olägenheten minskat.

### Hur beslutet får överklagas

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

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

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

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

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



Bn § 438 (forts)

Dnr 2014/436

**Avgift**

Handläggningsavgift avslag 6.039 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

---

**Protokollsutdrag: sökanden (delges)**

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

Bn § 439

Dnr 2014/1057

## Nordvära 5:19 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

### Beslut

Nämnden beslutar att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att handlägga ärendet och eventuell som förhandsbesked meddela att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den föreslagna platsen efter miljö- och hälsoskydds-förvaltningen hörts.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslagen åtgärd följer intentionerna i översiktsplanen och nedanstående paragrafer.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom fastigheten Nordvära 5:19.

Detaljplan för området saknas. Fastigheten ligger inte VIVABS verksamhetsområde.

Enligt kommunens gällande fördjupade översiktsplan, FÖP Norra kust-området, gäller följande för området:

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

Nämnden beslutade 15 december 2005 om positivt förhandsbesked på Nordvära 5:19 m fl.

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.

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

Bn § 439 (forts)

Dnr 2014/1057

Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken ska tillämpas.

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

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

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

Enligt plan och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § ska 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 § 439 (forts)

Dnr 2014/1057

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

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

---

Protokollsutdrag: sökanden

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

Bn § 440

Dnr 2014/854

## Rockan 2 Skyltar

### Beslut/

Nämnden beslutar att återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för att bereda sökanden möjlighet att omarbota förslaget.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att placeringen av skyltar ska vara på fasaden av en byggnad vilket gäller även rikstäckande och internationella företag. Vidare finner nämnden att skyltarna ska utformas utifrån byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden och får inte dominera bilden av en byggnad. Hänsyn ska tas till den omgivande miljön. Varumärken, som skylt, accepteras som regel inte.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar uppsättning av sex stycken skyltar på fastigheten Rockan 2.

Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område. Tre av skyltarna om 4,8 m<sup>2</sup>, med en storlek om 4 x 1,19 meter, föreslås placeras på taket av fastigheten mot Västkustvägen. Tre skyltar föreslås placeras på fasaderna mot Birger Svensson väg.

### Förvaltningens övervägande

Skyltarna mot Västkustvägen medför en oönskad påverkan på infartsledens annars rena gaturum. De bör minskas och placeras på fasaden. En skylt anger specifika varor som säljs i butiken, "lösgodis".

Två av skyltarna som mot Birger Svenssons väg utgör ett dominerande inslag på grund av sin storlek i förhållande till fasaden och bör minskas.

Protokollsutdrag: sökanden

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

Bn § 441

Dnr 2014/634

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

### **Beslut**

Nämnden beslutar att bevilja bygglov.

Kontrollansvarig är Carl-Bertil Carlsson.

### **Giltighet**

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

### **Uppllysning**

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.

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

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en byggsanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp tas ut. Prisbasbelopp 2014 är 44 400 kronor.

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

Byggherren ska lämna förslag till kontrollplan senast vid tekniska samrådet.  
Brandskyddsprojektering  
Konstruktioner (bärförmåga och stadga), inklusive redovisning av markens bärighet/geoteknisk undersökning  
VA-handlingar, inre samt yttre VA  
Beräkning av byggnadens specifika energianvändning enligt BBR kapitel 9.

### **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 planeringszon 10 meter mot grannfastigheten i sydväst.

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

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

Bn § 441 (forts)

Dnr 2014/634

Nämnden beslutade den 18 september 2014 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att handlägga ärendet och eventuellt besluta om bygglov sedan berörda grannar hörts.

#### Yttrande

I skrivelse den 15 oktober 2014 från fastighetsägare Tvååkers-Ås 2:115 finns inga invändningar mot föreslagen byggnation men önskemål framförs om att vägen, öster om befintlig ladugård, över fastigheten Tvååkers-Ås 2:168 ska vara kvar, vilket var intentionen när avstyckningen gjordes. Lösning om vägförhållandet kan ske mellan fastighetsägaren Tvååkers-Ås 2:115 och 2:168. Föreslaget grönområdet, där vägen är idag, ska tas bort.

Sökande har den 3 november 2014 kommit in med reviderade ritningar där planteringzon samsas med befintlig väg.

#### Avgift

Handläggningsavgift bygglov 14.350 kr

Handläggningsavgift startbesked 13.924 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

---

Protokollsutdrag: Sökanden

Fastighetsägaren Tvååkers-Ås 2:115 (delges)

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

Bn § 442

Dnr 2014/1024

## Ulvatorp 2:2 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

### Beslut

Nämnden beslutar att återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för att bereda sökande möjlighet att komma in med nytt läge.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslagen tomtplats ligger inom stora opåverkade områden. Föreslagen byggnation ligger inte i direkt anslutning till befintlig bebyggelse eller på det traditionella sättet i en rad utmed skogsbrynet som befintliga hus i närområdet.

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

---

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom fastigheten Ulvatorp 2:2

Detaljplan för området saknas. Fastigheten ligger inte inom VIVABS verksamhetsområde. Fastigheten omfattas av naturvårdsprogram och ligger inom stora opåverkade områden enligt 3 kap miljöbalken.

Enligt kommunens gällande översiktsplan, översiktsplan för Varbergs kommun, gäller följande för områden med bevarandevärd natur- och kulturmiljö:

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

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

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



Bn § 442 (forts)

Dnr 2014/1024

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,
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 § 442 (forts)

Dnr 2014/1024

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**

Förvaltningen finner att föreslagen tomtplats ligger inom stora opåverkade områden. Föreslagen byggnation ligger inte i direkt anslutning till befintlig bebyggelse eller på det traditionella sättet i en rad utmed skogsbrynet som befintliga hus i närområdet.

