

---

<b>Plats och tid</b>	Sammanträdesrum A2, kl. 08.30-14.30		
<b>Beslutande</b>	Gert Okén (M) Andreas Björklund (M) Stefan Bengtsson (M), §§ 430-448 Stefan Stenberg ordf. (C), §§ 449-467 Linnea Sandahl (MP), §§ 430-448 Lena Språng (C), §§ 449-467 Michael Bonde (L) Tomas Johansson v. ordf. (S) Marianne Johansson (S) Morgan Fagerström (S) Karin Sandström (S) Andreas Havasi (SD)		
<b>Ersättare – inte tjänstgörande</b>	David Sandrén (M), §§ 430-448 Lena Språng (C), §§ 430-448 Gösta Johansson (S) Malin Lindberg (S)		
<b>Övriga deltagare</b>	Evelyn Ingvarsson, byggnadsnämndssekreterare Helena Arnesten, stadsbyggnadschef, inte § 443 på grund av jäv Maria Söderlund, stadsarkitekt Sten Hedelin, stadsbyggnadsarkitekt, §§ del av 433 Claus Pedersen, planchef, §§ 430-443 Lena Johansson, planarkitekt, §§ 440-443 Emma Cejie, planarkitekt, § 439 Burbuqe Binak, bygglovshandläggare, §§ del av 433, 434-467 Björn Liljequist, bygglovshandläggare, §§ 444-448 Emma Johansson, bygglovshandläggare, §§ 446-448 Helena Kransén, bygglovsarkitekt, §§ 449-453 Linda Isaksson, bygglovshandläggare, § 454 Marie Åberg, bygglovsarkitekt, §§ 455-461 Tore Johansson, 1:e byggnadsinspektör, §§ 462-466  Kajsa Jepsson, projektledare serviceförvaltningen, del av § 433 Claes Premmert, projektledare Västerport, del av § 433		
<b>Utses att justera</b>	Karin Sandström (S)		
<b>Justeringens plats och tid</b>	Stadsbyggnadskontorets reception den 6 oktober 2017		
<b>Sekreterare</b>	Evelyn Ingvarsson	<b>Paragraf</b>	430-467
<b>Ordförande</b>	Stefan Stenberg (C)		

## Anslag/bevis

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

<b>Organ</b>	Byggnadsnämnden
<b>Sammanträdesdatum</b>	28 september 2017
<b>Datum då anslaget sätts upp</b>	9 oktober 2017
<b>Datum då anslaget tas ned</b>	30 oktober 2017
<b>Förvaringsplats för protokoll</b>	Stadsbyggnadskontoret, Östra Långgatan 14
<b>Underskrift</b>	Evelyn Ingvarsson

Bn § 430

## Ändringar i dagordningen

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. godkänna ändringarna i dagordningen.

### Ärenden som utgår ur dagordningen

Ärende nr 14	Yttrande Delbetänkande detaljplanekravet SOU 2017:64
Ärende nr 22	Trönningenäs 1:10 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked
Ärende nr 23	Hunnestad 1:3 Nybyggnad två enbostadshus, förhandsbesked
Ärende nr 29	Smedsgård 1:82 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked
Ärende nr 31	Torpa-Kärra 3:57 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked
Ärende nr 37	Gamla Köpstad 1:3 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked
Ärende nr 41	Ljungstorp 2:10 Nybyggnad fritidshus, förhandsbesked
Ärende nr 42	Nordvära 5:3 Nybyggnad fyra enbostadshus, verksamhet, förhandsbesked
Ärende nr 72	Nordvära 5:19 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

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

---

Bn § 431

## Meddelande om inkomna skrivelser, överklaganden och planärenden

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. antecknar informationen om inkomna skrivelser, ansökningar om planbesked, lagakraftvunna detaljplaner och avslutade planbesked under perioden 12 juni 2017 till och med 20 september 2017 enligt bilaga A.

---

### Beskrivning av ärendet

Redovisning av inkomna skrivelser, överklaganden, ansökningar om planbesked, lagakraftvunna detaljplaner och avslutade planbesked under perioden 12 juni 2017 till och med 20 september 2017 redovisas för nämnden enligt bilaga A.

---

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

Bn § 432

## Delegationsbeslut

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. godkänna redovisning av delegationsbeslut under perioden 12 juni 2017 till och med 20 september 2017 enligt bilaga A.

### Beskrivning av ärendet

Redovisningen avseende beslut fattade med stöd av tjänstemannadelegering enligt byggnadsnämndens beslut 29 augusti 2013 § 274 under perioden 12 juni 2017 till och med 20 september 2017.

Redovisning av delegationsbeslut avseende

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

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

---

Bn § 433

## Förvaltningen informerar

### Beslut

Nämnden antecknar informationen till protokollet.

---

### Beskrivning av ärendet

Kajsa Jeppsson projektledare serviceförvaltningen informerar nämnden kl 8.45 om

- kommungemensam kundservice, Varberg Direkt

Stadsbyggnadsarkitekt Sten Hedelin informerar nämnden om

- program Västerport

Stadsbyggnadschef Helena Arnesten informerar nämnden om

- delårsrapport
- 

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

Bn § 434

Dnr 2010-1173

## Byggnadsnämndens taxa 2018

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. godkänna föreslagen taxeändring enligt bilaga A.
2. överlämna ärendet till kommunfullmäktige för antagande.

### Beskrivning av ärendet

Kommunfullmäktige har i beslut den 20 december 2016 Kf 167 § fastställt plan- och bygglovstaxa inklusive kart- och mättaxa för 2017. Inför 2018 förslås ny taxa för vindsinredningar, rivningsanmälan och nytillkommen trycksak samt justeringar av texter.

### Bakgrund

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 12 kap 8 § får byggnadsnämnden ta ut avgifter för

1. beslut om planbesked, förhandsbesked, villkorsbesked, startbesked, slutbesked och ingripandebesked,
2. beslut om lov,
3. tekniska samråd och slutsamråd,
4. arbetsplatsbesök och andra tillsynsbesök på byggarbetsplatsen,
5. upprättande av nybyggnadskartor
6. framställning av arkivbeständiga handlingar
7. expediering och kungörelser enligt 9 kap 41-41b §§, och
8. andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 12 kap 10 § får en avgift enligt 12 kap 8 eller 9 §§ inte överstiga kommunens genomsnittliga kostnad för den typ av besked, beslut eller handläggning som avgiften avser. Grunderna för hur avgifterna ska beräknas ska anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige.

När kommunfullmäktige antog gällande taxa bestämdes att en kostnads-täckningsgrad av 100 % skulle gälla för byggnadsnämndens verksamhet. Enligt 2 § i taxan beslutas ändringar av taxans grundbelopp (G) årligen av byggnadsnämnden.

Flertalet av avgifterna beräknas som en funktion av ett värde som utgör en tusendel av gällande prisbasbelopp, för närvarande 44.800 kronor för 2017.

Justeringsfaktorn N anpassar avgiftsnivån och är för närvarande 0,9.

Byggnadsnämnden får för varje kalenderår besluta att ändra timavgifterna med en procentsats som motsvarar de tolv senaste månadernas förändring i index för kommunal verksamhet, PKV räknat fram till den 1 augusti året före avgiftsåret.

### Föreslagna ändringar

Regeringen fastställde den 7 september 2017 prisbasbeloppet till 45 500 kronor för år 2018. Detta innebär en ökning med 700 kr från nuvarande 44 800 kronor för år 2017.

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

Bn § 434 (forts)

Dnr 2010-1173

Mindre förändringar i nu gällande taxa föreslås av:

Tabell 6 Justering av bygglovsavgifter Förtydligats med text om definition av ombyggnad och ändring samt exempel vid mindre revidering

Tabell 13 Enkla byggnader

Förtydligats med texten Transformatorstation/Nätstation/pumpstation.

Tabell 11 Nybyggnad

Taxa för vindsinredning > 200 m<sup>2</sup> införs

Tabell 14 Övriga åtgärder

Taxa för vindinredning införs enligt tabell 11

Tabell 16 Rivningslov inklusive startbesked

Taxa för rivningsanmälan < 100 m<sup>2</sup> vid rivning i samband med bygglov.

Tabell 27 Avgift vid försäljning av övriga kartor, kopiering m m

Taxa för Kulturmiljöprogrammet för landsbygden i Varbergs kommun

---

Protokollsutdrag: Kommunstyrelsens förvaltning  
Ekonomidirektören

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



Bn § 435

Dnr 2017-1-194

## Yttrande Handlingsplan mot våldsbejakande extremism

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. tillstyrka handlingsplanen.

### Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott har den 21 juni 2017 § 348 begärt nämndens yttrande angående förslag till Handlingsplan mot våldsbejakande extremism för 2007-2020.

Syftet med handlingsplanen är att beskriva hur arbetet mot våldsbejakande extremism hänger samman med kommunens övriga arbete med säkerhets- och trygghetsfrågor. Planen beskriver kommunens organisation och former för arbetet samt vilka utvecklingsmål som gäller för kommunens arbete mot våldsbejakande extremism.

### Tidigare ställningstagande

Nämnden har i beslut den 2 februari 2017 § 2 tillstyrkt förslag till handlingsplan mot våldsbejakande extremism.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har i beslut den 21 mars 2017 återremitterat ärendet för förtydligande. Organisation och ansvar har nu förtydligats i en omarbetning av handlingsplanen.

### Bakgrund

Varbergs kommun saknar idag ett strukturerat utvecklingsarbete och en beredskap för att förebygga och hantera våldsbejakande extremism. Det är viktigt att betona behovet av att kartlägga samtliga grupperingar som kan ha anknytning till den våldsbejakande extremismen. Varbergs kommun ska framöver komplettera kartläggningen med fakta och analyser rörande de övriga grupper och miljöer som av regeringen betraktas som våldsbejakande extremistiska. Mot denna bakgrund ska den första upplagan av handlingsplanen inte betraktas som en färdig produkt utan som uppstarten av ett viktigt samhällsprojekt som kommer att involvera många offentliga och civila instanser samt stora mängder personal och frivilliga. Det är därför av stor vikt att handlingsplanen revideras inom den närmaste framtiden.

Arbetet mot radikaliserings och våldsbejakande extremism fordrar tätt samarbete mellan kommunala förvaltningar och bolag samt mellan kommunen och externa instanser som till exempel nationella samordnaren, polisen, länsstyrelsen, civilsamhället och enskilda medborgare. Det är därför av stor vikt att kommunen har en utsedd funktion som ansvarar för samordning, utbildningar, omvärldsanalyser, framtagande av lägesbilder samt kontinuerlig uppföljning. Samordnaren kan med fördel också initiera

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

Bn § 435 (forts)

Dnr 2017-1-194

det förebyggande arbetet samt vara en kontaktpunkt och kanal för åtgärder vid behov.

Samhällsutvecklingskontoret avdelningen för strategisk utveckling har utarbetat ett förslag till handlingsplan mot våldsbejakande extremism. Arbetet har skett parallellt med kommunens deltagande i länsstyrelsens arbete med att kartlägga sociala risker i länet med anledning av flyktingsituationen. Deltagandet har gett kommunen möjlighet att påbörja kartläggningen av kommunens specifika situation samt att skapa nätverk med andra kommunala, regionala och statliga insatser.

---

**Protokollsutdrag: Kommunstyrelsen**

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

Bn § 436

Dnr 2016-6-243-

## Yttrande Handlingsplan för långsiktig inkludering

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. godkänna handlingsplan för långsiktig inkludering enligt bilaga A.

### Beskrivning av ärendet

I Vision 2025 finns följande riktlinjer för inkludering.

1. Kulturella och etniska skillnader ska utgöra möjligheter till delaktighet.
2. Attityder kring mångfald och inkludering ska synliggöras som en viktig del av kommunens utveckling.
3. Varje individ ska betraktas som en resurs och vara en del av kommunen.
4. Inkluderingsperspektivet ska genomsyra den fysiska och sociala planeringen.
5. Samtalet och samsyn mellan förvaltningar förutsätts för ett lyckat inkluderingsarbete.

Attityder i ett samhälle påverkar alla och har avgörande betydelse för hur inkluderingsprocesser får fart runt om i sociala sammanhang. Attityder spelar stor roll för att kunna respektera andra individer och ge dem möjligheter att utvecklas. En öppen och nyfiken människosyn startar alltid med sig själv. Ett inkluderande förhållningssätt förutsätter kritiska reflektioner över normer och värderingar.

Ett samhälle med positiv attityd till mångfald, som fokuserar mer på likheter och ett gemensamt "vi" har mycket större möjligheter att lyckas med inkluderingen och därmed generera ökad livskvalitet för alla.

### Åtgärder

1. Arbeta kontinuerligt med aktuell information på hemsidan, som kan översättas till många olika språk.
2. Identifiera våra dokument och blanketter som behöver översättas till andra språk än svenska, börja med att översätta till engelska.

Protokollsutdrag:

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

Bn § 437

Dnr 2017-1-116

## Yttrande Motion om att inrätta en kommunantikvarie i Varbergs kommun

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. avstyrka motionen.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att en översyn om att vidga kompetensen behöver göras efter hand som behov uppstår.

Nämnden instämmer i förvaltningens övervägande enligt nedanstående.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden instämmer med förvaltningens övervägande enligt nedanstående.

---

### Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen har skickat en begäran om yttrande över motion från Linda Berggren (s) om att inrätta en kommunantikvarie i Varbergs kommun har till byggnadsnämnden.

Förslagsställaren beskriver att för att tillgodose behovet av nya bostäder i centrum förtätas det som aldrig förr. Byggnadsnämnden har att ta hänsyn till målet att skapa fler bostäder men även miljöbalkens och plan- och bygglagens krav på att bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Dock är detta en hänsyn som alltför ofta får stryka på foten till förmån för exploateringar och rivningar av de få oförvanskade kulturhistoriska fastigheter som finns kvar i staden och kommunen. Kommunen har inte pekat ut vilka områden man vill se bevarade och som konsekvens tas detaljplaneändringar utan grepp om helheten. Varberg kommer inte sluta växa och därmed finns ett långsiktigt behov av en bättre balans mellan exploatering/förtätning och ett sunt bevarande av kulturhistoriskt värdeskapande byggnader. Frågorna kring kulturmiljön kommer in i ett alltför sent skede i processerna.

De kommuner som lyckats väl i arbetet med att utveckla kulturarvet och samtidigt skapa attraktiva bostadsområden och kommundelar genom hållbar förtätning är de som jobbat långsiktigt i ett nära samarbete med sin kommun- eller stadsantikvarie.

I motionen föreslås att:

- Varbergs kommun inrättar en tjänst som kommunantikvarie

### Förvaltningens övervägande

Byggnadsnämnden ansvarar för hanteringen av detaljplan och bygglovsfrågor i Varbergs kommun som bl a hanterar plan- och bygglagens

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

Bn § 437 (forts)

Dnr 2017-1-116

krav på bevarande och varsamhet när det gäller kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och bebyggelsemiljöer. För att underlätta bedömningarna har flera kunskapsunderlag tagits fram som underlag vid handläggning av plan- och bygglovsfrågor. När det gäller den riksintressanta centrumkärnan finns Varbergs stadskärna, Kulturhistoriskt underlag för plan- och bygglovsfrågor från 16 maj 2012. Stadsområdet runt riksintresseområdet behandlas i Stadens karaktärer - kulturmiljöer i Varbergs stadsområde från 30 augusti 2012. Övriga delar av kommunen inbegrips i Kulturmiljöprogram för Varbergs kommun som godkändes av byggnadsnämnden 16 oktober 2016 som underlag vid handläggning av plan- och bygglovsfrågor. Under 2009 genomförde Kulturmiljö Halland på uppdrag av Varbergs kommun och länsstyrelsen i Halland en bebyggelseinventering där all bebyggelse i kommunen inventerades och kulturhistoriskt värdefulla byggnader klassificerades.

I samband med handläggning av detaljplane- och bygglovsärenden utgår man bland annat utifrån underlagen och Kulturmiljö Halland remitteras för att yttra sig utifrån sin specifika kunskap inom området innan beslutsförslag formuleras.

Inom stadsbyggnadskontoret finns bebyggelseantikvarisk kompetens hos bygglovshandläggare med bebyggelseantikvarisk utbildning men i dagsläget finns ingen tjänst som innebär ett ansvar att stötta kommunens berörda nämnder, förvaltningar och kommunledning med kulturmiljökompetens i samhällsbyggnadsprocesserna.