#### **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: Sökanden (delges)**

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

Bn § 443

Dnr 2014/997

## Blixtorp 12:1 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

### Beslut

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

### Byggnadsnämndens bedömning

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

Byggnadsnämnden finner att föreslagen byggnation placeras exponerat i det öppna, flacka jordbrukslandskapet.

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

---

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom Blixtorp 12:1.

Området är en del av stadens randzon och består av öppen jordbruksmark mellan Träslöv och Vare samt mellan Hamraskogen och Ås. Syftet med randzonen är att hushålla med mark och undvika spridd bebyggelse som kan försvåra en möjlig framtida tätortsutveckling och ett pågående rationellt jordbruk. För att på lång sikt möjliggöra en eventuell ny avfart från E6 och ny väg mellan E6 och Österleden reserveras mark.

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

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer:

- För att säkerställa en långsiktig och hållbar mark- och vattenanvändning och för att beakta viktiga allmänna intressen i närheten av staden ska ny bebyggelse föregås av detaljplaneläggning och enstaka bebyggelse prövas mycket restriktivt.
- Området ska i huvudsak nyttjas för jordbruksändamål.
- Stor restriktivitet ska iakttas vid bebyggelseprövningar i området norr om Himlevägen förutom när det gäller bebyggelse för jordbrukets eget behov. Hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad ska ej medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.
- Ny bebyggelse bör ligga i anslutning till befintlig och till utformning anpassas till omgivande bebyggelse och till landskap.
- Spridd bebyggelse i jordbruksmarken ska undvikas. Gränsen mellan stad och land ska vara tydlig.

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

Bn § 443 (forts)

Dnr 2014/997

- Vid lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna till goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.
- Vid exploatering ska dagvatten i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt.

Föreslagen tomtplats placeras i åkermarken längs med befintlig stenmur. Stenmurar i jordbruksmark omfattas generellt av biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap 11 §. Djurhållning med hästar finns på fastigheten Blixtorp 12:2 cirka 70 meter från föreslagen tomtplats.

Samfällighetsförening har dragit fram VA i området så fastigheten ligger inom verksamhetsområde för vatten- och avlopp.

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 6 § ska i ärenden om bygglov enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda mark på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

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

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 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.

#### **Hur beslutet får överklagas**

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

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

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

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

Bn § 443 (forts)

Dnr 2014/997

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 (delges)**

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

Bn § 444

Dnr 2014/972

## Bönarp 8:1 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

### Beslut

Nämnden beslutar att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att handlägga ärendet och eventuellt som förhandsbesked meddela att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den föreslagna platsen efter att miljö- och hälskoskyddsförvaltningen kommit in med svar angående möjligheten att lösa avloppsfrågan.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslagen byggnation följer intentionerna i kommunens översiktsplan.

### Uppllysning

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

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom fastigheten Bönarp 8:1.

Detaljplan inom området saknas. Tomtplatsen ligger inom naturvårdsprogram för Bönarp-Sjöbo. Den föreslagna husplaceringen ligger cirka 35 meter från Bönarpesjö. För Bönarpesjö gäller enligt miljöbalken 7 kap 13 och 14 §§ strandskydd 100 meter.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer:

- Området ska nyttjas för jord- och skogsbruk med möjlighet till kompletterande byggnation för att behålla en levande landsbygd.
- Boende och verksamheter i befintliga gårdsmiljöer ska prövas positivt.
- Enstaka eller små grupper av helårs- och fritidsbebyggelse tillåts där så prövas lämpligt.
- Stor hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör inte medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.
- Den bästa jordbruksmarken bör så långt som möjligt inte planeras för annat ändamål.
- 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 tillvara och förstärkas.

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

Bn § 444 (forts)

Dnr 2014/972

Förslaget innebär att befintlig lagerbyggnad rivs och ett nytt enbostadshus byggs på platsen. Befintligt bostadshus är tänkt att behållas. Marken norr om gården är värdefull ängs- och hagmark. Ängs- och hagmarken berörs inte av byggnationen.

**Yttrande**

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

Remiss har skickats till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen angående möjligheterna att lösa avloppsfrågan.

Kommunekologen har inget att invända angående placeringen inom naturvårdprogram.

---

**Protokollsutdrag: Sökanden**

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

Bn § 445

Dnr 2014/972

## Bönarp 8:1 Strandskyddsdispens

### Beslut

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

### Byggnadsnämndens bedömning

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

Nämnden gör bedömningen att då nybyggnationen sker i en befintlig gårdsmiljö är intrånget i strandskyddsområdet litet och att växtlighet och topografi gör att nybyggnad av ett enbostadshus på den aktuella platsen inte på något sätt påverkar allmänhetens friluftsliv eller livsvillkoren för djur- och växtlivet. En fin passage på cirka 25 meter lämnas mellan tomtplatsavgränsningen.

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 8 september 2014 och omfattar nybyggnad av enbostadshus inom fastigheten Bönarp 8:1. Förhandsbesked har beviljats den 13 november 2014 Bn § 444.