Stadsbyggnadskontoret anser att den kulturhistoriskt intressanta kulturmiljön och bebyggelsen är en resurs som är viktig att förvalta för att kommunen ska fortsätta vara en attraktiv plats att bo och leva inom. För att förvaltningarna ska kunna ta fram bra underlag till välavvägda beslut behövs kunskapsunderlag och kompetens inom kulturmiljöfrågor. En samhällsbyggnadsprocess där frågor kommer in i ett tidigt skede och knådas istället för att ha ett senare remissförfarande är att föredra för att få bra slutresultat. En växande kommun behöver utvecklas bland annat genom nya tjänster och där kan en kommunantikvarie vara ett bra exempel. Om det ska inrättas en ny tjänst behöver frågor om roll, ansvar, och finansiering vara tydlig. Kopplingen till stadsbyggnadsfrågorna kan vara extra viktig utifrån ett perspektiv där behovet av förtätning i befintliga miljöer är stort.

---

Protokollsutdrag: Kommunstyrelsens förvaltning

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

Bn § 438

Dnr 2017-1-117

## Yttrande Motion om bevarande av intressant kulturmiljö

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. avstyrka motionen.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden instämmer i förvaltningens övervägande enligt nedanstående.

### Beskrivning av ärendet

En remiss med begäran om yttrande över motion från Lennart Johansson (s) om bevarande av intressant kulturmiljö inkom till byggnadsnämnden den 7 april 2017 från Kommunstyrelsens förvaltning.

Förslagsställaren beskriver att behovet av aktuella planeringsunderlag ökar när staden genomgår stora förändringar. Särskilt värdefulla kulturmiljöer berättar kommunens historia. En kulturmiljöinventering belyser särskilt intressanta byggnader utifrån ett kulturmiljöperspektiv och är ett verktyg för att uppfylla plan- och bygglagens krav på förvanskningförbud för särskilt värdefull bebyggelse och varsamhetskravet som gäller all bebyggelse. I vissa kommuner har man utformat ett bevarandeprogram som tar tillvara intressanta kulturmiljöer.

I motionen föreslås att:

- kommunen gör en kulturmiljöinventering
- kommunen gör ett bevarandeprogram

### Förvaltningens övervägande

Byggnadsnämnden ansvarar för hanteringen av detaljplan och bygglovsfrågor i Varbergs kommun som bland annat hanterar plan- och bygglagens krav på bevarande och varsamhet när det gäller kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och bebyggelsemiljöer.

För att underlätta bedömningarna har flera kunskapsunderlag tagits fram och godkänts som underlag vid handläggning av plan- och bygglovsfrågor. När det gäller den riksintressanta centrumkärnan finns Varbergs stads-kärna, Kulturhistoriskt underlag för plan- och bygglovsfrågor från 16 maj 2012. Stadsområdet runt riksintresseområdet behandlas i Stadens karaktärer - kulturmiljöer i Varbergs stadsområde från 30 augusti 2012. Övriga delar av kommunen innefattas i Kulturmiljöprogram för Varbergs kommun som beslutades av byggnadsnämnden 16 oktober 2016. Under 2009 genomförde Kulturmiljö Halland på uppdrag av Varbergs kommun och länsstyrelsen i Halland en bebyggelseinventering där all bebyggelse i kommunen inventerades och kulturhistoriskt värdefulla byggnader klassificerades.

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

Bn § 438 (forts)

Dnr 2017-1-117

Samtliga underlag och inventeringar har utförts med målet att identifiera värden hos den befintliga bebyggelsen som är relevanta för byggnadsnämndens ansvarsområde men även en källa till kunskap för de inblandade fastighetsägarna som förvaltar våra kulturmiljöer.

I samhällsutvecklingskontorets pågående arbete med en förtätningsstrategi har det identifierats ett behov av någon form av studie där man utreder bevarande men även möjlig utveckling inom delar av stadsområdet.

Stadsbyggnadskontoret finner att kommunens aktuella kulturmiljöprogram och inventeringsunderlag tillsammans med en studie över bevarande och utvecklingsmöjligheter kommer att utgöra ett bra underlag för bedömning av kulturhistoriska värden inför bedömning enligt plan- och bygglagen.

---

**Protokollsutdrag: Kommunstyrelsens förvaltning**

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

Bn § 439

Dnr 2014-1048

## Detaljplan för Östra Årnäs

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. ändra detaljplaneförslaget enligt stadsbyggnadskontorets samrådsredogörelse den 28 september 2017.
2. godkänna för granskning detaljplan för Östra Årnäs, upprättad den 25 juni 2015, reviderad den 28 september 2017.
3. planen upprättas enligt standardförfarande.
4. planen upprättas enligt plan- och bygglagen (2010:900).

### Beskrivning av ärendet

#### Ursprunglig ansökan

I fritidshusutredningen som antogs av kommunfullmäktige den 19 september 2013 har planlagda fritidshusområden inventerats. Utredningen initierades som ett följduppdrag till Översiktsplan för Varbergs kommun, 2010. Syftet med fritidshusutredningen har varit att ta fram vilka fritidshusområden i Varbergs kommun som lämpar sig för helårsbebyggelse. Byggnadsnämnden beslutade den 29 april 2015, att ge förvaltningen uppdrag att påbörja detaljplanläggning av Östra Årnäs fritidshusområden som följduppdrag till fritidshusutredningen.

#### Syfte

Syftet med detaljplanen är att underlätta året runt boende i de tidigare fritidshusområdena på Östra delen av Årnäshalvön. Planen syftar till att uppnå detta genom en ökad byggrätt i de områden och för de tomter som har kapacitet. Samtidigt som bebyggelsens karaktär ska bevaras och harmonisera med landskapet.

#### Yttrande

Förslaget har varit på samråd under tiden 6 juli 2015 till och med 13 september 2015. Stadsbyggnadskontoret har i samrådsredogörelsen den 28 september 2017 redovisat inkomna yttranden.

#### Förslag till ändringar

- De två vägar som varit planlagda som *tillfart* ändras till lokalgata.
- Prickmark har minskat och för tomter vid Västerängsvägen och Lindelövsstigen har justerats eller tagits bort. Placeringsbestämmelser i förhållande till tomtgräns reglerar istället var byggnation får ske.
- Planområdets gräns har justerats i nordvästra delen för att stämma med tidigare gällande detaljplan, justeringen är gjord väster samt söder om Årnäs 6:40
- Nockhöjd ökas med 0,5 meter för att bättre anpassas till året runt bostäder.
- Tomtstorlek har justerats till verkliga storlekar på tomter och samma som idag gällande detaljplaner
- Planbestämmelse om hårdgjord yta är tillagd
- Lindås 1:6, prickmark är borttagen och fastigheten regleras till att högst tillåta 4 tomter.

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



Bn § 439 (forts)

Dnr 2014-1048

- Text om tillfart till fastigheten Årnäs 6:8 och Årnäs 6:9
- Naturmark längs Mittmarkavägen har tagits bort.
- Småbåtshamnen i söder, detaljplanelagd idag, tas med in planområdet.
- Områden planlagda som prickad bostadsmark tänkta för lek i tidigare detaljplaner, ändras till Natur.
- Möjlighet till lek införs på naturmark där det naturmässig anses lämpligt.
- Område planlagt för garage upphävs i och med denna detaljplan då denna markbit inte fyller något syfte för området som helhet.
- Text om massor läggs till i plan- och genomförandebeskrivningen.
- Området vid Mosstigen ändras från prickad bostadsmark till natur med dagvattenhantering.
- Mindre naturområden ändras till bostadsmark eller tas bort där det anses lämpligt.
- Text om natura 2000 och naturvärden läggs in i planbeskrivningen.
- Planhandlingarna ses även över redaktionellt.

---

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 440

Dnr 2017-941

## Planbesked för Nygård 1:14

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. meddela sökande positivt planbesked inom Nygård 1:14. Det innebär att byggnadsnämnden har för avsikt att genom detaljplan pröva möjligheten att uppföra fritidshus, men är ingen garanti för att planen kommer att antas och vinna laga kraft.
2. uppdra åt förvaltningen att senast tredje kvartalet 2020 påbörja detaljplanläggning med standardförfarande så att detaljplanen kan antas senast fjärde kvartalet 2021.
3. uppdra åt förvaltningen att innan planarbetet påbörjas upprätta ett planavtal med sökande.

### Giltighet

I enlighet med bestämmelserna i plan- och bygglagen (2010:900) är nämndens beslut inte bindande och kan inte överklagas.

---

### Beskrivning av ärendet

#### Ursprunglig ansökan

Ursprunglig ansökan avser möjligheten att uppföra fritidshus på 75 kvm med avstyckningsbara tomter på 450 kvm.

Området ligger 5 km söder om Varberg, väster om Västkustvägen. Fastigheten ligger inom ett större fritidsområde mellan Södra Näs och Träslövsläge.

Området omges av fritidshusbebyggelse i öster, väster och söder. I norr angränsar Träslövs Camping. Fastigheten är idag öppen gräsmark.

Fastighetsägaren har ansökt om planbesked för att möjliggöra att stycka av området till tomter på 450 kvm för fritidshusbebyggelse, med en byggrätt på 75 kvm. Förfrågan avser att bebygga ca 50% av området.

#### Tidigare ställningstagande

Översiktsplan, Fördjupad översiktsplan

I den Fördjupade översiktsplanen är området utpekade som natur.

Översiktsplan, FÖP: utbyggnad främst i staden, serviceorterna eller i samhällen längs de regionala kollektivtrafikstråken. Där eftersträvas tät bebyggelse och effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser och goda förutsättningar att utnyttja kollektivtrafik och cykel för att nå skola, arbetsplats och service.

Den bästa jordbruksmarken ska i så stor utsträckning som möjligt skyddas från exploatering. Jordbruksmark kan tas i anspråk för bebyggelseområden i anslutning till tätorterna om de positiva effekterna, som närhet till befintlig bebyggelse, service och kommunikationer, överväger de negativa.

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

Bn § 440 (forts)

Dnr 2017-941

Trafikstrategi 2030 (2015): Transportberoende/transportefterfrågan måste minska. Hållbara transportsätt främjas, gör det lätt att gå, cykla eller resa kollektivt. Vid nyexploatering ska dessa möjligheter finnas tidigt.

### **Förvaltningens övervägande**

Fastigheten är i den fördjupade översiktsplanen utpekad som natur. En exploatering i södra delen av fastigheten kan dock ses som en naturlig fortsättning på fritidshusbebyggelsen och ett mindre ingrepp i miljön. En exploatering av fastigheten bör därför förläggas i den södra delen.

I Fritidshusutredningen (2013-09-19) har man tagit ställning till i vilka detaljplanelagda fritidshusområden som en höjning av byggrätten kan anses lämplig. I fritidshusområde Norra Träslövsläge som aktuell fastighet ligger i direkt anslutning till, har man beslutat att en ökning av byggrätten ej är lämplig och att man ska bibehålla karaktären i stugområdena med små byggrätter på små tomter. Fastighetsägarna till Nygård 1:14 har ansökt om 75 kvm byggnadsarea. Då grannliggande detaljplaner för fritidshus har byggrätter på 45–60 kvm, anses det vara en lämpligare byggrätt även här.

Den obebyggda naturytan är idag omgiven av bebyggelse och bidrar till en öppen och naturlig känsla i området. Eventuella naturvärden är okända men behöver utredas vidare. Hänsyn behöver också tas till att bibehålla en koppling österut så att en spridningskorridor säkerställs. Ett grönt släpp behöver också sparas för att skärma av mot campingens verksamheter.

För att säkerställa dessa värden anses därför en exploatering i norra delen inte vara lämplig.

Eftersom fastigheten inte tidigare är detaljplanelagd är stadsbyggnadskontoret beredd att pröva lämpligheten av fritidshus i den södra delen av fastigheten.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att man lämnar positivt planbesked.

### **Hur beslutet kan överklagas**

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

### **Avgift**

Handläggningsavgift planbesked: 12 096 kr.

Fakturan översänds separat till sökanden.

Protokollsutdrag:

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

Bn § 441

Dnr 2017-1165

## Planbesked för Nygård 1:203

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. meddela sökande positivt planbesked inom Nygård 1:203. Det innebär att byggnadsnämnden har för avsikt att genom detaljplan pröva möjligheten att uppföra bostäder och kontor, men är ingen garanti för att planen kommer att antas och vinna laga kraft.
2. uppdra åt förvaltningen att senast första kvartalet 2019 påbörja detaljplanläggning med standardförfarande så att detaljplanen kan antas senast tredje kvartalet 2020.
3. uppdra åt förvaltningen att innan planarbetet påbörjas upprätta ett planavtal med sökande.

### Giltighet

I enlighet med bestämmelserna i plan- och bygglagen (2010:900) är nämndens beslut inte bindande och kan inte överklagas.

### Beskrivning av ärendet

#### Ursprunglig ansökan

Ursprunglig ansökan avser möjligheten om detaljplaneändring för att uppföra kontor och bostäder på fastigheten.

Fastighetsägaren har inkommit med ansökan om detaljplaneändring för fastigheten Nygård 1:203. Förfrågan avser möjligheten att bygga bostäder och kontor. I dagsläget är Nygård 1:198 reglerat som småindustri.

Grannfastigheten Nygård 1:198 och 1:46 har tidigare fått positivt planbesked för bostäder.

Området ligger cirka 3,5 km söder om Varberg och är beläget vid Västkustvägen, söder om rondellen vid Jonstaka. Norr och väster om aktuella fastigheter ligger villabebyggelse i en till två våningar. Öster och söder om fastigheten går Västkustvägen samt Södra Näsvägen.

#### Tidigare ställningstagande

Översiktsplan, Fördjupad översiktsplan

I den Fördjupade översiktsplanen är området utpekad som befintlig blandad bebyggelse.

Översiktsplan, Fördjupad översiktsplan: utbyggnad främst i staden, serviceorterna eller i samhällen längs de regionala kollektivtrafikstråken. Där eftersträvas tät bebyggelse och effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser och goda förutsättningar att utnyttja kollektivtrafik och cykel för att nå skola, arbetsplats och service.

Bebyggelsestrategi (2013): Utbyggnad ska främst ske genom förtätning, det ska vara lätt att leva miljöriktigt och resurssnålt.

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

Bn § 441 (forts)

Dnr 2017-1165

Trafikstrategi 2030 (2015): Transportberoende/transportefterfrågan måste minska. Hållbara transportsätt främjas, gör det lätt att gå, cykla eller resa kollektivt. Vid nyexploatering ska dessa möjligheter finnas tidigt.

### Detaljplan

Aktuell fastighet omfattas av detaljplan för Nygård 1:2 m.fl. från 1990. Nygård 1:203 är i detaljplanen reglerad som småindustri.

### Förvaltningens övervägande

En ändring av detaljplan från småindustri till bostäder ses som positivt. Detta i enlighet med den Fördjupade översiktsplanens riktlinjer för tillkommande bebyggelse och utveckling. Flera av de närliggande fastigheterna som reglerades som småindustri i detaljplanen för Nygård 1:2 m.fl. har utvecklats för bostäder och grannfastigheten Nygård 1:198 och 1:46 har nyligen mottagit positivt planbesked för bostäder.

Fastigheten är starkt påverkad av buller från Västkustvägen. Trafikbuller behöver därför utredas i detaljplanearbetet. Trafiken kommer även öka vilket är viktigt att ta med i beräkningen. Lokaliseringen av byggnad behöver därför utredas och så att den bidrar till att skapa en bra boendemiljö.

På fastigheten finns det idag ett tryckeri som behöver hanteras med tanke på förorenad mark. Omfattningen på föroreningen är idag okänd och behöver utredas i en eventuell detaljplan.

Fastighetsägaren har inte preciserat någon volym eller byggnadshöjd. Det är viktigt att en framtida exploatering anpassas till kringliggande fastigheter, samt andra eventuella exploateringar i närområdet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att man lämnar positivt planbesked.

### Hur beslutet kan överklagas

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

### Avgift

Handläggningsavgift planbesked: 12 096 kr.

Fakturan översänds separat till sökanden.

---

Protokollsutdrag: sökande

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

Bn § 442

Dnr 2016-2078

## Detaljplan för Nygård 1:251

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. ändra detaljplaneförslaget enligt stadsbyggnadskontorets samrådsredogörelse daterat den 14 september 2017.
2. godkänna granskning av detaljplan för Nygård 1:251, upprättad den 2 mars 2017, reviderad den 28 september 2017.
3. planen upprättas enligt standardförfarande.

### Beskrivning av ärendet

#### Ursprunglig ansökan

Ursprunglig ansökan inkom från samfällighetsföreningen för Nygård 1:251 den 12 februari 2010. I ansökan framförde föreningen följande:

- En omdisponering inom tomten är önskvärd för att få ett bättre nyttjande och för att ge dem med mindre marklotter något större utrymme kring sina stugor.
- Alla ska få tillgång till en friggebod antingen i närheten till sin stuga eller på gemensam plats inom området.
- Tillfartsvägen till och genom området behöver ses över och justeras och en bättre funktionalitet för renhållningsfordon bör åstadkommas.
- En gemensam yta för parkering behöver tillskapas.

Nämnden beslutade då att föreningens framställan behandlas i samband med att översyn av gällande detaljplaner för Södra Näs genomförs. Ärendet har senare övergått till detaljplan som enbart hanterar fastigheten Nygård 1:251.

#### Tidigare ställningstagande

Nämnden har den 24 november 2016 § 728 beslutat att ta fram detaljplan för Nygård 1:251 som en ändring av detaljplan samt med hänvisning avsluta påbörjad detaljplan för Nygård 1:251, med diarienummer 2014-504 som godkänts för samråd i nämndens beslut den 12 december 2013 § 478.

#### Syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen enligt det nya ärendet är att möjliggöra för fastighetsindelning för tomterna inom Nygård 1:251. Önskemålen gällande friggebodar till vissa fastigheter kommer därmed inte prövas.

#### Yttrande

Förslaget har varit på samråd under tiden den 16 mars 2017 till och med den 29 maj 2017. Stadsbyggnadskontoret har i samrådsredogörelsen den 14 september 2017 redovisat inkomna yttranden.

#### Förslag till ändringar

- Bestämmelsen om upphävande av strandskydd tas bort. Planbeskrivningen samt behovsbedömningen kompletteras med information om riksintresset samt översvämningsrisken. Detaljplanen

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

Bn § 442 (forts)

Dnr 2016-2078

förtydligas även med hänsyn till tydlighetskravet gällande planbestämmelserna.

- Grundkartan uppdateras och kompletteras med teckenförklaring. I övrigt kompletteras handlingarna i enlighet med Lantmäteriets yttrande.
- Mindre justeringar av fastighetsindelningen på plankartan.
- Information i planbeskrivningen gällande dagvattenhantering kompletteras.
- Redaktionella ändringar av planbeskrivningen.

---

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 443

Dnr 2017-1245

## Planbesked för Stråvalla-Kärra 3:2

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för vidare handläggning avseende behovet av utredningar och planprogram.

### Beskrivning av ärendet

#### Ursprunglig ansökan

Ursprunglig ansökan avser möjligheten att planlägga mark inom Stråvalla-Kärra 3:2 för byggnation av friliggande bostäder, parhus och radhus.

Området ligger i de nordöstra delarna av Löftaskog. Området är idag obebyggt och består till största del av skog med lite variationer i höjd mellan 27-36 m ö h. Det föreslagna området gränsar till befintlig bebyggelse i Löftaskog. Intilliggande bebyggelse består enbart av villabebyggelse.

#### Tidigare ställningstagande

Det aktuella området finns utpekad i den Fördjupade översiktsplanen för norra kustområdet. Det ligger inom utvecklingsområde men är inte utpekad som föreslagen bostadsbebyggelse. I utvecklingsområdena ställer sig kommunen generellt positiv till ny exploatering och förtätning, även utanför de specifikt utpekade exploateringsområdena. För all ny bebyggelse måste platsens lämplighet utredas.

Det föreslagna området ligger inom riksintresset för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust enligt 4 kap MB. Marken är inte utpekad som jordbruksmark. Området ligger utanför men i anslutning till VIVAB:s verksamhetsområde för vatten och avlopp, dagvatten omfattas ej.

Det finns idag ingen gällande detaljplan för området.

#### Förvaltningens övervägande

Föreslaget område för byggnation ligger inom utvecklingsområde för den Fördjupade översiktsplanen för norra kustområdet. Marken som föreslås att tas i anspråk ligger i anslutning till befintlig bebyggelse men innebär ingen förtätning i området utan skulle bli en större utbyggnad av området Löftaskog. Att ansluta ett så stort område innebär en stor påverkan på befintlig infrastruktur och området har redan idag en del problem gällande dagvattenhantering och det finns inga kommunala vägar i området. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att området behöver studeras utifrån ett större sammanhang än vad en detaljplan utgör. Genom ett program finns möjligheten att utreda vilket område som kan utgöra en lämplig utveckling av området Löftaskog samtidigt som all infrastruktur (VA, dagvatten, vägar, gång- och cykel) ses över i ett större sammanhang. Det finns flera frågor att lösa gällande vägar och hur de ska kopplas samman i området, alternativt om det krävs nya vägar. Detsamma gäller VA och dagvattenfrågan, där dagvattnet inte ligger inom kommunalt verksamhetsområde och då området består av mycket berg kan en utbyggnad av infrastruktur inom området bli kostsam.

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



---

Bn § 443 (forts)

Dnr 2017-1245

Stadsbyggnadskontoret föreslår att det tas fram ett program för området och förslagsvis även den resterande delen av utvecklingsområdet som är vitmarkerat i den Fördjupade översiktsplanen för norra kustområdet.

---

**Protokollsutdrag: Sökande**

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

Bn § 444

Dnr 2017-1496

## Dagsås 1:5 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. uppdra åt stadsbyggnadskontoret att vidare handlägga ärendet och eventuellt bevilja bygglov sedan Kulturmiljö Halland, miljö- och hälsoskyddsförvaltningen och berörda grannar hörts.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att föreslagen åtgärd inte strider mot intentionerna i kommunens översiktsplan samt nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom fastigheten Dagsås 1:5. Tilltänt avstyckning är 0,9-1,0 Ha.

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område. Enligt kommunens översiktsplan gäller ligger fastigheten inom område med särskilt höga bevarande intressen och följande riktlinjer gäller:

Inom dessa området ska bevarandeintresset prioriteras. Inga åtgärder som påverkar natur – eller kulturvärdena negativt tillåts i området. All form av verksamhet ska bedrivas med 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 skyddszone för världsarvet Grimeton.

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. Större exploateringsföretag som exempelvis nya täktverksamheter eller stora vägdragningar får ej förekomma. Sjöar och vattendrag av betydelse bör skyddas av en minst 6 meter bred zon som ska hållas fria från gödsling och besprutning, helst bör skyddsområdena vara träd- och gräsbevuxna.

I områden med höga kulturvärden ska förändringar genomföras varsamt. Kulturmiljöns specifika värde och bebyggelsens karaktär ska bevaras och ny bebyggelse ska anpassas till detta.

Åkulla bokskogar utgör ett stort sammanhängande skogs-, sjö- och kulturlandskap. Enstaka ny helårs- eller fritidsbebyggelse prövas enbart i anslutning till de bybildningar som finns i Dagsås, Bratås, Åkulla, Stegared, Agnryd och Åstad samt i stugbyn norr om Lövåsaberget. Verksamheter

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

Bn § 444 (forts)

Dnr 2017-1496

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

- All byggnation ska i största möjliga utsträckning utformas och lokaliseras för god klimatanpassning och för att uppnå det nationella miljö kvalitetsmålet om god bebyggd miljö.
- Vid prövning om lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.
- Vid exploatering ska dagvatten i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt.
- 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 estetiskt tilltalande utförande, värdefulla kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas till vara och förstärkas.
- Området ska nyttjas för jord- och skogsbruk med möjlighet till kompletterande byggnation för att bibehålla en levande landsbygd.
- Boende och verksamheter i befintliga gårdsmiljöer ska prövas positivt.
- Enstaka eller små grupper av helårs- och fritidsbebyggelse tillåts där så prövas lämpligt.
- Stor hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör inte medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.

Den föreslagna tomtplatsen ligger i utkanten av Dagsås kyrkby, där åkermarken möter skogen. Det finns ett antal stenrösen men byggnader bedöms kunna passa i emellan.

Föreslagen tomtplats ligger inom riksintresse för kulturminnesvård, naturvård och friluftsliv.

Fastigheten ligger inom kulturmiljöprogram och naturvårdsprogram för Varbergs kommun.

Platsbesök har skett den 24 augusti 2017.

### Lagrum

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

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

Bn § 444 (forts)

Dnr 2017-1496

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

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

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

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

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

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar. Vid planläggning och i andra ärenden enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

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

### Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föreslagen åtgärd inte strider mot intentionerna i översiktsplanen samt ovanstående paragrafer i plan – och bygglagen (2010:900).

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 445

Dnr 2017-1320

## Grimeton 2:5 Ändrad användning, tillbyggnad, nybyggnad komplementbyggnad

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. uppdra åt stadsbyggnadskontoret att vidare handlägga ärendet och eventuellt bevilja bygglov sedan Kulturmiljö Halland, länsstyrelsen och berörda grannar hörts.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att föreslagen åtgärd inte strider mot intentionerna i kommunens översiktsplan samt nedanstående paragrafer i plan – och bygglagen (2010:900).

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar ändrad användning från församlingshem till flerbostadshus, tillbyggnad, samt nybyggnad av komplementbyggnad. Befintlig byggnad byggs om för att innehålla lägenheter, och en tillbyggnad i två plan, innehållande lägenheter, görs åt norr. Totalt tillkommer nio nya lägenheter.

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område men inom samlad bebyggelse i Grimetons kyrkby.

Enligt kommunens översiktsplan ligger fastigheten inom ett mindre samhälle i utbyggnadsområde för bebyggelse och infrastruktur där följande riktlinjer gäller:

Utbyggnad av de mindre samhällena och kyrkbyarna kan ske genom ny kompletterande bebyggelse i form av bostäder och verksamheter för att behålla en levande landsbygd. Utbyggnad av kyrkbyarna bör ske varsamt. Ny bebyggelse i form av små grupper eller enstaka hus kan prövas som en succesiv naturlig utveckling av byn förutsatt att stor hänsyn tas till kulturmiljön och landskapsbilden.

- All byggnation ska i största möjliga utsträckning utformas och lokaliseras för god klimatanpassning och för att uppnå det nationella miljökvalitetsmålet om god bebyggd miljö.
- Vid prövning om lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.
- Vid exploatering ska dagvatten i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt.
- 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.

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

Bn § 445 (forts)

Dnr 2017-1320

- All nybyggnation och ombyggnation ska ges ett estetiskt tilltalande utförande, värdefulla kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas till vara och förstärkas.
- Området ska nyttjas för jord- och skogsbruk med möjlighet till kompletterande byggnation för att bibehålla en levande landsbygd.
- Boende och verksamheter i befintliga gårdsmiljöer ska prövas positivt.
- Enstaka eller små grupper av helårs- och fritidsbebyggelse tillåts där så prövas lämpligt.
- Stor hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör ej medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.

Tomtplatsen ligger på Kongsberg inom Grimetons kyrkby. Den befintliga byggnaden är idag ett av fyra församlingshem inom Himledalens församling. Befintlig byggnad är 228 m<sup>2</sup>. Tillbyggnaden är 177 m<sup>2</sup> och komplementbyggnaden är 74 m<sup>2</sup>.

Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturvård och naturvård samt inom kulturmiljöprogram för Varbergs kommun.

Fastigheten ligger inom VIVAB:s verksamhetsområde.

Inom tomtplatsen finns ett fornminne i anslutning till den befintliga byggnaden, 1,3 meter västnordväst från byggnadens västra hörn.

### Lagrum

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

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

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,

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

Bn § 445 (forts)

Dnr 2017-1320

4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt buller- störningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

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

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

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

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar. Vid planläggning och i andra ärenden enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

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

### **Förvaltningens övervägande**

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föreslagen åtgärd inte strider mot intentionerna i kommunens översiktsplan samt ovanstående paragrafer i plan – och bygglagen (2010:900).

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 446

Dnr 2017-1226

## Postmästaren 16 Tillbyggnad verksamhet

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja bygglov för tillbyggnad.
2. kontrollansvarig är Conny Nilsson.

### Upplysningar

Utstakning av byggnadens läge ska beslutas i samband med startbeskedet.

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en bygg-sanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp tas ut. Prisbasbelopp 2017 är 44 800 kr.

### Krav på redovisning före startbesked

- Byggnadsarbetet får inte påbörjas innan yttranden från arbetstagarorganisationen redovisats.
- Byggherren ska lämna förslag till kontrollplan / senast vid tekniska samrådet.
- Brandskyddsprojektering.
- Konstruktioner (bärförmåga och stadga), inklusive redovisning av markens bärighet.
- Ventilationshandlingar.
- Beräkning av byggnadens specifika energianvändning enligt BBR kapitel 9.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att den sökta åtgärden strider mot gällande detaljplan, men att avvikelsen är att betrakta som liten och innebär inte en betydande olägenhet för omgivningen samt strider inte mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

### Beskrivning av ärendet

Ansökan avser till- och ombyggnad av verksamhet inom Postmästaren 16.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område.

Till- och ombyggnaden sker i den nordvästra delen av fastigheten, som en del av den kommungemensamma kundtjänsten.

Föreslagen tillbyggnad hamnar på gatumark.

### Lagrum

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

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
  - a. överensstämmer med detaljplanen, eller

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



Bn § 446 (forts)

Dnr 2017-1226

- b. avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

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

Sådana åtgärder som genomförts utan bygglov med stöd av 4-4 c §§ eller motsvarande äldre bestämmelser ska inte beaktas vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd överensstämmer med detaljplanen.

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

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

### Yttranden

Föreslagen åtgärd och dess avsteg har kungjorts i dagspress. Inga invändningar har inkommit.

Remiss har skickats till hamn- och gatuförvaltningen.

I yttrande som inkom den 8 september 2017 framför hamn- och gatuförvaltningen att de inte varit med i diskussionerna av vald plats av kommungemensam kundtjänst och anser inte att vald plats är optimal utifrån parkesplanadens förutsättningar. De har sedan fått förklaring av projektledare som menat att utifrån husets förutsättningar är läget optimalt och hamn- och gatuförvaltningen har sedan valt att acceptera det valda läget.

### Förvaltningens övervägande

Föreslagen åtgärd strider mot gällande detaljplan då tillbyggnaden placeras på gatumark. Gatumarken är idag redan bebyggd med en mindre tillbyggnad, några meter österut från föreslagen åtgärd. Den föreslagna tillbyggnaden sträcker sig inte längre ut i gaturummet än den befintliga tillbyggnaden.

Åtgärden är att anses som en mindre avvikelse från gällande detaljplan.

Bygglov kan beviljas.

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

Bn § 446 (forts)

Dnr 2017-1226

### **Hur beslutet får överklagas**

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

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

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

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

---

**Protokollsutdrag: Sökande**

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

Bn § 447

Dnr 2017-1226

## Ratten 4 Verksamhet, nybyggnad travers

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja bygglov för nybyggnad av travers.

### Upplysningar

Utstakning av byggnadens läge ska beslutas i samband med startbeskedet.

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en bygg-sanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp tas ut. Prisbasbelopp 2017 är 44 800 kr.

### Krav på redovisning före startbesked

- Byggherren ska lämna förslag till kontrollplan.
- Konstruktioner (bärförmåga och stadga), inklusive redovisning av markens bärighet.
- Handlingar avseende yttre VA.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att den sökta åtgärden strider mot gällande detaljplan, men att avvikelsen är skälig med tanke på att fastigheten ligger inom ett område där befintlig byggnation överstiger den tillåtna byggnadshöjden. Nämnden finner att åtgärden inte heller innebär en betydande olägenhet för omgivningen och strider inte mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

### Beskrivning av ärendet

Ansökan avser nybyggnad av travers för verksamheten inom Ratten 4.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Enligt gällande detaljplan, som antogs den 5 mars 2015, är högsta byggnadshöjd 7,5 meter.

Föreslagen byggnation innehar en byggnadshöjd om 9,2 meter, vilket ger ett avsteg om 1,7 meter.

### Lagrum

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

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

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

Bn § 447 (forts)

Dnr 2017-1226

3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

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

Sådana åtgärder som genomförts utan bygglov med stöd av 4-4 c §§ eller motsvarande äldre bestämmelser ska inte beaktas vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd överensstämmer med detaljplanen.

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

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

### Yttrande

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

I skrivelse som inkom den 18 augusti 2017 uttrycker sökande förvåning över höjdbegränsningen 7,5 meter i ett industriområde samt meddelar att verksamheten som bedrivs inom fastigheten är beroende av stora byggnader då det produceras betongelement. Sökande meddelar även att det i dagsläget redan finns ett flertal höga byggnader och kranar inom fastigheten och inom området.