Detaljplan inom området saknas. Tomtplatsen ligger inom naturvårdsprogram för Bönarpe-Sjöbo. Den föreslagna husplaceringen ligger cirka 35 meter från Bönarpesjö. För Bönarpesjö gäller enligt miljöbalken 7 kap 13 och 14 §§ strandskydd 100 meter.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer:

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



Bn § 445 (forts)

Dnr 2014/972

- Området ska nyttjas för jord- och skogsbruk med möjlighet till kompletterande byggnation för att behålla en levande landsbygd.
- Boende och verksamheter i befintliga gårdsmiljöer ska prövas positivt.
- Enstaka eller små grupper av helårs- och fritidsbebyggelse tillåts där så prövas lämpligt.
- Stor hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör inte medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.
- Den bästa jordbruksmarken bör så långt som möjligt inte planeras för annat ändamål.
- 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 tillvara och förstärkas.

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. 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

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

Bn § 445 (forts)

Dnr 2014/972

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

Besök på platsen har skett den 1 oktober 2014.

Förslaget innebär att befintlig lagerbyggnad rivs och ett nytt enbostadshus byggs på platsen. Befintligt bostadshus är tänkt att behållas på fastigheten. Marken norr om gården är värdefull ängs- och hagmark. Ängs- och hagmarken berörs inte av byggnationen.

Förutom lagerbyggnaden så är del av den nya tomtplatsen asfalterad gårdsplan. Marken närmast sjön sluttar brant ner mot vattenbrynet.

#### **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 3.552 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

**Protokollsutdrag: Sökanden**

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

# Bönarp 8:1 kommungis

Bn 2014-11-13 § 445

november 17, 2014



Tomtplatravgränsning

1:2 000

Bn § 446

Dnr 2014/1062

## Getakärr 3:60 Om- och tillbyggnad av Lottastugan

### Beslut

Nämnden beslutar att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att handlägga ärendet efter att berörda grannar via kungörelse i dagspressen har hörts.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att avvikelserna från detaljplanen kan ses som liten då åtgärderna görs för att säkerställa byggnadens fortlevnad samt för att möta dagens krav på tillgänglighet och användbarhet.

Synpunkter i yttranden angående byggnadens placering på allmänplats och kulturhistoriska värden ska följas. Anordningar för att göra byggnadens entré tillgänglig ska utformas i samråd med Hamn- och gatuförvaltningen.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar tillbyggnad och ombyggnad av Lottastugan i Societetsparken inom fastigheten Getakärr 3:60.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område och är allmänplats som ska användas som park.

Byggnaden är med i bebyggelseinventeringen, klass B, och ligger inom kulturmiljövårdsprogram och riksintresse för kulturskydd för Varbergs innerstad. Societeten, huvudbyggnaden i Societetsparken är byggnadsminne. Länsstyrelsen har meddelat att arbetena med Lottastugan inte medför att det krävs tillstånd för ingrepp i byggnadsminnet.

Lottastugan ligger inom fornlämningsområde för den gamla staden Platsarna. Om byggnadsarbetena innebär grävning i marken krävs det tillstånd från länsstyrelsen.

Lottastugan ligger inom ett område med översvämningrisk. Enligt kommunens översiktsplan är rekommenderad lägsta nivå på färdigt golv +2,5 m över nollplanet.

Förslaget innebär bland annat att:

- Byggnaden tilläggsisoleras
- Byggnaden lyfts upp cirka 0,4 meter så att höjd på färdigt golv blir +2,9 meter.
- Befintlig entrédel rivs och en ny, 9,1 m<sup>2</sup> större entré byggs.
- Ett mindre förråd på baksidan av byggnaden rivs och införlivas i byggnaden.

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

Bn § 446 (forts)

Dnr 2014/1062

- Fasadkulörerna ändras till att vara samma som societetsbyggnadens färgsättning.
- Flera fasadändringar görs, bland annat en ny utrymningsväg, en av skorstenarna tas bort och två värmepumpar monteras i marknivå. Befintlig byggnad ligger som närmst 0,18 meter från fastighetsgräns.

Efter om- och tillbyggnad är det tänkt att Lottastugan ska användas på liknande sätt som den gjort tidigare: den ska vara tillgänglig för allmänheten att ha fester, utställningshall för Varbergs föreningar och lokala konstnärer samt en mindre servering med våfflor och kaffe.

Sökanden har lämnat in en kopia av en offert från Kulturmiljö Halland för antikvarisk medverkan.

Tidigare har en terrass för uteserveringen redovisats på handlingarna, men nu tagits bort för att hanteras separat.

Hamn- och gatuförvaltningen meddelar att de ska göra en utredning om societetsparken i år. Frågan om en eventuell uteservering kan diskuteras här på sökandens initiativ.

### Yttranden

Samhällsutvecklingskontoret lämnar följande synpunkter i yttrande genom beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 13 november 2014 § 179, diarienummer 2014/0230, har Galtabäckskeppets bygglag fått uppdraget att renovera Lottastugan med hänsyn till dess kulturhistoriska värden. För att detta skall ske på ett tillfredställande sätt, har det i beslutsunderlaget understrukits att bygglaget skall samråda med Kulturmiljö Halland i frågor som rör såväl stugans exteriör som interiör. Samhällsutvecklingskontoret utgår från att Kulturmiljö Halland lämnar de yttrande som berör dessa frågor och att dessa tas hänsyn till i bygglovsprocessen.

Vad gäller ianspråktagande av mark omkring själva huskroppen kan inte Samhällsutvecklingskontoret lämna något medgivande. Det som upplåts till bygglaget är endast byggnaden utan "tomt", med anledning av de planbestämmelser som gäller på platsen. I det fall bygglaget vill bedriva någon slags servering intill Lottastugan, skall detta samrådas med Hamn och gatuförvaltningen.