De är i behov av den sökta åtgärden för att kunna utöka sin verksamhet och bygger inte högre än vad funktionen kräver, och de menar att den inte kommer att sticka ut då det redan finns höga byggnader i området.

### Förvaltningens övervägande

Föreslagen åtgärd strider mot gällande detaljplan då byggnadshöjden blir 1,7 meter högre än den tillåtna 7,5 meter.

Avsteget är stort men förvaltningen anser att inlämnade handlingar och sökandens skrivelse ger en skälig anledning till att bevilja avsteget. Fastigheten ligger i ett område med befintliga byggnader med hög byggnadshöjd. Gällande detaljplans bestämmelse om 7,5 meter kan ses som snålt tilltagen i ett område där industri ska bedrivas och där flera befintliga byggnader redan överskrider den angivna byggnadshöjden.

Bygglov bör därför beviljas.

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

---

Bn § 447 (forts)

Dnr 2017-1226

**Protokollsutdrag: Sökande**

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

Bn § 448

Dnr 2016-1213

## Åskloster 1:102 Tillbyggnad verksamhet, nybyggnad läktare, komplementbyggnad

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja bygglov
2. kontrollansvarig är Urban Broms.

### Upplysningar

Byggherren uppmanas att ta kontakt med byggnadsinspektörerna på stadsbyggnadskontoret för att boka tid för tekniskt samråd, telefon nr 0340-88180.

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

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en byggsanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp tas ut. Prisbasbelopp 2017 är 44 800 kr.

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

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

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att föreslagen läktare är en logisk placering utifrån fotbollsplanens läge och att påverkan på omgivningen är liten. Föreslagen tillbyggnad är utifrån rådande förutsättningar på platserna naturlig komplettering. Nämnden finner att föreslagna åtgärder innebär avsteg från gällande detaljplan men att det inte strider mot planens syfte och kan betraktas som liten avvikelse.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar tillbyggnad av verksamhet i form av klubblokal samt nybyggnation av läktare och komplementbyggnad.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område.

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

Bn § 448 (forts)

Dnr 2016-1213

Befintlig klubblokal ligger inom område med byggrätt på 300 m<sup>2</sup> men är endast bebyggd med 165,5.

Föreslagen tillbyggnad är placerad på mark utan byggrätt, avsedd för parkering enligt gällande detaljplan. Totalt placeras 76,4 m<sup>2</sup> på mark som enligt detaljplanen är avsedd för parkering.

Föreslagen läktare placeras till störst del på mark som i detaljplanen är avsedd som naturmark samt lek.

Föreslagen komplementbyggnad om 31,4 m<sup>2</sup> placeras helt och hållet på mark som inte får bebyggas.

Ärendet har tidigare prövats i nämnden, 2016-12-15, då det beslutades att ärendet skulle återremitteras till stadsbyggnadskontoret för handläggning och kommunikering med sökande angående placering av tillbyggnad på gatumark och revidering av ritningar. Ansökan gällde då en tillbyggnad där en del även placerats på gatumark.

Sökande har den 29 augusti inkommit med en revidering av ritningarna där läktaren har skjutits närmare fotbollsplanen än tidigare. Den är fortfarande till störst del placerad på mark som är avsedd för lek.

### Lagrum

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

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.

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

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,

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

Bn § 448 (forts)

Dnr 2016-1213

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.

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

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

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

1. innebär endast att en byggnad ändras på ett sådant sätt som avses i 2 § första stycket 3 c eller att ett en- eller tvåbostadshus kompletteras med en komplementbyggnad eller en liten tillbyggnad,
2. inte strider mot sådana områdesbestämmelser som avses i 4 kap. 42 § första stycket 3 eller 5 c, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

### Yttranden

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

Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter.

Samhällsutvecklingskontoret meddelar i yttrande som inkom den 24 augusti 2017 att de inte har några invändningar mot föreslagna åtgärder.

I yttrande som inkom den 24 augusti 2017 meddelar hamn- och gatuförvaltningen att de är delaktiga i förvaltningen av lekplatsen intill idrottsplatsen och att den har kommunalt stöd för underhåll, samt används frekvent. Förvaltningen anser att det finns starka skäl att behålla lekplatsen och anvisad yta för lekplats, och att den kan komma att behöva utökas. De menar därför att en ny läktare kanske kan placeras på mark mellan lekplats och idrottsplats och att det med hänsyn till detta inte bör ges bygglov för annan anläggning på anvisad yta för lekplats.

Sedan revideringen inkom har hamn- och gatuförvaltningen beretts möjlighet att yttra sig ytterligare en gång. Hamn- och gatuförvaltningen har

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



Bn § 448 (forts)

Dnr 2016-1213

inte inkommit med något yttrande varför det har antagits att de inte har något att tillföra.

I yttrande som inkom den 14 september 2017 från en berörd granne meddelas att de motsätter sig en utbyggnad av klubbhuset enligt förslag, och även en ny läktare som påverkar lekplatsen.

I yttrande som inkom den 14 september 2017 från representant i vägföreningen som bland annat förvaltar lekplatsen. De motsätter sig förslaget och anser att det är av största vikt att gällande detaljplan följs och att lekplatsen får vara kvar och om möjligt utökas. De menar att många besöker och utnyttjar lekplatsen idag.

### **Förvaltningens övervägande**

De sökta åtgärderna innebär allt för stort avsteg från gällande detaljplan. Stora delar av förslaget hamnar mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas.

Förvaltningen bedömer att åtgärden är olämplig och att bygglov inte ska beviljas enligt ovanstående paragrafer i plan- och bygglagen, och med hänsyn till berörda grannars yttrande.

---

**Protokollsutdrag: Sökande**

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

Bn § 449

Dnr 2017-1450

## Lundby 9:1 Nybyggnad fritidshus, förhandsbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att det är lämpligt att placera ett fritidshus på den föreslagna platsen. Åtgärden följer intentionerna i översiktsplanen och strider inte mot plan- och bygglagens 2 kap.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett fritidshus på rubricerad fastighet. Sökande har i bilaga till ansökan beskrivit föreslagen anordning för vatten och avlopp.

Den aktuella fastigheten ligger utanför planlagt område och utanför sammanhållen bebyggelse. Stor jordbruksfastighet med en gårdsbildning ca 700 m österut. En enskild väg leder från väg 806 mellan Varberg och Valinge till ett par befintliga bostads- och fritidshus varav den ena är belägen alldeles intill den föreslagna platsen. Denna plats lutar svagt åt norr och får stöd i landskapet av en skogbevuxen kulle i söder ut mot det öppna jordbrukslandskapet i väster och norr.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande generella riktlinjer:

- Kommunens största utbyggnad ska främst ske i staden, i serviceorterna eller i samhällen längs de regionala kollektivtrafikstråken.
- I staden och serviceorterna eftersträvas en tät bebyggelse och effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser.
- I övriga samhällen och dess omgivningar kan mindre kompletteringar ske i form av bostäder och verksamheter för att bibehålla en levande landsbygd och ge underlag för befintlig service.
- Bebyggelsegrupper ska lokaliseras så att det finns goda förutsättningar att utnyttja kollektivtrafik och cykel för att nå skola, service och arbetsplatser.
- Ny bebyggelse i kustområdet bör koncentreras till befintliga bebyggelseområden för att behålla den särpräglade naturen och kontakten med havet.
- All byggnation ska i största möjliga utsträckning utformas och lokaliseras för god klimatanpassning och för att uppnå det nationella miljökvalitetsmålet om god byggd miljö.

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

Bn § 449 (forts)

Dnr 2017-1450

- Vid prövning av lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.
- Vid exploatering ska dagvatten i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt.
- Hänsyn ska tas till värdefulla naturmiljöer.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.
- All nybyggnation och ombyggnation ska ges ett estetisk tilltalande utförande, värdefulla kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas till vara och förstärkas.

Den aktuella platsen är i översiktsplanen gulmarkerad på gränsen till grönmärkerad och ska nyttjas för jord- och skogsbruk med möjlighet till kompletterande byggnation för att bibehålla en levande landsbygd. Enstaka helårs- eller fritidsbebyggelse tillåts där så prövas lämpligt.

### Lagrum

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

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

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

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

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

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,

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

Bn § 449 (forts)

Dnr 2017-1450

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.

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 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).

### Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret har besökt den föreslagna platsen och gör bedömningen att det är lämpligt att placera ett fritidshus på den föreslagna platsen. Åtgärden följer intentionerna i översiktsplanen och strider inte mot plan- och bygglagens 2 kap. Om miljö- och hälsoskyddsförvaltningen och berörda grannar är positiva ska förhandsbesked ges.

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

---

Bn § 449 (forts)

Dnr 2017-1450

**Protokollsutdrag: Sökande**

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

Bn § 450

Dnr 2017-1446

## Märkedal 1:1 - Strandskyddsdispens

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- ge dispens från rådande strandskydd för nybyggnad av ett enbostadshus och ett garage. Den mark som får tas i anspråk redovisas på situationsplan enligt bilaga A.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att det finns skäl att ge dispens då marken redan är ianspråktagen som privat trädgård, miljöbalken 7 kap 18c § punkt 1.

### Giltighet

Detta beslut 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 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.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller strandskyddsdispens för att få uppföra ett nytt enbostadshus, som ersättning för ett befintligt fritidshus på samma plats som rivs, och ett nytt garage placerat mot skogskanten i norr.

Det befintliga fritidshuset är beläget utanför planlagt område drygt 70 meter norr om ett närliggande vattendrag, Kvarnbäcken, som leder ner mot Skuttran. För vattendraget gäller strandskydd 100 meter på ömse sidor om strandlinjen enligt miljöbalken 7 kap 13 och 14 §§. Kring det befintliga fritidshuset finns en klippt gräsmatta, vilket tydligt markerar att det är en ianspråktagen trädgård. Trädgården ligger på gränsen mellan naturmiljö 116; Ulvatorp. -Mälltorp och naturmiljö 115; Skuttrands dalgång, två områden med särskilt höga bevarandeintressen avseende naturmiljö.

### Yttrande

Kommunekologens yttrande som inkom den 22 september 2017 tillstyrker åtgärden, men framför synpunkter på tomtplatsavgränsningen med hänvisning till höga naturvärden i närområdet.

Sökande har vid telesamtal den 26 september 2017 bejakat att tomtplatsen minskas åt öster.

### Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret har besökt den aktuella platsen och gör

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

Bn § 450 (forts)

Dnr 2017-1446

bedömningen att det finns skäl att ge dispens eftersom platsen är ianspråktagen som privat trädgård. Åtgärden strider inte mot strandskyddets syften att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Dispens bör därmed medges.

Tomtplatsavgränsningen har anpassats efter yttrande från kommunekologen och efterföljande samråd med ekologen och sökanden. Område i öster benämnt "objekt med naturvärden" av skogsvårdsstyrelsen bör ej ingå i tomtplats. Stor hänsyn ska visas till kullen i väster, men efter avvägning bör den ingå i tomtplatsen för att tomtplatsen inte ska bli för liten vid eventuell framtida avstyckning.

### **Avgift**

Handläggningsavgift strandskyddsdispens: 4 032 kr.

Specificerad faktura skickas separat.

---

Protokollsutdrag: Sökanden  
Länsstyrelsen i Hallands län

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

Bn § 451

Dnr 2017-632

## Svärdfisken 3 - Nybyggnad verksamhet

Byggnadsnämnden beslutar

1. avslå ansökan.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömning är att förslaget strider mot gällande detaljplan avseende tillåtet ändamål och kan inte ses som en liten avvikelse. Förslaget bedöms inte följa syftet med detaljplanen och följer därmed inte plan- och bygglagens krav i 9 kap 31 b §.

Nämnden finner att platsens lämplighet för annat än industri måste utredas i ett planarbete speciellt med hänvisning till närheten till järnväg, vägar, parkeringssituationen i området, eventuella föroreningar i marken och ledningsdragningar. Att byggnadsnämnden tidigare beviljat bygglov för ändrad användning i en annan byggnad på fastigheten föranleder ingen annan bedömning.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller nybyggnad av verksamhet för vård inom barn- och ungdomspsykiatri. Byggnaden föreslås placeras till största del på en befintlig bottenplatta tillhörande den gamla "Smedjan" på Monarksområdet för vilken rivningslov beviljades den 9 november 2016 diarienummer 2016-1813. Byggnaden är ännu inte riven.

I gällande detaljplan VAR 79 antagen 1963 har området beteckningen JIIIIn där J= industriändamål får ändas användas för industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet eller trevnad. Bostäder får dock anordnas i den utsträckning som fordras för tillsyn och bevakning av anläggning inom området. III= byggnad får inte uppföras till högre höjd än 10,6 m. n= utöver angivet våningsantal får vind inte inredas.

Den aktuella fastigheten är belägen precis öster om järnvägen berör fler detaljplaner med liknande bestämmelser. Den är bebyggd med ett antal byggnader varav den största byggnaden på fastigheten sedan cykelverksamheten minskat under de senaste årtionden har fått bygglov för ändrad användning för en mängd andra användningsområden än industri, allt ifrån undervisningslokaler, teater, restaurang och kontorslokaler. Även en byggnad i nära anslutning till den ovan nämnda ingår i det som beviljats andra verksamheter än industri.

Den nu aktuella byggnaden "Smedjan" är placerad en bit västerut på fastigheten tillsammans med enklare byggnader som garage, och förrådsbyggnader inom samma detaljplan. Denna del av fastigheten har i ett flertal ärenden, som byggnadsnämnden ställt sig positiva till gällande ändrad användning, pekats ut som parkering. Några fastigheter som gränsar till den aktuella platsen i sydost har nyligen genomgått planarbete för att få nya ändamål som möjliggör centrum, kontor och bostäder istället

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



Bn § 451 (forts)

Dnr 2017-632

för de industriändamål som tidigare gällde även för dem. Den planen vann laga kraft 21 juli 2015. I ändamålet C kan enligt Boverkets kunskapsbank ingå lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård.

### Lagrum

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

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

åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§.

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

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

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

### Yttrande

Stadsbyggnadskontoret har i skrivelse 29 maj 2017 informerat sökande om det som ligger till grund för bedömningen att ansökan bör avslås. Därefter har ärendet följts av ett flertal telefonsamtal och mail. Sökande har den 25 augusti 2017 meddelat att de önskar gå vidare med förslaget. Den 28 augusti 2017 inkom skäl för en positiv bedömning med hänvisning till alla de beviljade ansökningarna om ändrad användning som byggnadsnämnden hittills gått med på. Den 5 september 2017 fick sökande ett förtydligande gällande beslutsgången och samma dag inkom en skrivning där sökande framför att de vill få saken politiskt prövat.

### Förvaltningens bedömning

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att förslaget strider mot gällande detaljplan avseende tillåtet ändamål och kan inte ses som en liten avvikelse. Förslaget bedöms inte följa syftet med detaljplanen och följer därmed inte plan- och bygglagens krav i 9 kap 31 b §. Platsens lämplighet för annat än industri måste utredas i ett planarbete speciellt med hänvisning till närheten till järnväg, vägar, parkeringssituationen i området, eventuella föroreningar i marken och ledningsdragningar. Att byggnadsnämnden

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

Bn § 451 (forts)

Dnr 2017-632

tidigare beviljat bygglov för ändrad användning i en annan byggnad på fastigheten föranleder ingen annan bedömning.

### 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 x kr

Fakturan översändes separat till sökanden.

\_\_\_\_\_  
Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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

Bn § 452

Dnr 2017-1185

## Träslöv 30:1 Marklov

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. avslå ansökan.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att höjdskillnaden inom detta delområde behöver studeras i sitt sammanhang och att den tillsammans med stenmuren kan bli en stor tillgång just för att skapa den bullerbykänsla som sökande sagt sig vilja få till i denna del.

Nämnden gör bedömningen att man bör invänta planens fortsatta arbete för utreda vad som är en lämplig uppfyllnad och med hänvisning till och plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 28 §. Ansökan bör därmed avslås.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller marklov inom del av rubricerad fastighet. Marken är än så länge belägen utanför planlagt område och det krävs enligt plan- och bygglagen inget marklov. Däremot kan det krävas samråd enligt 12 kap 6§ miljöbalken till länsstyrelsen.