Kulturmiljö Halland har fått ärendet på remiss och kommer med följande synpunkter i yttrande den 13 november 2014; Lottastugan har ett högt kulturhistoriskt värde. Bygglovet innebär vissa förändringar av stugan, vilka dock bedömts som rimliga. Byggnaden har byggts till genom åren och förändrats betydligt sedan sitt ursprung, men har idag en relativt väl bevarad form från tidigt 1900-tal. För att byggnaden ska kunna användas krävs vissa förändringar för att möta dagens krav på tillgänglighet och användarvänlighet.

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

Bn § 446 (forts)

Dnr 2014/1062

Höjningen av byggnaden anses relevant för att säkerställa och bevara byggnadens fortlevnad, med dagens klimatförändringar och översvämningsrisker. Tillgängligheten löses med ramp i form av markhöjning, vilket kan ge en betydligt mer estetisk lösning än dagens träramp och räcke. Utbyggnaderna görs med anpassning till byggnadens karaktär och utseende och är viktiga för tillgängligheten och framtida användning. Taket kommer höjas något och panelen återskapas vid renoveringen, för att möjliggöra isolering. Det är viktigt att detta görs så att panelens utseende återskapas i detalj. Skorstenarna kommer att tas bort, då de inte längre har någon funktion, och har bidragit till att tak- och golvbjälklag har tagit skada. Kulörförändringen återanknyter byggnaden till Societetshuset. Byggnaderna har tidigare haft samma färgsättning. Utformningen av dörrar är ännu inte redovisade, men diskussion pågår med arkitekten för att komma fram till lämpligt utseende på dessa.

Det är Kulturmiljö Hallands förhoppning att byggnadens kulturhistoriska karaktär och äldre utformning ändå ska kunna finnas kvar trots förändringarna.

Stadsträdgårdsmästaren har kommunicerat ärendet med Hamn- och gatunämnden då Lottastugan ligger på parkmark och framförde på möte den 29 oktober 2014 följande synpunkter i ärendet. Hamn- och gatuförvaltningen ställer sig bakom att det görs en tillgänglig entré på parkmark, då det är svårt att lösa på ett bra sätt annars och vill vara delaktiga i utformningen av denna. Vidare framför Stadsträdgårdsmästaren att tanken är att gångar i Societetsparken ska beläggas med stensmjöl och inte asfalt. Däremot ser hamn- och gatuförvaltningen inte att det är lämpligt att anlägga en terrass utanför byggnaden. Bedömningen är att parken inte tål mer av den typen av inbyggd uteservering/byggnation utan önskar snarare att tillkommande serveringsverksamhet sker direkt i parken, typ trädgårdscafé.

**Protokollsutdrag: Sökanden**

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

Bn § 447

Dnr 2013/182

## **Grimeton 13:34 Ställplats för campingfordon, plank, reviderat läge**

### **Beslut**

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

### **Byggnadsnämndens bedömning**

Nämnden finner att föreslagen byggnation föreslagen byggnation inte följer intentionerna i kommunens översiktsplan. Berörda grannar ska ges tillfälle att komma in med yttrande.

### **Beskrivning av ärende**

Ansökan omfattar reviderad placering anläggande av ställplatser för campingfordon från Grimeton 13:49 till Grimeton 13:34 .

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område men inom riksintresse för kulturmiljö- och naturvård. Enligt översiktsplanen ÖP 2010 gäller följande:

- Inom dessa områden ska bevarandebestämmelser prioriteras. Inga åtgärder som påverkar natur- eller kulturvärdena negativt tillåts i området. All form av verksamhet ska bedrivas med mycket stor hänsyn till natur- och kulturmiljön samt friluftslivet. I denna kategori ingår samtliga riksintresseområden för naturvården, friluftslivet och kulturmiljövården, Natura 2000-områden, naturreservat, naturvårdsprogrammets klass 1-områden och inre skyddszonen för Världsarvet Grimeton.
- I områden med höga kulturvärden ska förändringar genomföras varsamt.
- Inre skyddszonen som omfattar Grimeton radiostation med stationsanläggning, antenntorn och arbetarbostäder ska bevaras som helhetsmiljö. Anläggningar för besökare ska, med stor hänsyn till miljön, kunna utvecklas. I övrigt får ingen ny bebyggelse tillkomma. Landskapet kring masterna ska hållas öppet. Möjligheter till utblickar över området är viktigt för totalupplevelsen av anläggningen.
- Förändringar som kan störa nuvarande teknisk användning ska undvikas.
- Arbetarbostäderna är skyddade som byggnadsminne.
- Områdesbestämmelser bör upprättas för skyddszonen kring världsarvet.

Sökanden har beskrivit verksamheten med att intresse av att resa med husbil har ökat markant på senare år gentemot tidigare. Världsarvet har fått känna av det ökade intresset av campingfordon som allt oftare tar chansen att få en extra paus i sitt resande med en eller två övernattningar på parkeringsplatsen. De vill kunna erbjuda bästa tänkbara upplevelse till varje besökare men det får inte bli på bekostnad av att miljön blir påverkad i form av trivsel, mycket arbete eller oönskat utsläpp till luft eller vatten.

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

Bn § 447 (forts)

Dnr 2013/182

I remissvar från Kulturmiljö Halland via e-post den 2 april 2013 bedöms de förslagna ändringarna inte påverka kulturmiljön, det öppna landskapet eller siktlinjerna, vilka är viktiga aspekter att ta till vara i detta läge. Under förutsättning att åtgärderna utförs med material och utformning av enkel men god kvalitet som skapar ett diskret resultat, som inte drar till sig uppmärksamhet har de inga invändningar. Vidare skriver Kulturmiljö Halland att länsstyrelsen bör tillfrågas om förslaget då radiostationen är ett byggnadsminne och världsarv.