Det aktuella markområdet ingår i område som just nu planläggs som bostadsområde kallat Arboretum 2. Det aktuella markområdet gränsar till en stenmur i öster som varit uppe till diskussion redan i samband med planarbetet österut när naturmarken där planlades. Då lyftes muren upp som ett värdefullt inslag för den gång- och cykelförbindelse som man tänkte sig mellan bullervallen och stenmuren.

### Lagrums

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 28 § Om ett ärende om lov eller förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som omfattas av en ansökan om expropriationstillstånd eller av ett påbörjat arbete för att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser, får byggnadsnämnden besluta att ärendet om lov eller förhandsbesked inte ska avgöras förrän frågan om expropriationstillstånd har avgjorts eller planarbetet har avslutats.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 8 kap 9 § punkt 1 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 naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 3 § punkt 1 ska planläggning enligt denna lag med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder.

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

Bn § 452 (forts)

Dnr 2017-1185

### Yttrande

Stadsbyggnadskontoret har i skrivelse den 30 augusti 2017 informerat sökande om det som ligger till grund för bedömningen att ansökan bör avslås. Sökande har också fått information om att ett eventuellt markklov nu inte är en garant för vilka markförändringar som krävs senare i samband med bygglov för att få till en god helhet.

### Förvaltningens bedömning

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att man bör invänta planens fortsatta arbete innan man kan säga vad en lämplig uppfyllnad i denna del är. Att göra en brant slänt precis på andra sidan av den stenmur som beskrivits ovan för att möjliggöra en helt plan yta för det sökande i det nu pågående planarbetet benämnt "Bullerbyn" bedömer vi inte som en lämplig lösning. Slänten blir hög och riskerar att påverka stenmuren negativt både upplevelsemässigt och sett ur teknisk synpunkt så inte muren riskerar att rasa. Sökande redovisar i sektion B en nivåskillnad på 2,3 m.

Situationsplanen, med höjdgrid påslagen, visar att den kommer att ta upp till 2,7 meter höjdskillnad. Man brukar säga att en slänt ska luta max 1 meter per meter vilket innebär att upp till 2,7 meter kommer att utgöra branta slänter i de tomter som redovisats i planarbetet i denna del.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att höjdskillnaden inom detta delområde behöver studeras i sitt sammanhang och att den tillsammans med stenmuren kan bli en stor tillgång just för att skapa den bullerbykänsla som sökande sagt sig vilja få till i denna del.

Sammanfattningsvis föreslår stadsbyggnadskontoret att ansökan inte bör avgöras nu med hänvisning till pågående planarbete och plan- och bygglagens ord i 9 kap 28 §. Ansökan bör därmed avslås.

### 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 § 452 (forts)

Dnr 2017-1185

**Avgift**

Handläggningsavgift avslag 1 400 kr

Fakturan översändes separat till sökanden.

---

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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

Bn § 453

Dnr 2017-1495

## Öströ 1:13 - Strandskyddsdispens

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. ge dispens från rådande strandskydd för nybyggnad av en komplementbyggnad. Den mark som får tas i anspråk redovisas på situationsplan enligt bilaga A.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att det finns skäl att ge dispens då marken redan är ianspråktagen som privat trädgård, miljöbalken 7 kap 18c § punkt 1.

### Giltighet

Detta beslut 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 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.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller strandskyddsdispens för att få uppföra en ny komplementbyggnad i form av en gäststuga/förråd på en befintlig grund efter en gammal lada. I nära anslutning till grunden ligger en annan lada som är bevarad och lite längre österut ett litet bostadshus som sökande angett uppförts på 1800-talet.

Den aktuella platsen är belägen utanför planlagt område drygt 150 meter norr om Byasjön. För sjön gäller strandskydd 200 meter på ömse sidor om strandlinjen enligt miljöbalken 7 kap 13 och 14 §§. Östliga delar av den knappt 14 000 m<sup>2</sup> stora fastigheten finns med i Jordbruksverkets ängs- och betesinventering. Detta område sträcker sig utanför fastighetsgräns mot sjön och berör den strimma på 30-50 meter mellan fastigheten och sjön som utgörs av två andra fastigheter. Hela den aktuella fastigheten ligger inom naturvårdsprogram för Varbergs kommun naturmiljö 25; Åkulla bokskogar; område med särskilt höga bevarandevärdet avseende naturmiljö. Fastigheten ligger även inom riksintresse för naturvård Åkulla bokskogar och inom riksintresse för rörligt friluftsliv.

### Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till kommunekologen.

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

Bn § 453 (forts)

Dnr 2017-1495

I yttrande som inkom den 22 september 2017 tillstyrker kommunekologens åtgärden, men framför synpunkter på tomtplatsavgränsningen med hänvisning till höga naturvärden i närområdet.

Sökande har fått ta del av föreslagen tomtplatsavgränsning och har inga invändningar.

### **Förvaltningens övervägande**

Stadsbyggnadskontoret har besökt den aktuella platsen och gör bedömningen att det finns skäl att ge dispens eftersom platsen är ianspråktagen som privat trädgård. Åtgärden strider inte mot strandskyddets syften att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Dispens bör därmed medges.

### **Avgift**

Handläggningsavgift strandskyddsdispens: 4 032 kr

Momspliktig avgift: 30 kr

Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

---

Protokollsutdrag: Sökanden  
Länsstyrelsen i Hallands län (delges)

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

Bn § 454

Dnr 2015-326

## Träslövs-Näs 1:175 Nybyggnad komplementbyggnad, bygglovsbefriad åtgärd

Byggnadsnämnden beslutar

1. medge startbesked för anmälningspliktig åtgärd enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 6 kap 5 § punkt 12 med villkor.
2. med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 23 § krävs inte kontrollansvarigt och tekniskt samråd för åtgärden.
3. utsättning och fastställande av färdig golvhöjd ska utföras av stadsbyggnadskontoret eller annan sakkunnig som godkänts av byggnadsnämnden.

### Giltighet

Startbesked upphör att gälla två år efter beslutsdatum.

### Upplysning

- Byggnadsverket får inte tas i bruk i de delar som omfattas av startbesked förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked.
- Skydd mot brandspridning mellan småhus och komplementbyggnad ska uppfylla krav enligt Boverkets byggregler (BBR 5:611)
- Byggnadsverket får inte tas i bruk i de delar som omfattas av startbesked förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked.
- Stadsbyggnadskontorets utsättare nås på telefonnummer 0705-488 176 eller 0768-388 112.

### Krav för att erhålla slutbesked

- Godkänd lägeskontroll utförd av stadsbyggnadskontoret.
- Ifylld och signerad kontrollplan med tillhörande intyg.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner inte att åtgärden ska bedömas som betydande olägenhet med hänvisning till tidigare prövning av Mark- och miljödomstolen den 19 juni 2017.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar anmälan om bygglovsbefriad åtgärd för nybyggnad komplementbyggnad inom fastigheten Träslövs-Näs 1:175.

Komplementbyggnaden ska placeras i tomtens nordöstra hörn där det idag står en friggebod. Bakomliggande fastighet Träslövs-Näs 1:159 berörs av den föreslagna byggnationen genom att en stor del av utsikten från deras tomt skymms.

### Bakgrund

Anmälan om att uppföra en bygglovsbefriad komplementbyggnad om 25 m<sup>2</sup> inom fastigheten Träslövs-Näs 1:175 inkom 9 mars 2015.

Byggnadsnämnden beslutade att inte lämna startbesked för åtgärden den

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



Bn § 454 (forts)

Dnr 2015-326

25 juni 2015 med bedömningen att åtgärden skulle innebära en betydande olägenhet för Träslövs-Näs 1:159. Beslutet överklagades av sökande den 20 juli 2015 till Länsstyrelsen. Mark- och miljödomstolen avgjorde ärendet den 19 juni 2017 med bedömningen att åtgärden inte kunde anses vara en betydande olägenhet för omgivningen. Domstolen konstaterar även att det finns byggrätt på fastigheten Träslövs-Näs 1:157, sydost om Träslövs-Näs 1:175, vilken ligger mellan Träslövs-Näs 1:159 och den önskade havsutsikten. Träslövs-Näs 1:159 kan därför inte räkna med att ständigt vara tillförsäkrad den utsikt som råder i dagsläget.

### Lagrum

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 4a §

För en- eller tvåbostadshus krävs det trots 2 § inte bygglov för att i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus, uppföra eller bygga till en byggnad som

1. avses utgöra antingen en särskild bostad (komplementbostadshus) eller en komplementbyggnad
2. tillsammans med övriga byggnader som har uppförts på tomten med stöd av denna paragraf inte får en större byggnadsarea än 25,0 kvadratmeter,
3. har en tacknockshöjd som inte överstiger 4,0 meter
4. inte placeras närmre gräns än 4,5 meter,
5. i förhållande till en järnväg inte placeras närmare spårets mitt än 30,0 meter.

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

### Yttranden

Yttranden från fastighetsägare Träslövs-Näs 1:160 har inkommit den 13 maj 2015 och från Träslövs-Näs 1:159 den 21 maj 2015.

### Förvaltningens övervägande

Förvaltningen finner att föreslagen byggnation skymmer stora delar av bakomliggande fastighets havsutsikt och medför därmed en olägenhet för bakomliggande fastigheter. Möjlighet att ordna alternativa placeringar av komplementbyggnaden finns inom tomtplatsen. I Mark- och miljödomstolens avgörande från den 19 juni 2017 framgår det att den begränsade utsikten i det aktuella fallet inte kan bedömas som en betydande olägenhet för omgivningen.

### Hur beslutet får överklagas av grannar

Ett beslut om starbesked får överklagas endast av sökanden eller anmälaren i ärendet enligt plan- och bygglagen (2010:900) 13 kap 15 §.

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

Bn § 454 (forts)

Dnr 2015-326

**Avgift**

Handläggningsavgift: 2 419 kr

Momspliktig avgift: 30 kr

Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

---

Protokollsutdrag: Sökande

Fastighetsägarna Träslövs-Näs 1:160, 1:159

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

Bn § 455

Dnr 2017-1137

## Dala 1:1 Nybyggnad enbostadshus samt två enbostadshus med ekonomibyggnad/stall, förhandsbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. meddela som förhandsbesked att den södra föreslagna tomtplatsen, markerad med ett C, inte kan tillåtas på den föreslagna platsen.
2. uppdra åt stadsbyggnadskontoret att vidare handlägga ärendet gällande tomtplatserna betecknade A och B, och eventuellt som förhandsbesked meddela att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den föreslagna platsen efter att sökanden utrett möjligheterna gällande ett eventuellt upphävande av strandskyddet för delar av fastigheten och att därefter miljö- och hälsoskyddsförvaltningen och berörda grannar hörts.

### Byggnadsnämndens bedömning

Det föreslagna markområdet för rent bostadsändamål (B) ligger helt inom strandskyddsområdet kring bäcken. De två större föreslagna avstyckningarna (A och C) omfattas även de till största delen eller till stor del av gällande strandskyddsbestämmelser. Inom området finns även ett biotopskyddat alkärr, vilket kan påverka tillfartsmöjligheten till den föreslagna avstyckningen i söder. På de större föreslagna avstyckningarna har platsen för byggnation dock redovisats utanför strandskyddsområdet.

Område C i söder omfattar till största delen ett skogsbevuxet bergsparti. Nivåskillnaderna är stora inom området. Alternativa sträckningar har illustrerats för tillfart. Stora ingrepp i det idag orörda naturområdet kommer att krävas. Tillfarten längs bäcken kommer sannolikt att påverka det biotopskyddade alkärret. Med hänvisning till naturförutsättningarna på platsen bedöms område C inte vara lämpligt för byggnation.

Även om den föreslagna platsen för byggnation inom område A är placerad strax utanför strandskyddsområdet behöver tillfartsvägar studeras och förmodade komplement inom fastigheten kunna utvecklas inom den föreslagna avstyckningen, vilket kräver en utredning av strandskyddet inom området. Detta gäller även för område B som i sin helhet ligger inom strandskyddsområdet kring bäcken. Den föreslagna platsen ligger dock i anslutning till befintlig byggnation där vägen avskiljer den föreslagna tomtplatsen från bäcken.

Nämnden gör bedömningen att föreslagen byggnation enligt beteckningarna A och B följer intentionerna i kommunens översiktsplan och är möjliga att utreda vidare. Detta kräver dock ett upphävande av strandskyddet.

Nämnden finner att föreslagen byggnation på tomtplatsen markerad med C innebär stora ingrepp naturområdet, tar inte hänsyn till naturförutsättningarna eller landskapsmiljön och följer därmed inte

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

Bn § 455 (forts)

Dnr 2017-1137

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 samt två enbostadshus med ekonomibyggna/stall inom fastigheten Dala 1:1.

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och sammanhållen bebyggelse. Området består av större jordbruksdalgångar och omväxlande kuperade skogsområden med inslag av småskaliga odlingslandskap, vattendrag och sjöar. I översiktsplanen anges pågående markanvändning skogs- och naturmark för den aktuella platsen. Jordbruksmarken inom fastigheten håller klass 4. Stora delar av fastigheten Dala 1:1 ligger inom strandskydds-området kring en bäck, ett tillflöde till Gamlaån, och omfattas av gällande strandskyddsbestämmelser enligt 7 kap 13 och 14 §§ miljöbalken. För bäcken gäller strandskydd 100 meter.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP 2010 har området följande riktlinjer:

- Området ska nyttjas för jord- och skogsbruk med möjlighet till kompletterande byggnation för att bibehålla en levande landsbygd.
- Boende och verksamheter i befintliga gårdsmiljöer ska prövas positivt.
- Enstaka eller små grupper av helårs och fritidsbebyggelse tillåts där så prövas lämpligt.
- Vid prövning av lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avlopps-lösningar och rådande markanvändning.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.
- Stor hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör inte medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.
- Den bästa jordbruksmarken bör så långt som möjligt inte planeras för annat ändamål.
- Jord- och skogsbruk ska bedrivas med stor hänsyn till kultur- och naturmiljöerna i anslutning till samhällen. Detta gäller särskilt kyrkbyarna.
- Vid exploatering ska dagvatten i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt.
- Stora exploateringsföretag, vägdragningar, nya täktverksamheter m.m. bör undvikas.
- Sammanhängande naturområden ska beaktas för friluftslivets intresse.
- Sjöar och vattendrag av betydelse bör skyddas av en minst 6 meter bred zon som ska hållas fria från gödsling och besprutning, helst bör skyddsområdena vara träd- och gräsbevuxna.

Dala 1:1 omfattas till stor del av gällande strandskyddsbestämmelser kring en bäck. Tre föreslagna nya avstyckningar redovisas i ansökan. En avstyckning för ett enbostadshus med garage som omfattar cirka 2700 m<sup>2</sup> (B) samt två enbostadshus med ekonomibyggna/stall omfattande cirka 2,5 ha (A)

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

Bn § 455 (forts)

Dnr 2017-1137

respektive cirka 6 ha (C). Utformningen av bostadshusen kan variera på de tre olika alternativen beroende på olika tomtförhållanden. Förslaget till avstyckning för rent bostadsändamål ligger i anslutning till befintlig byggnation. Denna fastighet, Dala 1:2, avstyckades 2009. Föreslagna tomtplatser A och B nås från befintliga vägar. För område C föreslås ny tillfartsväg in i det idag orörda naturområdet.

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

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

### Lagrum

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

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

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

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

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

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § punkt 1 ska i ärenden om bygglov enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk utformas och

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

Bn § 455 (forts)

Dnr 2017-1137

placeras på den avsedda mark på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

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

### **Förvaltningens övervägande**

Det föreslagna markområdet för rent bostadsändamål (B) ligger helt inom strandskyddsområdet kring bäcken. De två större föreslagna avstyckningarna (A och C) omfattas även de till största delen eller till stor del av gällande strandskyddsbestämmelser. Inom området finns även ett biotopskyddat alkärr, vilket kan påverka tillfartsmöjligheten till den föreslagna avstyckningen i söder. På de större föreslagna avstyckningarna har platsen för byggnation dock redovisats utanför strandskyddsområdet.

Område C i söder omfattar till största delen ett skogsbevuxet bergsparti. Nivåskillnaderna är stora inom området. Alternativa sträckningar har illustrerats för tillfart. Stora ingrepp i det idag orörda naturområdet kommer att krävas. Tillfarten längs bäcken kommer sannolikt att påverka det biotopskyddade alkärret. Med hänvisning till naturförutsättningarna på platsen bedöms område C inte vara lämpligt för byggnation.