Byggnadsnämnden beslutade den 11 april 2013 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att handlägga ärendet och bevilja bygglov sedan berörda grannar hörts. Berörda grannar hade inget att erinra.

Nämnden beviljade bygglov i delegationsbeslut den 20 maj 2013.

Yttrande från miljö- och hälsoskyddsförvaltningen angående VA ska beaktas.

Ansökan om ändring av läget inkom 15 oktober 2014 efter det att sökanden sett över hela området en gång till och bestämde sig för att göra en mer omfattande förändring av infart och parkeringsytor. Ställplatserna kommer på Grimeton 13:34 tillsammans med parkering och tömningsplats för husbilar.

---

**Protokollsutdrag: Sökande**

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



Bn § 448

Dnr 2013/491

## **Träslövsläge 5:21 Nybyggnad telekomtorn med två teknikbodar, reviderat läge**

### **Beslut**

Nämnden beslutar att bevilja bygglov.

Kontrollansvarig är Mikael Renstrand.

### **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**

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en byggsanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp tas ut. Prisbasbelopp 2014 är 44 400 kronor.

### **Krav på redovisning före startbesked**

Byggnadsarbetet får inte påbörjas innan yttranden från arbetstagarorganisationen redovisats.

Byggherren ska lämna förslag till kontrollplan

Konstruktioner (bärförmåga och stadga), inklusive redovisning av markens bärighet/geoteknisk undersökning.

### **Byggnadsnämndens bedömning**

Nämnden finner att föreslagen byggnation uppfyller nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen och strider inte mot intentionerna i kommunens översiktsplan.

---

### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan omfattar nybyggnad av ett 36 meter högt telekomtorn för mobiltelefoni och två teknikbodar om 7,7 m<sup>2</sup> vardera inom fastigheten Träslövsläge 5:21.

Föreslagen placering ligger utanför detaljplanerat område. Området ingår i program för Träslövsläge Gamla Köpstad. Enligt kommunens översiktsplan ÖP 2010 ska området användas för natur- och rekreation.

Byggnadsnämnden har i beslut den 12 december 2013 § 464 beviljat bygglov.

Tillsammans med hamn- och gatuförvaltningen och samhällsutvecklingskontoret har en ny placering föreslagits. Det nya läget ligger inte synligt från motionsslingan cirka 70 meter sydväst om tidigare placering.

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

Bn § 448 (forts)

Dnr 2013/491

Enligt plan- och bygglagen 9 kap 25 § om ansökningen avser en åtgärd som innebär en avvikelse från en detaljplan eller områdesbestämmelser eller ska utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser och åtgärden inte är en sådan åtgärd som avses i 31 a § 1, ska byggnadsnämnden underrätta de som avses i 5 kap. 11 § första stycket 2 och 3 om ansökningen och ge dem tillfälle att yttra sig. Om ett stort antal personer ska underrättas, får nämnden tillämpa 5 kap. 35 § första stycket 2. Underrättelse enligt första stycket behöver inte ske om det är uppenbart att lov inte kan ges. Lag (2011:335).

Enligt plan- och bygglagen 5 kap 35 § om ett meddelande enligt 20, 24 eller 29 §§ ska skickas till ett stort antal personer som inte är samfälligheter eller bostadsrättshavare, och det skulle innebära större kostnader och besvär än vad som är försvarligt med hänsyn till ändamålet med meddelandet att skicka det till var och en av dem, får kommunen

1. om meddelandet är ett sådant som avses i 20 §, låta bli att skicka det enligt 20 § 1, och
2. om meddelandet är ett sådant som avses i 24 eller 29 §§, i stället för att skicka det, kungöra meddelandet genom att anslå det på kommunens anslagstavla och
  - a) föra in det i en ortstidning, eller
  - b) sprida ett informationsblad om kungörelsen till de boende som är berörda, om det stora antalet mottagare av meddelandet är boende.

### Yttrande

Berörda grannar har beretts tillfälle att komma in med synpunkter genom kungörelse i dagspressen den 30 oktober 2014. Inga negativa yttranden har inkommit.

Samhällsutvecklingskontoret, i egenskap av markägare, ser revideringen av läget positivt. Det föreslagna läget har förankrats med berörda förvaltningar och utgör inte samma störning på rekreativvärdena i närområdet som det föregående. De har inga invändningar mot föreslagen byggnation på angiven plats.

### Avgift

Handläggningsavgift 3.500 kr och kostnad för annonsering i dagspress. Kungörelseavgift Post och Inrikes Tidningar 215:50 kr varav moms 7,50 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

---

### Protokollsutdrag: Sökande

Hamn och gatuförvaltningen  
Samhällsutvecklingskontoret

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

Bn § 449

Dnr 2014/147

## **Galtabäck 8:2 Om- och tillbyggnad, ändrad användning till enbostadshus**

### **Beslut**

Nämnden beslutar att bevilja bygglov.

Kontrollansvarig är Carl-Bertil Carlsson.

### **Giltighet**

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

### **Upplysning**

Anslutning ska ske till allmän vatten- och avloppsledning.

Byggherren uppmanas att ta kontakt med byggnadsinspektör Maria Andersson, Agneta Lindström, Jonas Risborn eller Tore Johansson eller stadsbyggnadskontoret för att boka tid för tekniskt samråd, telefon nummer 0340-88180.

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en byggsanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp tas ut. Prisbasbelopp 2014 är 44 400 kronor.

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

Byggnadsarbetet får inte påbörjas före bevis om samt färdigställandeskydd redovisats alternativt att kostnads kalkyl har inkommit och stadsbyggnadskontoret har tagit ställning till att färdigställandeskydd inte krävs.

Byggherren ska lämna förslag till kontrollplan senast vid tekniska samrådet. Brandskyddsprojektering.

Konstruktioner (bärförmåga och stadga), inklusive redovisning av markens bärighet.

VA-handlingar, inre samt yttre VA.

Ventilationshandlingar.

Beräkning av byggnadens specifika energianvändning enligt BBR kapitel 9.

Planlösning (funktion och tillgänglighet), redovisning av dörr till klädkammare.

### **Byggnadsnämndens bedömning**

Byggnadsnämnden finner att föreslagen åtgärd följer intentionerna i kommunens översiktsplan.

---

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

Bn § 449 (forts)

Dnr 2014/147

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar om- och tillbyggnad samt ändrad användning från komplementbyggnad till enbostadshus inom fastigheten Galtabäck 8:2.

Detaljplan saknas inom området Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse. Inom området, Gamla Köpstad och omgivande jordbruksmark, 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. Det aktuella området ligger inom randzonen kring Träslövsläge - Gamla Köpstad. Bebyggelsen är omgiven av jordbruksmark fram till Västkustvägen. Området gränsar i väster mot Gamla Köpstad naturreservat. Området berörs av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap miljöbalken, till vilket hänsyn ska tas. Strandskyddsbestämmelser gäller inom 300 meter från havskusten.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010, fördjupning för stadsområdet, 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.
- 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.

Befintlig komplementbyggnad omfattar idag en byggnadsarea på 121 m<sup>2</sup> samt ett dubbelgarage omfattande 41 m<sup>2</sup>. Volymen med vindsplan förändras inte. Tillbyggnad redovisas till mindre del vid blivande sovrums samt för samvaro mot väster. In mot trädgården, i öster, föreslås tillbyggnad för kök och ny entré. Tillbyggnaderna omfattar sammanlagt 46 m<sup>2</sup> byggnadsarea. En spiraltrappa leder upp till loftet. En ny utvändigt trappa byggs på gaveln vid garaget för att även utifrån nå förrådsytan på vindsplanet.

Sökanden har tagit kontakt med VIVAB. Anslutning förutsetts kunna ske allmän vatten- och avloppsledning inom området. VIVAB har den 18 september 2014 beviljat att anslutning kan ske.

### Yttrande

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig i ärendet. Inga invändningar har inkommit.

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

Bn § 449 (forts)

Dnr 2014/147

**Avgift**

Handläggningsavgift bygglov 7.459 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: Sökanden**

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

Bn § 450

Dnr 2014/631

## Tofta 1:25 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 hörts.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslagen åtgärd föreslås inom ett område där byggnationen bör föregås av utredning och detaljplaneläggning. Nämnden gör dock bedömningen att den föreslagna tomtplatsen med redovisad tillfart och förslag till avloppslösning som inte påverkar omkringliggande bebyggelse, kan godtas under rådande omständigheter. Det är viktigt att tomtplatsen med tillfart studeras vidare i bygglovsskedet utifrån naturförutsättningarna på platsen.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom fastigheten Tofta 1:25.

Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse. Detaljplan saknas inom denna del av Tofta samhälle. Området Tofta och Lindberg med omgivande jordbruksmark består av ett jordbrukslandskap med inslag av betesmarker och lövskog samt samhällena Tofta och Lindberg. I norr finns Munkåns dalgång. I norra delen av Tofta och på en avsats i slutningen av Skanebjär föreslås ny bebyggelse. Skanebjär är ett viktigt tätortsnära naturområde som i övrigt bör lämnas obebyggt. Området ingår i naturvårdprogrammet område 80, Torpadalen. Inom fastigheten finns ett fornlämningsområde. En kraftledning delvis i jord, korsar fastigheten. Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010, Fördjupning för stadsområdet, har området följande riktlinjer:

- Ny bebyggelse ska i huvudsak lokaliseras till utbyggnadsområdena 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.
- Jordbruksmarkerna i Munkåns dalgång och norr om Åttabro ska bestå.
- I anslutning till avfart från E6 vid Åttabro kan en fortsatt småskalig utveckling av verksamheter ske.

Den föreslagna tomtplatsen föreslås placeras i den idag skogsklädda slutningen ovanför befintlig byggnation längs Rannevägen. Den tilltänkta avstyckningen önskas omfatta cirka 3100 m<sup>2</sup>. Tillfart till den tilltänkta tomt-

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

Bn § 450 (forts)

Dnr 2014/631

platsen planeras upp över den aktuella fastigheten via befintlig utfart mot Rannevägen vid befintlig bostadsbebyggelse inom fastigheten. Den aktuella platsen ligger inom område där programarbete för Tofta samhälle pågår samt ingår i ett större område som i översiktsplanen utpekats som område för föreslagen blandad bebyggelse. Fastigheten och stora delar av Tofta samhälle saknar möjlighet att kunna ansluta till allmän vatten- och avloppsledning. Sökanden redovisar i ansökan en tilltänkt lösning gällande avlopp med anslutning till planerad gemensam ny infiltrationsanläggning cirka 170 meter från föreslagen tomtplats inom grannfastigheten Tofta 1:75.