Även om den föreslagna platsen för byggnation inom område A är placerad strax utanför strandskyddsområdet behöver tillfartsvägar studeras och förmodade komplement inom fastigheten kunna utvecklas inom den föreslagna avstyckningen, vilket kräver en utredning av strandskyddet inom området. Detta gäller även för område B som i sin helhet ligger inom strandskyddsområdet kring bäcken. Den föreslagna platsen ligger dock i anslutning till befintlig byggnation där vägen avskiljer den föreslagna tomtplatsen från bäcken.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föreslagen byggnation enligt beteckningarna A och B följer intentionerna i kommunens översiktsplan och är möjliga att utreda vidare. Detta kräver dock ett upphävande av strandskyddet.

### **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 § 455 (forts)

Dnr 2017-1137

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

**Avgift**

Handläggningsavgift: 5 242 kr

Specificerad faktura skickas separat.

---

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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

Bn § 456

Dnr 2016-731

## Galtabäck 5:21 Ändrad användning ekonomibyggnad till fritidshus

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja bygglov.
2. kontrollansvarig är Torbjörn Persson.

### Giltighet

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

### Upplysningar

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

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en bygg-sanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp tas ut. Prisbasbelopp 2017 är 44 800 kr.

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

- Byggnadsarbetet får inte påbörjas före bevis om 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.
- Konstruktioner (bärförmåga och stadga)
- VA-handlingar, inre samt yttre VA.
- Ventilationshandlingar.

### Byggnadsnämndens bedömning

Den föreslagna åtgärden omfattar endast ändringsarbeten och ändrad användning av en befintlig byggnad på platsen. Byggnaden utifrån dess läge, dess ändrade användning och utformning bedöms inte påverka grannarna på ett sådant sätt att det skulle kunna betraktas som en betydande olägenhet. Nämnden gör bedömningen att den föreslagna åtgärden följer intentionerna i kommunens översiktsplan samt nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen. Bygglov ska därför beviljas.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan som inkom den 18 augusti 2017 omfattar ändringsarbeten och ändrad användning av ekonomibyggnad till fritidshus inom fastigheten Galtabäck 5:21.

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



Bn § 456 (forts)

Dnr 2016-731

Detaljplan saknas för den aktuella fastigheten som dock gränsar till detaljplanelagt område. Del av fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse. Galtabäck är ett befintligt bostadsområde för både helårs- och fritidsboende uppbyggt utmed vägen mot Galtabäcks hamn. Detaljplaner har tagits fram för att reglera befintlig och kompletterande bebyggelse. En kulturmiljö finns på Galtabäckshalvön, kustområde med hamn, fiskeläge, strandängar och fornlämningar. Bebyggelsen ligger i ett öppet landskap, vilket bebyggelsen ska anpassas till. Området omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken 4 kap, till vilken hänsyn ska tas. Större delen av fastigheten omfattas av strandskyddsbestämmelser enligt 7 kap 13 och 14 §§ miljöbalken. För havet gäller strandskydd 300 meter. Del av fastigheten ligger inom Natura 2000 område samt inom naturreservatet Utteros. Fastigheten förutom närmsta området kring ekonomibygnaden ingår i ett större område med inventerad värdefull ängs- och betesmark. Området ingår även i naturvårdsprogrammet område 1, Utteros-Sik, som klass 1 område samt är av riksintresse för naturvården. Området är även ett ramsarområde.

Enligt kommunens översiktsplan, Fördjupad översiktsplan för Tvååker och Södra Kusten, gäller följande riktlinjer:

- Området ska nyttjas för fritidsbebyggelse med ett mindre inslag av helårsbebyggelse.
- Hänsyn ska tas till den värdefulla kulturmiljön och anpassning ska ske till landskapsbilden.

Befintlig ekonomibygnad omfattar cirka 94 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Ändringsarbeten utförs. Användningen ändras från ekonomibygnad till fritidshus och förråd.

#### Tidigare ställningstagande

Den aktuella platsen har tidigare prövats för byggnation. Då gällde ansökan att ersätta befintlig ekonomibygnad med ett enbostadshus på i princip samma plats, en låg byggnad i en våning. Länsstyrelsen beslutade den 11 april 2006 att medge dispens från gällande strandskyddsbestämmelser för uppförande av ett bostadshus inom fastigheten Galtabäck 5:21. Ärende nummer 521-12266-05. Beslutet förenades enligt 16 kap 2 § med villkor om att det område som får användas som tomtplats ska markeras med staket eller annat som tydligt avgränsar området. Bygglov för nybyggnad av enbostadshus beviljades den 31 januari 2008. Giltighetstiden för det bygglovet och strandskyddsdispensen har gått ut.

Ny ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus och ändrad användning av ekonomibygnad till komplementbyggnad, gäststuga/förråd inkom den 13 maj 2016.

Nämnden har den 15 december 2016 beviljat dispens från gällande strandskyddsbestämmelser för de föreslagna åtgärderna och har förenat beslutet med villkor om att tomtplatsen mot sydväst ska markeras med staket, mur eller häck som tydligt avgränsar området. Länsstyrelsen har den 9 januari 2017 beslutat med stöd av 19 kap 3b § miljöbalken att pröva

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

Bn § 456 (forts)

Dnr 2016-731

byggnadsnämndens beslut. Länsstyrelsen har efter utredning den 17 mars 2017 beslutat att byggnadsnämndens beslut den 15 december 2016, Bn § 791, om strandskyddsdispens för nybyggnad av fritidshus och ändrad användning av ekonomibyggnad till gäststuga inom fastigheten Galtabäck 5:21 ska gälla.

Efter provutstakning och hörande av berörda grannar i frågan, bland annat gällande prövning av olägenhetsaspekterna avslag nämnden ansökan den 22 juni 2017.

Den tidigare beviljade strandskyddsdispensen omfattade ändringsarbeten och ändrad användning av ekonomibyggnaden till gäststuga/förråd. Fasaden har fortsatt samma uttryck och utformning vilket inte påverkar syftet med den dispens som givits. Tomtplatsavgränsningen är fortsatt densamma. Den föreslagna nya ansökan om ändrad användning till fritidshus förändrar därmed inte syftet med dispensen på sådant sätt att en ny dispensprövning skulle behöva göras.

### Lagrum

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

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

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 6 § ska i ärenden om bygglov enligt denna lag 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.

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

Bn § 456 (forts)

Dnr 2016-731

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) 8 kap 1 § ska en byggnad

1. vara lämplig för sitt ändamål,
2. ha en god form-, färg- och materialverkan, och
3. vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 9 § får inte planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag 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.

### Yttrande

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

### Förvaltningens övervägande

Den föreslagna åtgärden omfattar endast ändringsarbeten och ändrad användning av en befintlig byggnad på platsen. Byggnaden utifrån dess läge och dess ändrade användning bedöms inte påverka grannarna på ett negativt sätt. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den föreslagna åtgärden följer intentionerna i kommunens översiktsplan samt ovanstående paragrafer i plan- och bygglagen. Bygglov ska därför beviljas.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 457

Dnr 2017-903

## Gammalsgårde1:2 Nybyggnad enbostadshus, komplementbyggnad, förhandsbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

### Upplysning

Den föreslagna tomtens utbredning kan fastställas i läge först efter lantmäteriets samråd med länsstyrelsen gällande de biotopskyddade stenmurarna och odlingsrösen inom området samt efter att det samfällda markområdet utretts.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att den föreslagna platsen för byggnation följer den befintliga bebyggelsestrukturen inom området och tar stöd i landskapet genom befintlig vegetation och kullen i sydväst. Det samfällda markområdet förutsätts dock utredas och kan eventuellt ingå i tomtplatsen efter lantmäteriets utredning och samråd med länsstyrelsen gällande de biotopskyddade områdena. Föreslagen byggnation är redovisad utanför detta område vilket medför att den föreslagna åtgärden bör tillåtas på den föreslagna platsen.

Nämnden gör bedömningen att den föreslagna åtgärden följer intentionerna i kommunens översiktsplan.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan som inkom den 5 maj 2017 omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus och komplementbyggnad inom fastigheten Gammalsgårde 1:2.

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

Enligt kommunens översiktsplan ÖP 2010 har området följande riktlinjer:

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

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

Bn § 457 (forts)

Dnr 2017-903

- Vid prövning av lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.
- Stor hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör inte medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.
- Den bästa jordbruksmarken bör så långt som möjligt inte planeras för annat ändamål.
- Stora exploateringsföretag, vägdragningar, nya täktverksamheter m.m. bör undvikas.
- Sammanhängande naturområden ska beaktas för friluftslivets intresse.
- Sjöar och vattendrag av betydelse bör skyddas av en minst sex meter bred zon som ska hållas fria från gödsling och besprutning, helst bör skyddsområdena vara träd- och gräsbevuxna.

Den aktuella platsen, på åsen, med utblickar över sjön, utgörs av jordbruksmark samt klippt ängsmark inom den del som idag utgörs av det samfällda markområdet. Ett bostadshus och en komplementbyggnad önskas uppföras på den aktuella platsen inom jordbruksmarken sydost om de två parallella stenmurarna. Den föreslagna platsen ansluter till befintlig byggnation inom området. Befintlig bebyggelse har en placering nedanför åsen i dess förlängning mot sydväst samt i rad i skogskanten mot bergs- och naturområdet nordost om den aktuella platsen. På åskanten ligger idag ett samfällt markområde s:2 som används för friluftsliv och naturvistelse inom området. Betesmarken har hägnats så att detta område gjorts tillgängligt. En bänk finns utplacerad längs strövområdet med utsikt över sjön.

Den föreslagna tomtplatsen ligger till största delen på jordbruksmark inom vilken föreslagen byggnation är placerad. Platsen är belägen på den lägre delen av åsen i anslutning till en kulle, vegetation och angränsande bebyggelse. Utblicksmöjligheter finns över sjön. Det samfällda markområdet planeras ingå i tomtplatsen. Sökanden har meddelat att stenmurar samt stenmur med odlingsrösen får ligga kvar orörda och ingå i den tilltänkta tomten. Den föreslagna tomtplatsen följer stenmuren i nordväst mot Rysjö och bedöms ligga utanför strandskyddsområdet kring sjön. Sökanden har inhämtat godkännanden från delägarna i det samfällda markområdet gällande att detta område planeras ingå i den tilltänkta tomtplatsen. Tillfart till tomtplatsen planeras via en åkertillfart från allmän väg 804.

Stenmurar och odlingsrösen i jordbruksmark omfattas generellt av biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap 11 §. Om stenmurar och odlingsrösen påverkas av den föreslagna åtgärden ska dispens sökas hos länsstyrelsen. Lantmäteriet samråder vid avstyckning med länsstyrelsen om de biotopskyddade stenmurarna och odlingsrösen avses ingå i den föreslagna avstyckningen.

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

#### Tidigare ställningstagande

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

Bn § 457 (forts)

Dnr 2017-903

Tidigare ansökan som inkom den 11 juli 2016, dnr 2016-1056, omfattade även den förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus och komplementbyggnad inom fastigheten Gammalsgårde 1:2 på den högsta delen av åsen.

Den ursprungliga ansökan omfattade en tomtplats inom fastigheten Gammalsgårde 1:2 som till övervägande del omfattades av gällande strandskyddsbestämmelser kring Ryasjö. Ansökan ändrades den 15 augusti 2016 så att föreslagen tomtplats med byggnader placerades utanför strandskyddsområdet. Den redovisade tomtplatsen var på grund av naturförutsättningarna på platsen begränsad i sin utbredning.

Nämnden beslutade den 1 september 2016 § 432, dnr 2016-1056, att den föreslagna åtgärden inte kan tillåtas på den föreslagna platsen.

Nämndens beslut överklagades till länsstyrelsen.

Länsstyrelsen har i beslut den 28 mars 2017, mål nr 403-7807-16, avslagit överklagandet.

Ny ansökan inkom den 5 maj 2017 på i princip samma plats, men med en utökad tomtplatsavgränsning utanför strandskyddsområdet som även omfattade delar av jordbruksmarken med relativt stora nivåskillnader mot åskanten. Tomtplatsen omfattade även det samfällda markområdet. Nämnden beslutade den 22 juni 2017 att återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för kommunikering med sökanden om att komplettera ansökan med tydligare underlag som tydligt visar en tomtplatsavgränsning utanför strandskyddsområdet, byggnadernas placering i förhållande till åsen och hur nivåskillnaderna planeras att tas omhand samt en lösning för den samfällda vägen och hur tillgängligheten till naturområdet på åsen löses efter avstyckning och byggnation.

Tomtplatsen läge på åsen har därefter reviderats. Reviderade handlingar inkom den 10 augusti 2017 med viss justering vid platsbesök den 11 augusti 2017 av föreslagen tomtgräns mot Ryasjö för att följa stenvallen.

### Lagrum

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

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

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

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

Bn § 457 (forts)

Dnr 2017-903

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § ska i ärenden om bygglov enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda mark på ett sätt som enligt punkt 1. är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

### **Förvaltningens övervägande**

Byggnadsnämnden har tidigare, den 1 september 2016, avslagit ansökan om förhandsförfrågan gällande möjligheten att kunna uppföra ett enbostadshus samt komplementbyggnad inom området på den högsta delen av åskanten med ett exponerat läge i landskapet. Handlingarna har nu reviderats och den föreslagna tomtplatsen har flyttats mot sydväst till ett lägre parti på åsen med en placering av byggnaderna inom åkermarken sydost om de befintliga stenmurarna och odlingsrösen. Platsen ansluter till befintlig bebyggelse nedanför åskanten,

Åtgärden genom den redovisade platsen för byggnation följer nu den befintliga bebyggelsestrukturen inom området och tar stöd i landskapet genom befintlig vegetation och kullen i sydväst. Det samfälliga markområdet förutsätts dock utredas och kan eventuellt ingå i tomtplatsen efter lantmäteriets utredning och samråd med länsstyrelsen gällande de biotopskyddade områdena. Föreslagen byggnation är redovisad utanför detta område vilket medför att den föreslagna åtgärden bör tillåtas på den föreslagna platsen. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den föreslagna åtgärden följer intentionerna i kommunens översiktsplan.

---

**Protokollsutdrag: Sökanden**

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

Bn § 458

Dnr 2017-896

## Hjørne 1:16 Nybyggnad flerbostadshus, fem lägenheter, förhandsbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

### Upplysning

Föreslagen byggnation kräver dispens från gällande strandskyddsbestämmelser.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att den valda platsen för byggnation följer landskapsbilden och bebyggelsestrukturen inom området och bedöms i sin omfattning inte nämnvärt påverka karaktären inom området. Den föreslagna kompletteringen med bostäder inom området följer intentionerna i kommunens översiktsplan. Genom att området redan är bebyggt påverkas heller inte naturvärdena inom området.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett flerbostadshus innehållande fyra lägenheter samt en lägenhet i separat byggnad inom fastigheten Hjørne 1:16.

Den föreslagna åtgärden kräver dispens från gällande strandskyddsbestämmelser.

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område, men inom sammanhållen bebyggelse. Det är ett naturskönt område som längs Viskan utgör en bevarandevärd naturmiljö. Området är även av riksintresse för friluftsliv. Viskan område 118 är ett klass I område som ingår i kommunens naturvårdsprogram. För dalgångar och slättlandskap kring Syllan, Viskan och Skuttran anger översiktsplanen att Viskans stränder är av betydelse för friluftsliv och sportfiske. Det omgivande slättlandskapet nyttjas i huvudsak för jordbruk och i Viskans dalgång nordost bör ingen ny bebyggelse utom för jordbrukets eget behov tillkomma. I Skuttrans omland ska stor hänsyn tas till skogsbruket och områdets kultur- och naturmiljöer.

Hela fastigheten Hjørne 1:16 omfattas av gällande strandskyddsbestämmelser kring Viskan. För Viskan gäller enligt miljöbalken 7 kap 13 och 14 §§ strandskydd 100 meter.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP 2010 har området följande riktlinjer:  
*Inom områden med bevarandevärd natur- och kulturmiljö*

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



Bn § 458 (forts)

Dnr 2017-896

- Inom dessa områden ska bevarandeintresset 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.