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

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

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

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

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

Nämnden har i en tidigare ansökan, på den aktuella platsen, med beslut den 20 februari 2014 Bn § 74 beslutat att den föreslagna åtgärden inte kan tillåtas på den föreslagna platsen.

#### **Förvaltningens övervägande**

Den föreslagna tomtplatsen faller ur den befintliga bebyggelsestrukturen längs Rannevägen och föreslås inom ett område som i översiktsplanen angetts som område för föreslagen blandad bebyggelse.

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

Bn § 450 (forts)

Dnr 2014/631

Enligt kommunens översiktsplan ska nya bostäder föregås av detaljplan i Tofta samhälle. Inom området pågår ett programarbete för Tofta samhälle som inte färdigställts. Ärendet, förslag till övergripande program för Tofta samhälle, har översänts till planeringskontoret den 27 oktober 2010. Handlingarna har inte varit ute på samråd.

Inom det aktuella markområdet samt för stora delar av Tofta samhälle saknas allmän VA- ledning, vilket komplicerar förhållandena inom området. Fastigheten ligger utanför VIVAB´s verksamhetsområde. Någon tidplan för utbyggnad av allmän VA-ledning finns inte i dagsläget.

Föreslagen åtgärd föreslås inom ett område där byggnation bör föregås av utredning och detaljplaneläggning. En enstaka byggnation i det aktuella läget kan komma att försvåra detaljplaneläggning för framtida bebyggelse och infrastruktur inom området som i översiktsplanen angetts som område för föreslagen blandad bebyggelse.

Nämnden har i beslut den 21 augusti 2014 återremitterat ärendet till stadsbyggnadskontoret för att inhämta samhällsutvecklingskontorets synpunkter samt att vidare utredning krävs gällande vägfrågan, avloppslösning och tomtens beskaffenhet och placering.

Möte på plats hölls den 8 oktober 2014 med sökanden, markägaren, granne Tofta 1:75 miljö- och hälsoskyddförvaltningen samt stadsbyggnadskontoret. Sökanden hade även bjudit in Derome och Varbergshus.

### Yttrande

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen anser i remissvar den 29 oktober 2014 att vatten och avlopp måste lösas i ett större sammanhang och förordar allmän VA-anläggning, men kommunen har i nuläget ingen tidplan för utbyggnad av VA-nätet. Om egna eller gemensamma lösningar för vatten och avloppsvatten anläggs är det viktigt att de inte försvårar framtida VA-utbyggnad, ny bebyggelse (ÖP) eller skadar naturmiljön.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen gör bedömningen att en avloppsanläggning för ett hushåll kan bli komplicerat på fastigheten på grund av markförhållande, dricksvattentäkter etcetera. På grund av marklutningen är det även viktigt att dag- och dräneringsvatten tas omhand på ett sätt som inte påverkar nuvarande bebyggelse eller konstruktioner. Fastigheten Tofta 1:25 är idag ansluten till en kulvert längs med Rannevägen och enligt sökande fungerar avvattningsystemet och det är möjligt att ansluta till befintligt kulvert.

Därför anser miljö- och hälsoskyddsförvaltningen att sökande bör beakta följande:

1. Samordna avlopp med annan fastighet.

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



Bn § 450 (forts)

Dnr 2014/631

Miljö och hälsoskyddsförvaltningen känner till att projektansvarig för Tofta 1:75 har tillfrågats och accepterat att ansluta ytterligare fastighet till planerad avloppsanläggning.

En anslutning till Tofta 1:75s anläggning bör göras genom pumpning eftersom det påverkar omgivningen mindre, ger frihet både när det gäller placering och höjd för den gemensamma avloppsanläggningen inom Tofta 1:75 och nytt hus inom Tofta 1:25.

2. Dagvatten bör anslutas till nu fungerande system eller omhändertas lokalt inom fastigheten. Nya, långa och omfattande grävningar inom naturmark bör undvikas.

Samhällsutvecklingskontoret har den 26 september 2014 beretts tillfälle att komma in med synpunkter. Samhällsutvecklingskontoret har valt att inte svara på remissen.

Remiss har översänts till länsstyrelsen gällande den fornlämningsliknande naturbildningen inom fastigheten.

Av länsstyrelsens meddelande den 7 november 2014 framgår att lämningen återfinns i Riksantikvarieämbetets digitala fornlämningsregister FMIS beror sannolikt på att Riksantikvarieämbetet ansett det viktigt att förtydliga att lämningarna utgör just naturbildningar och inte fornlämningar. Länsstyrelsen har därför inget att invända ur kulturmiljösynpunkt, men påminner dock att 2 kap 10 § kulturlagen, vilket innebär att om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen.

---

**Protokollsutdrag: Sökanden**

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

Bn § 451

Dnr 2005/563

## **Fastarp 2:95 OVK - Funktionskontroll ventilationssystem, föreläggande återkallande**

### **Beslut**

Nämnden beslutar att återkalla föreläggande i beslut den 16 april 2014 Bn § 154.

### **Byggnadsnämndens bedömning**

Nämnden finner att föreläggande ska återkallas då fastigheten Fastarp 2:95 kan betraktas som en- eller tvåbostadshus innehållande en eller två bostadslägenheter och omfattas därmed inte av kravet på funktionskontroll enligt Boverkets föreskrifter (BFS 2011:6) 2 §.

### **Beskrivning av ärendet**

Nämnden har i beslut den 16 april 2014 Bn § 154 förelagt med vite fastighetsägaren Br Larssons Fastighets KB med organisationsnummer 916552-5149 att senast tre månader efter delgivning inlämna godkänt intyg gjord av godkänt besiktningsföretag enligt 3 § boverkets författningssamling (BFS 2011:16).