*Inom områden med oförändrad markanvändning*

- Området ska nyttjas för jord- och skogsbruk med möjlighet till kompletterande byggnation för att bibehålla en levande landsbygd.
- Boende och verksamheter i befintliga gårdsmiljöer ska prövas positivt.
- Enstaka eller små grupper av helårs och fritidsbebyggelse tillåts där så prövas lämpligt.
- Vid prövning av lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.
- Stor hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör inte medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.
- Den bästa jordbruksmarken bör så långt som möjligt inte planeras för annat ändamål.
- Jord- och skogsbruk ska bedrivas med stor hänsyn till kultur- och naturmiljöerna i anslutning till samhällen. Detta gäller särskilt kyrkbyarna.
- Vid exploatering ska dagvatten i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt.
- Stora exploateringsföretag, vägdragningar, nya täktverksamheter m.m. bör undvikas.
- Sammanhängande naturområden ska beaktas för friluftslivets intresse.
- Sjöar och vattendrag av betydelse bör skyddas av en minst 6 meter bred zon som ska hållas fria från gödsling och besprutning, helst bör skyddsområdena vara träd- och gräsbevuxna.

Fastigheten Hjärne 1:16 är idag bebyggd med en garagebyggnad samt en större byggnad i två plan, som sökanden betecknar som ett före detta hönshus. Ansökan omfattar förhandsförfrågan om att ersätta befintliga ekonomibygnader med ungefär lika stora byggnader volymmässigt samt ytmässigt innehållande i den större byggnaden 4 lägenheter om tre rum och kök, varav de på övre plan med loft, samt en lägenhet i en separat byggnad omfattande två rum och kök. Gemensam tillfart finns idag till de båda fastigheterna Hjärne 1:15 och Hjärne 1:16. Utfarten ansluter till allmän väg 856.

Hela fastigheten omfattas av gällande strandskyddsbestämmelser kring Viskan. Området kring ekonomibygnaderna är dock ianspråktaget och ingår idag som del av fastigheten Hjärne 1:15.

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

Bn § 458 (forts)

Dnr 2017-896

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

Den förslagna platsen för byggnation föreslås något närmare vägen för att ligga i linje med övrig bebyggelse längs vägen. Området där befintlig byggnation är belägen är relativt låglänt. Den förslagna platsen för byggnation förbättrar avsevärt möjligheten att erhålla en godtagbar höjd över havet.

### Lagrum

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

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

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

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

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

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § punkt 1 ska i ärenden om bygglov enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda mark på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Vid planläggning och i andra ärenden enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och

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

Bn § 458 (forts)

Dnr 2017-896

konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

### Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till samhällsutvecklingskontoret. Yttrande inkom den 31 augusti 2017. Samhällsutvecklingskontoret har yttrat sig i ärendet gällande ansökan om förhandsbesked gällande möjligheten att uppföra fem lägenheter i två byggnadskroppar som ersättning för befintlig byggnation. Samhällsutvecklingskontoret påtalar att i kommunens översiktsplan samt tillhörande bebyggelsestrategi anges en övergripande utvecklingsinriktning som innebär att kommunen ska planera för en utveckling i en hållbar struktur med en stark stad, livskraftiga serviceorter och en levande landsbygd. Kommunens största utbyggnad ska främst ske i staden, i serviceorterna och i samhällen längs regionala kollektivtrafikstråk. Förfrågningar som inte överensstämmer med översiktsplanens inriktning ska behandlas restriktivt. Fastigheten Hjärne 1:16 ligger varken inom någon av kommunens serviceorter eller inom ett samhälle längs den de större kollektivtrafikstråken. Frågan avser en typ av bebyggelse som skiljer sig från övrig bebyggelse på platsen och bedöms därför innebära en förändring i bebyggelsekaraktär i området. Med anledning av att fastigheten redan är ianspråktagen bedöms en utbyggnad inte innebära en väsentlig påverkan på områdets naturvärden. Det är dock viktigt att en eventuell byggnation på fastigheten görs med hänsyn till den känsliga strandzonen och till den befintliga vegetationen utmed ån. Utbyggnaden bedöms inte påverka riksintresset för friluftsliv. Fastighetens närhet till Viskan kan innebära problem med anledning av översvämningsrisker. Samhällsutvecklingskontoret vill därför uppmärksamma eventuell problematik i samband med stigande vattennivåer. Sammanfattningsvis bedömer samhällsutvecklingskontoret att en tät bebyggelse av flerbostadshuskaraktär på den specifika platsen inte är i linje med kommunens övergripande utvecklingsinriktning. Eftersom fastigheten redan är ianspråktagen av bebyggelse, samt utgör en i raden av bebyggelse längs en befintlig väg, kan det ändå vara intressant att diskutera en mindre typ av exploatering.

### Förvaltningens övervägande

Den föreslagna platsen för byggnation ligger i anslutning till befintlig bebyggelse längs vägen från Nyebro upp mot Syllingevägen, i raden av redan bebyggda fastigheter. Fastigheten är redan bebyggd om än med ekonomibygnader. Det är viktigt att den byggnation som tillförs inte nämnvärt förändrar karaktären inom området och att det som tillförs kan bli ett komplement utan att hoppa ur skalan. Fastigheten är relativt stor, 3 510 m<sup>2</sup>. Stadsbyggnadskontoret gör dock bedömningen att förslagshandlingarna bör revideras och att fyra lägenheter i en byggnadskropp med de kompletteringar som kommer att behövas i form av komplementbyggnader innehållande förråd och sophus samt ytor för parkeringsplatser ger en exploatering som avvägningsmässigt mot omgivningen skulle följa karaktären inom området.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den valda platsen för byggnation följer landskapsbilden och bebyggelsestrukturen inom området.

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

Bn § 458 (forts)

Dnr 2017-896

Den föreslagna kompletteringen med bostäder inom området bedöms följa intentionerna i kommunens översiktsplan. Genom att området redan är bebyggt påverkas heller inte naturvärdena inom området.

**Protokollsutdrag: Sökande**

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

Bn § 459

Dnr 2017-1028

## Hjørne 1:16 Strandskyddsdispens

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. ge dispens från gällande strandskyddsbestämmelser för nybyggnad av flerbostadshus, friliggande lägenhet samt komplementbyggnader. För nybyggnad av flerbostadshus, friliggande lägenhet samt komplementbyggnader får som tomt det område tas i anspråk som på karta markerats med rött, bilaga A.

### 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.

### Upplysning

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.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att området och den aktuella platsen är belägen och ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften såväl som på det känsliga området inom strandzonen. Kommunekologen har i yttrande i ärendet om förhandsbesked meddelat att med anledning av att fastigheten redan är ianspråktagen bedöms en utbyggnad inte innebära en väsentlig påverkan på områdets naturvärden. Det är dock viktigt att en eventuell byggnation på fastigheten görs med hänsyn till den känsliga strandzonen och till den befintliga vegetationen utmed ån. Utbyggnaden bedöms inte påverka riksintresset för friluftsliv.

Fastigheten är bebyggd med i princip samma volymer som önskas ersättas med bostäder, men med en placering något längre från strandområdet. Fastigheten Hjørne 1:15 och 1:16 har idag gemensam infart över det aktuella markområdet. Fastigheten avstyckades 1951 och utgör en fastighet i raden längs med Viskan. Fastigheten som går ända ner till vattenområdet bedöms vara ianspråktagen i sin helhet och omges i öst och väst av bebyggda fastigheter. Detta innebär att det aktuella markområdet idag inte är allemansrättsligt tillgängligt. Den föreslagna byggnationen innebär därför ingen ytterligare avhållande inverkan för allmänheten.

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

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

Bn § 459 (forts)

Dnr 2017-1028

Nämnden gör bedömningen att intrånget i strandskyddsområdet är litet och att växtlighet och topografi gör att föreslagen byggnation på den aktuella platsen inte nämnvärt påverkar allmänhetens friluftsliv eller livsvillkoren för djur- och växtlivet.

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

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar dispens från gällande strandskyddsbestämmelser för Hjärne 1:16.

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område, men inom sammanhållen bebyggelse. Det är ett naturskönt område som längs Viskan utgör en bevarandevärd naturmiljö. Området är även av riksintresse för friluftsliv. Viskan område 118 är ett klass I område som ingår i kommunens naturvårdsprogram. För dalgångar och slättlandskap kring Syllan, Viskan och Skuttran anger översiktsplanen att Viskans stränder är av betydelse för friluftsliv och sportfiske. Det omgivande slättlandskapet nyttjas i huvudsak för jordbruk och i Viskans dalgång nordost bör ingen ny bebyggelse utom för jordbrukets eget behov tillkomma. I Skuttrans omland ska stor hänsyn tas till skogsbruket och områdets kultur- och naturmiljöer.

Hela fastigheten Hjärne 1:16 omfattas av gällande strandskyddsbestämmelser kring Viskan. För Viskan gäller enligt miljöbalken 7 kap 13 och 14 §§ strandskydd 100 meter. Föreslagen byggnation placeras cirka 35 meter från stranden.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP 2010 har området följande riktlinjer:  
*Inom områden med bevarandevärd natur- och kulturmiljö*

- Inom dessa områden ska bevarandebalansen 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.

*Inom områden med oförändrad markanvändning*

- Området ska nyttjas för jord- och skogsbruk med möjlighet till kompletterande byggnation för att bibehålla en levande landsbygd.
- Boende och verksamheter i befintliga gårdsmiljöer ska prövas positivt.
- Enstaka eller små grupper av helårs och fritidsbebyggelse tillåts där så prövas lämpligt.
- Vid prövning av lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.

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

Bn § 459 (forts)

Dnr 2017-1028

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

Besök på platsen har skett den 29 maj 2017.

Fastigheten Hjärne 1:16 är idag bebyggd med en garagebyggnad samt en större byggnad i två plan, som sökanden betecknar som ett före detta hönshus. Ansökan omfattar dispens från gällande strandskyddsbestämmelser för att ersätta befintlig ekonomibygnad, det före detta hönshuset, med en byggnad innehållande fyra lägenheter samt ersätta den befintliga garagebyggnaden med en lägenhet där byggnaderna volymmässigt samt ytmässigt motsvarar de befintliga byggnaderna. Området kommer även att tillföras komplementbyggnader till flerbostadshuset. Gemensam tillfart finns idag till de båda fastigheterna Hjärne 1:15 och Hjärne 1:16. Utfarten ansluter till allmän väg 856.

Hela fastigheten omfattas av gällande strandskyddsbestämmelser kring Viskan. Området kring ekonomibygnaderna är dock ianspråktaget och ingår idag som del av fastigheten Hjärne 1:15. Fastigheten avgränsas av Viskan, två bebyggda bostadsfastigheter samt av den allmänna vägen.

Med anledning av att fastigheten redan är ianspråktagen bedöms en utbyggnad inte innebära en väsentlig påverkan på områdets naturvärden. Det är dock viktigt att en eventuell byggnation på fastigheten görs med hänsyn till den känsliga strandzonen och till den befintliga vegetationen utmed ån, meddelar kommunekologen i samråd i ärendet. Utbyggnaden bedöms inte påverka riksintresset för friluftsliv.

### Lagrum

Enligt miljöbalken (2009:532) 7 kap 15 § får inom ett strandskyddsområde inte

1. nya byggnader uppföras,
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar anordnas, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle fått färdas fritt,
3. grävningssarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller

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

Bn § 459 (forts)

Dnr 2017-1028

4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Enligt miljöbalken (2009:532) 7 kap 18 c § får man som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispensen från strandskyddet beakta om det område som upphävandet eller dispensen avser

1. redan 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 gör 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 tillgodoses 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 goda skäl enligt miljöbalken 7 kap 18 c § kan byggnadsnämnden ge dispens från förbudet att uppföra nya byggnader inom strandskyddsområdet.

### Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att området och den aktuella platsen är belägen och ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften såväl som på det känsliga området inom strandzonen. Kommunekologen har i yttrande i ärendet om förhandsbesked meddelat att med anledning av att fastigheten redan är ianspråktagen bedöms en utbyggnad inte innebära en väsentlig påverkan på områdets naturvärden. Det är dock viktigt att en eventuell byggnation på fastigheten görs med hänsyn till den känsliga strandzonen och till den befintliga vegetationen utmed ån. Utbyggnaden bedöms inte påverka riksintresset för friluftsliv.

Fastigheten är bebyggd med i princip samma volymer som önskas ersättas med bostäder, men med en placering något längre från strandområdet. Fastigheten Hjørne 1:15 och 1:16 har idag gemensam infart över det aktuella markområdet. Fastigheten avstyckades 1951 och utgör en fastighet i raden längs med Viskan. Fastigheten som går ända ner till vattenområdet bedöms vara ianspråktagen i sin helhet och omges i öst och väst av bebyggda fastigheter. Detta innebär att det aktuella markområdet idag inte är allemansrättsligt tillgängligt. Den föreslagna byggnationen innebär därför ingen ytterligare avhållande inverkan för allmänheten.

### Övriga upplysningar

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



Bn § 459 (forts)

Dnr 2017-1028

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: 4 032 kr

Specificerad faktura skickas separat.

---

Protokollsutdrag: Sökanden  
Länsstyrelsen i Hallands län (delges)

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

Bn § 460

Dnr 2016-1035

## Olofstorp 1:4 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

### Byggnadsnämndens bedömning

I ett första skede har kommunekologen, Kulturmiljö Halland och länsstyrelsen angående eventuell fornlämning inom området hörts. Området utgör idag en del längs Sämvägen där det är glesare med bebyggelse. Kulturmiljö Halland har dock ingen synpunkt på att platsen bebyggs då den i stort sett följer det lokala bebyggelsemönstret med placering i anslutning till vägen, men att placeringen av den föreslagna byggnationen med fördel skulle kunna läggas ännu närmare vägen. Byggnation inom det tilltänkta området bedöms inte påverka närliggande områden med utpekade höga naturvärden. Placeringen har också stöd i vegetationen och av topografin på platsen. Byggnaderna bör dock flyttas från höjdpartiet för att minska påverkan på naturmiljön och bevara värdet av höjdpartiet med de strukturer som utgör viktiga livsmiljöer för växt- och djurliv i jordbrukslandskapet. Dessa omfattas generellt av biotopskydd enligt 7 kap 11b § miljöbalken. Genom att flytta byggnaderna närmare vägen ut i jordbruksmarken minskar också exponeringen i landskapet vilket även har stor betydelse för kulturmiljön. Stor hänsyn ska i det vidare arbetet tas till kulturmiljövärdena inom området.

Nämnden gör sammantaget bedömningen utifrån vad som ovan anförts att den föreslagna åtgärden följer intentionerna i kommunens översiktsplan.

### Beskrivning av ärendet

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

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och sammanhållen bebyggelse. Det är ett jordbrukslandskap med många inslag av berg och moränkullar med betesmarker och lövskog. I översiktsplanen anges pågående markanvändning jordbruksmark, jordbruksmark klass 6. Området ingår i naturvårdprogrammet, område 61 Säm-Grunnarp-Högaberg, ett klass III område med höga naturvärden. Område 25, Sämvägen finns även med i kommunens kulturmiljöprogram.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer:

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

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

Bn § 460 (forts)

Dnr 2016-1035

- Vid prövning av lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.
- Boende och verksamheter i befintliga gårdsmiljöer ska prövas positivt.
- Enstaka eller små grupper av helårs och fritidsbebyggelse tillåts där så prövas lämpligt.
- Stor hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör inte medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.
- Den bästa jordbruksmarken bör så långt som möjligt inte planeras för annat ändamål.
- Jord- och skogsbruk ska bedrivas med stor hänsyn till kultur- och naturmiljöerna i anslutning till samhällen. Detta gäller särskilt kyrkbyarna.
- Vid exploatering ska dagvatten i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt.
- Stora exploateringsföretag, vägdragningar, nya täktverksamheter m.m. bör undvikas.
- Sammanhängande naturområden ska beaktas för friluftslivets intresse.
- Sjöar och vattendrag av betydelse bör skyddas av en minst 6 meter bred zon som ska hållas fria från gödsling och besprutning, helst bör skyddsområdena vara träd- och gräsbevuxna.

Den föreslagna tomtplatsen ligger inte långt från Sinanders Kulle, Högaberg. Sökanden önskar uppföra ett bostadshus i en alternativt två våningar på den aktuella platsen, på en tilltäckt avstyckning omfattande cirka 25 000 m<sup>2</sup>. Ny tillfart planeras från allmän väg 812. Närmsta anslutande bostadsfastigheter är placerade på motstående sida om Högaberg. Marken består idag jordbruksmark. En kulle med en skogsdunge och ett åkerholmsliknande mindre bergsparti med odlingsrösen avgränsar platsen ut mot det öppna jordbrukslandskapet. Den föreslagna platsen för byggnation har placerats på eller till delar av detta höjdparti på kanten av det högre belägna åkerpartiet längs vägen mot den lägre belägna åkermarken i söder. Markområdet ansluter till allmän väg 812 mellan Valinge och Rolfstorp. I skogspartiet på kullen öster om den aktuella platsen finns ett fornlämningsområde markerat, en fornlämningsliknande lämning.