Inget godkänt intyg har inkommit till byggnadsnämnden. Det har tidigare genomförts återkommande besiktningar på fastigheten.

Kravet på återkommande besiktningar för flerbostadshus, kontorsbyggnader och likanande med F-, FX- och S-ventilation är sex år enligt Boverkets föreskrifter (BFS 2011:16) 3 §.

Kravet på funktionskontroll gäller inte en- och tvåbostadshus med självdragsventilation eller mekanisk frånluftsventilation utan värmeåtervinning. Med en- och tvåbostadshus avses bostadshus som innehåller en eller två bostadslägenheter och som är friliggande eller sammanbyggda till rad- eller kedjehus på samma eller skilda fastigheter enligt Boverkets föreskrifter (BFS 2011:16) 2 §.

### **Förvaltningens övervägande**

Stadsbyggnadskontoret kan konstatera föreläggande ska återkallas då fastigheten Fastarp 2:95 kan betraktas som en- eller tvåbostadshus innehållande en eller två bostadslägenheter och omfattas därmed inte av kravet på funktionskontroll enligt Boverkets föreskrifter (BFS 2011:16) 2 §.

**Protokollsutdrag: Fastighetsägaren**  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)

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

Bn § 452

Dnr 1998/100332

## **Katten 7 OVK Funktionskontroll ventilationssystem, föreläggande återkallande**

### **Beslut**

Nämnden beslutar att återkalla föreläggande i beslut den 16 april 2014 Bn § 160.

### **Byggnadsnämndens bedömning**

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

---

### **Beskrivning av ärendet**

Nämnden har i beslut den 16 april 2014 Bn § 160 förelagt fastighetsägaren Fortinova Bostäder 1 AB med organisationsnummer 556664-7565 att inlämna godkänt intyg utfärdat av godkänt besiktningsföretag enligt Boverkets författningssamling (BFS 2011:16) 3 §.

Godkända intyg inkom den 16 juli 2014.

---

**Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Katten 7 (för kännedom)  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)**

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

Bn § 456

Dnr 2013/770

## Städet 12 Nybyggnad bilhall, ändring i lov av parkering

### Beslut

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

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslagen utformning på fastigheten med gräs, buskar och träd har omdisponerats så att motsvarande yta som detaljplanen kräver planterad utförs över en lite längre sträcka, även inom område där inget krav finns på planteringszon.

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

---

### Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom den 20 oktober 2014 om ändring i bygglov för minskning och utformning av planteringszonen inom fastigheten Städet 12.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Enligt gällande detaljplan finns ett område om åtta meter som inte får bebyggas. Inom detta område ska befintliga träd bevaras och plantering ske.

Föreslagen utformning mot Värnamovägen och mot korsningen Värnamovägen/Björnabergsgatan föreslås gräs, buskar och två träd på en 5,5 meter bred zon. Mot Björnabergsgatan föreslås p-plats för rörelsehindrad närmast entrén. För att kunna köra runt fastigheten på ett enkelt och säkert sätt föreslås en minskning av planteringszonen från 8 till 5,5 meter.

Nämnden har i beslut den 18 juni 2014 § 293 avslagit en tidigare ansökan om parkeringsplatser inom planteringszonen. Vidare har nämnden i beslut den 18 juni 2014 § 294 förelagt med vite fastighetsägaren att utföra planteringszon i enlighet med beviljat bygglov den 16 oktober 2013 och enligt gällande detaljplan. Asfaltering med markerade parkeringsplatser är gjord på n-område i strid mot gällande plan.

### Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret finner att planteringszonen enligt gällande detaljplan är åtta meter och därmed strider föreslagen åtgärd med en planteringszon om 5,5 meter mot detaljplanen.

Nyligen antagna detaljplaner längs Värnamovägen har en planteringszon om minst 6,5 meter.

### Protokollsutdrag: Sökanden

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

Bn § 457

Dnr 2007/1386

## **Svärmen 7 OVK – Funktionskontroll ventilationssystem, föreläggande återkallande**

### **Beslut**

Nämnden beslutar att återkalla föreläggande i beslut den 16 april 2014 Bn § 171.

### **Byggnadsnämndens bedömning**

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

---

### **Beskrivning av ärendet**

Nämnden har i beslut den 16 april 2014 Bn § 171 förelagt fastighetsägaren AB Sydsten med organisationsnummer 556108-2990 att inlämna godkänt intyg utfärdat av godkänt besiktningsföretag enligt Boverkets författningssamling (BFS 2011:16) 3 §.

Godkända intyg inkom den 15 juli 2014.

---

**Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Svärmen 7 (för kännedom)  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)**

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

Bn § 462

Dnr 1999/100486

## **Vabränna 1:24 OVK - Funktionskontroll ventilationssystem, föreläggande återkallande**

### **Beslut**

Nämnden beslutar att återkalla föreläggande i beslut den 16 april 2014 Bn § 174.

### **Byggnadsnämndens bedömning**

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

### **Beskrivning av ärendet**

Nämnden har i beslut den 16 april 2014 Bn § 160 förelagt fastighetsägaren Fortinova Bostäder 1 AB med organisationsnummer 556664-7565 att inlämna godkänt intyg utfärdat av godkänt besiktningsföretag enligt Boverkets författningssamling (BFS 2011:16) 3 §.

Godkända intyg inkom den 26 augusti 2014.

**Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Vabränna 1:24 (för kännedom)  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)**

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