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

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

Bn § 460 (forts)

Dnr 2016-1035

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

Stenmurar, odlingsrösen och åkerholmar i jordbruksmark omfattas generellt av biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap 11 §. Om dessa påverkas av de planerade åtgärderna ska dispens från biotopskyddet sökas hos länsstyrelsen.

### Lagrum

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

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 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, avfallshandtering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

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

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

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,

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

Bn § 460 (forts)

Dnr 2016-1035

5. möjligheterna att hantera avfall,
  6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
  7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
  8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.
- Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar. Vid planläggning och i andra ärenden enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

### Yttrande

Yttrande har den 10 augusti 2017 inkommit från länsstyrelsen som meddelar att planerad byggnation på den tilltänkta tomtmarken inte direkt berör någon känd fornlämning och det finns därför inget att erinra mot arbetsföretaget ur kulturmiljömiljösynpunkt. Länsstyrelsen vill dock påminna om 2 kap 10 § kulturmiljölagen (1988:950), vilken innebär att om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen.

Den 18 augusti 2017 inkom yttrande från Kulturmiljö Halland. Området för den tänkta avstyckningen ligger inom område 25, Sämvägen, i Kulturmiljöprogrammet för Varbergs kommun. Den föreslagna bebyggelsens läge följer i stort sett det lokala bebyggelsemönstret med placering i anslutning till vägen men skulle med fördel kunna läggas ännu något närmare denna. Placeringen skulle fortfarande ta stöd i vegetation och topografi, vilket är positivt. En placering med manbyggnadens gavelsida i vinkel mot vägen, såsom ofta i det befintliga bebyggelsemönstret bör också övervägas. En avgörande omständighet är naturligtvis hur byggnaden avses utformas. Den lokala byggnadstraditionen bör här vara utgångspunkten antingen genom att tydligt ansluta till de traditionella agrara hustyperna eller genom en mer fri tolkning av dessa men med klara arkitektoniska ambitioner. Faktorer som höjd, bredd, takvinkel, fönster, grund-/fasad-/takmaterial, färgsättning, symmetri-asymmetri etc är här väsentliga. Ett tillhörande uthus/ekonomibyggnad i traditionell stil kan därtill utgöra en viktig pusselbit i eventuell ny bebyggelse på platsen. Sammanfattningsvis, med hänsyn till det ovan sagda, bedömer Kulturmiljö Halland, ur kulturmiljösynpunkt att byggnation är möjlig på platsen.

Yttrande har den 29 augusti 2017 inkommit från kommunekologen, samhällsutvecklingskontoret. Enligt bedömning, utifrån platsbesök, registrerade observationer i Artportalen och information i naturvårdsprogrammet finns det inte några rödlistade eller specifikt skyddade arter på den tilltänkta tomten. På den föreslagna platsen för byggnation finns dock strukturer som utgör viktiga livsmiljöer för växt- och djurliv i jordbrukslandskapet, och som omfattas generellt av biotopskydd enligt 7 kap 11b § miljöbalken (stenmurar och odlingsrösen). Även åkerholmar omfattas av generellt biotopskydd. Den aktuella höjden som föreslagits för byggnation omfattas sannolikt inte av definitionen för åkerholme då den inte är friliggande i odlingslandskapet. Vid eventuell byggnation bör dock detta samrådas med länsstyrelsen. Däremot utgör

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

Bn § 460 (forts)

Dnr 2016-1035

höjdpartiet sannolikt en livsmiljö för insekter, kräldjur, fåglar och annat vilt. Åkerholmar har ofta ett gynnsamt lokalklimat och den aktuella höjden hyser flera olika typer av habitat; solexponerad och skyddad sydsida med bland annat slånbuskage och stenmurar, berghällar och fruktbarande buskar och träd, vilket gynnar bland annat fåglar och insekter. Byggnation på den tilltänkta tomten bedöms inte påverka närliggande områden med utpekade höga naturvärden. Säm- Grunnarp är ett av kommunens få kvarvarande gamla odlingslandskap med höga kulturhistoriska värden och det är därför viktigt att dess prägel och karaktär bevaras. Sammanfattningsvis bedöms det inte finnas några naturvärden eller skydd som hindrar byggnation på den tilltänkta avstyckade tomten. För att minska påverkan på naturmiljön och bevara värdet på höjdpartiet föreslås dock att byggnationen placeras på befintlig åkermark norrut, det vill säga närmare landsvägen. Detta minskar även exponeringen i landskapet. Om eventuell byggnation förväntas medföra påverkan eller annan störning på generella biotopskydd (åkerholme, stenmur och/eller odlingsröse) krävs dispens från länsstyrelsen.

### **Förvaltningens övervägande**

I ett första skede har kommunekologen, Kulturmiljö Halland och länsstyrelsen angående eventuell fornlämning inom området hörts. Området utgör idag en del längs Sämvägen där det är glesare med bebyggelse. Kulturmiljö Halland har dock ingen synpunkt på att platsen bebyggs då den i stort sett följer det lokala bebyggelsemönstret med placering i anslutning till vägen, men att placeringen av den förslagna byggnationen med fördel skulle kunna läggas ännu närmare vägen. Byggnation inom det tilltänkta området bedöms inte påverka närliggande områden med utpekade höga naturvärden. Placeringen har också stöd i vegetationen och av topografin på platsen. Byggnaderna bör dock flyttas från höjdpartiet för att minska påverkan på naturmiljön och bevara värdet av höjdpartiet med de strukturer som utgör viktiga livsmiljöer för växt- och djurliv i jordbrukslandskapet. Dessa omfattas generellt av biotopskydd enligt 7 kap 11b § miljöbalken. Genom att flytta byggnaderna närmare vägen ut i jordbruksmarken minskar också exponeringen i landskapet vilket även har stor betydelse för kulturmiljön. Stor hänsyn ska i det vidare arbetet tas till kulturmiljövärdena inom området.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 461

Dnr 2015-1111

## Torpa-Kärra 8:311 Marklov, nybyggnad fritidshus

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja marklov.
2. bevilja bygglov.
3. kontrollansvarig är Jonas Risborn.

### 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

- Att påbörja åtgärden innan beslutet vinner laga kraft sker på byggherrens egen risk.
- Byggherren uppmanas att ta kontakt med byggnadsinspektörerna på stadsbyggnadskontoret för att boka tid för tekniskt samråd, telefon nr 0340-88180.
- Utstakning av byggnadens läge ska beslutas i samband med startbeskedet. Kostnaden för denna och kontrollmätning ingår inte i nedanstående handlägningsavgift.
- Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en bygg-sanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp tas ut. Prisbasbelopp 2017 är 44 800 kr.

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

- Byggnadsarbetet får inte påbörjas före bevis om färdigställandeskydd redovisats alternativt att kostnadskalkyl har inkommit och stadsbyggnadskontoret har tagit ställning till att färdigställandeskydd inte krävs.
- Byggherren ska lämna förslag till kontrollplan senast vid tekniska samrådet.
- Konstruktioner (bärförmåga och stadga), inklusive redovisning av markens bärighet.
- VA-handlingar, inre samt yttre VA inklusive redovisning av dagvatten.
- Ventilationshandlingar.

### Byggnadsnämndens bedömning

De blivande marknivåer som föreslås har i ansökan anpassats till naturförutsättningarna på platsen. Tomten utgörs av en sluttning. De redovisade markåtgärderna utgår från befintlig marknivå i byggnadens föreslagna nordöstra fasadläge. Tomten har en nivåskillnad från nordost till sydväst på cirka 3,5 meter exklusive de högsta marknivåerna på bergsklacken i norra hörnet. Detta innebär att viss anpassning av mark behöver

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

Bn § 461 (forts)

Dnr 2015-1111

göras vid byggnation inom tomtplatsen. De markåtgärder som redovisas bedöms vara rimliga i sitt sammanhang.

Den redovisade byggnaden ger totalt sett uttryck av att vara en lågmäld byggnad. Beräkningsgrundande fasad är fasad mot sydväst som vetter mot havet och vägen med det huvudsakliga fasadplanet i långfasaden med nocklinjen parallell med vägen. Föreslagen byggnation följer gällande plan.

Nämnden finner att de föreslagna markåtgärderna har anpassats efter naturförutsättningarna på platsen och följer förutsättningarna för att marklov ska beviljas.

Nämnden finner vidare att föreslagen byggnation följer gällande plan. De föreslagna markåtgärderna samt föreslagen byggnation följer nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900). De redovisade markåtgärderna har tidigare prövats och har inte förändrats. Den föreslagna placeringen och utformningen av byggnaden bedöms inte ge medföra någon betydande olägenhet för grannarna. Marklov och bygglov ska därmed beviljas.

### Beskrivning av ärendet

Ny ansökan inkom den 16 augusti 2017. De tidigare redovisade markåtgärderna är i omfattning desamma som tidigare prövats i ärendet. Det föreslagna fritidshuset har fått en utformning som följer gällande plan. Ytan har utökats något och omfattar 138,6 m<sup>2</sup>.

Länsstyrelsen har i beslut den 7 juli 2017 upphävt nämndens beslut den 29 september 2016 § 518 om beviljat mark- och bygglov för nybyggnad av fritidshus.

### Länsstyrelsens bedömning

Av länsstyrelsens beslut framgår att den sydvästra fasaden är beräkningsgrundande och konstaterar likt nämnden att byggnadshöjden uppgår till 4,5 meter vilket överstiger högsta tillåtna byggnadshöjden med 0,5 meter. Länsstyrelsen gör den sammantagna bedömningen på grund av de höga sockelmurarna, de relativt omfattande markuppfyllnaderna och att den beräkningsgrundande fasaden avviker från den högsta tillåtna byggnadshöjden över hela fasadens längd, kommer byggnaden att upplevas som hög och överskridandet är inte påkallat av byggnadstekniska skäl därmed anser länsstyrelsen inte att höjdavvikelsen om 0,5 meter är att betrakta som liten.

### Tidigare ställningstagande

Nämnden har i beslut den 23 juni 2016 § 360 beviljat mark- och bygglov för nybyggnad av fritidshus inom fastigheten Torpa-Kärre 8:311. Beslutet överklagades av fastighetsägarna till Torpa-Kärre 8:88, 8:89 och 8:100.

Länsstyrelsen har i beslut den 2 september 2016 upphävt det överklagade beslutet och återförvisat ärendet till nämnden för vidare handläggning. Länsstyrelsen har som skäl för beslutet uppgett att enligt plan- och

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



Bn § 461 (forts)

Dnr 2015-1111

bygglagen (2010:900) 9 kap 25 § framgår att byggnadsnämnden ska underrätta kända sakägare och ge dem tillfälle att yttra sig över en ansökan som avser en åtgärd som innebär en avvikelse från detaljplan. Utgångspunkten är att svarstiden ska vara så lång att parten får skäligt rådrum för att gå igenom materialet och yttra sig i ärendet.

Länsstyrelsen ansåg inte att nämnden hade uppfyllt sin underrättelseskyldighet enligt 9 kap 25 § i plan- och bygglagen (2010:900).

Berörda grannar bereddes på nytt tillfälle att komma in med synpunkter.

Nämnden har därefter i beslut den 29 september 2016 § 518 beviljat mark- och bygglov för nybyggnad av fritidshus. Beslutet överklagades av fastighetsägarna till Torpa-Kärra 8:88, 8:89 och 8:100.

### Bakgrund

Ursprunglig ansökan inkom den 14 augusti 2015 omfattande nybyggnad av fritidshus.

Nämnden har i beslut den 31 mars 2016 § 130 avslagit ansökan om bygglov utifrån de reviderade handlingarna inkomna den 12 februari 2016. Nämnden gjorde bedömningen att de föreslagna åtgärderna med den utförda uppfyllanden samt den kompletterande föreslagna förändringen av marknivåerna inte hade anpassats till naturförutsättningarna på platsen och att byggnaden därigenom skulle ges en placering höjd- och lägesmässigt som negativt påverkade grannarna.

Besök på plats har skett den 23 maj 2016 där utsiktslägen och befintliga marknivåer studerats. Ny ansökan med reviderade handlingar inkom den 2 juni 2016. Förtydligande och kompletterade handlingar inom den 14 juni 2016.

Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område. Enligt gällande detaljplan är största brutto- och öppenarea 150 m<sup>2</sup>. Tillåten högsta byggnadshöjd är 4,0 meter. Byggnad får uppföras i en våning med maximalt 27° taklutning samt med avståndet 4,0 meter från gräns mot granne. Endast källarlösa hus får uppföras. För området gäller lokalt omhändertagande av dagvatten.

Den aktuella fastigheten består i ursprungligt skick av en mjuk grässlutning med berg i dagen i norra hörnet där också de högsta marknivåerna ligger. Tidigare förslag innebar markuppfyllnader över den nivå berget till större delen omfattar.

Byggnaden som i princip var densamma som i ursprunglig ansökan, hade utformats lågmäld och följde gällande detaljplan så när som på en avvikelse gällande byggnadshöjden där utformningen med pulpettak gav en högsta byggnadshöjd på 4,5 meter på den högsta sidan av byggnaden. Högsta punkten på byggnaden bedömdes dock bli lägre än om byggnaden hade utformats med sadeltak med 27° taklutning.

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

Bn § 461 (forts)

Dnr 2015-1111

Byggnaden fick ett nytt läge genom en parallellförskjutning 2 meter mot fastigheten Torpa-Kärra 8:89. Blivande markåtgärder minskades i omfattning och sänktes 0,3 meter. Byggnaden kom på så vis att ligga i nivå med befintlig mark i nordost. Marknivån anpassades också mot berghällarna i nordväst. Den uppstickande mindre bergsklacken kan dock behöva tas bort. Genom parallellförskjutningen av byggnaden blev avståndet till gräns mot granne Torpa-Kärra 8:100 större och byggnadens läge blev mer tillbakadraget med hänsyn till det lilla höjdpartiet inom fastigheten Torpa-Kärra 8:100.

Nu aktuell ansökan omfattar markåtgärder som överensstämmer med den senaste prövningen i ärendet. En mindre stödmur en bit ut från byggnaden tar ner höjden och möjliggör god anslutning mot det mer blockiga bergspartiet i slutningen i nordväst. Nivåskillnaden mot Torpa-Kärra 8:90 blir också på så vis mindre. Förslaget innebär markåtgärder som något överstiger 0,5 meter inom 4,5 meter från gräns mot granne Torpa-Kärra 8:90.

Blivande höjd på färdigt golv önskas bibehållas.

Efter att nämndens beslut den 29 september 2016, Bn § 518, upphävts av länsstyrelsen har en ny ansökan inkommit den 16 augusti 2017. De föreslagna markåtgärderna har inte förändrats utan följer tidigare prövning. Byggnaden, som föreslås placeras på i princip samma plats, har ytmässigt utökats något och har utformats med sadeltak. Byggnaden följer gällande plan.

### Yttrande

Berörd granne Torpa-Kärra 8:90 har hörts gällande markåtgärder som till liten del bedöms överstiga 0,5 meter inom 4,5 meter från tomtgräns. Inga invändningar har inkommit.

### Lagrum

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 11 § krävs marklov för schaktning och fyllning som inom ett område med detaljplan avsevärt ändrar höjdläget inom en tomt.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 35 § ska marklov ges för en åtgärd som

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

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

Bn § 461 (forts)

Dnr 2015-1111

avvikelse från detaljplanen eller områdesbestämmelserna, om avvikelsen är förenlig med syftet med planen eller bestämmelserna.

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

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § ska i ärenden om bygglov enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda mark på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

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

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

Bn § 461 (forts)

Dnr 2015-1111

- 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

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att markåtgärderna har anpassats till naturförutsättningarna på platsen och att lösningen ger förutsättningar för en god anpassning till anslutande marknivåer och en god helhetsverkan. De redovisade markåtgärderna har tidigare prövats och har inte förändrats. Föreslagen byggnation följer gällande plan och ovanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900). Den föreslagna placeringen och utformningen bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för grannarna. Mark- och bygglov ska därmed beviljas.

### Hur beslutet får överklagas

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

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

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

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

### Avgift

Handläggningsavgift: x kr  
Momspliktig avgift: 30 kr  
Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande  
Fastighetsägarna Torpa-Kärre 8:88, 8:89, 8:100 (delges)

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