

---

<b>Plats och tid</b>	Sammanträdesrum A2, kl. 08.30-15.00		
<b>Beslutande</b>	Ulrika Ericsson (M) Andreas Björklund (M) Stefan Bengtsson (M) Stefan Stenberg ordf. (C) Linnea Sandahl (MP), inte §§ 341-365 Lena Språng (C), §§ 341-365 Michael Bonde (L), inte §§ 322-365 Gert Okén (M), §§ 322-355 Tomas Johansson v. ordf. (S) Marianne Johansson (S) Morgan Fagerström (S) Karin Sandström (S) Andreas Havasi (SD), inte §§ 341-365 David Sandrén (M), §§ 341-365		
<b>Ersättare – inte tjänstgörande</b>	Gert Okén (M), §§ 312-321 David Sandrén (M), §§ 312-340 Lena Språng (C), §§ 312-340 Gösta Johansson (S)		
<b>Övriga deltagare</b>	Evelyn Ingvarsson, byggnadsnämndssekreterare Karin Holmström, förvaltningsjurist/nämndssekreterare Helena Arnesten, stadsbyggnadschef Maria Söderlund, stadsarkitekt Sten Hedelin, stadsbyggnadsarkitekt, §§ 312-314, del av § 315 Lena Johansson, t f planchef, §§ 312-321 Inger Axbrink, planarkitekt, del av § 315, §§ 316- 317- Emma Cejie, planarkitekt, §§ 318-319 Julia Anding, planarkitekt, § 320 Björn Liljequist, bygglovshandläggare, §§ 322-324 Cajsa Friberg, bygglovshandläggare, §§ 325-328 Marie Åberg, bygglovsarkitekt, §§ 333-340 Rickard Enström, bygglovshandläggare, §§ 341-343 Tore Johansson, 1:e byggnadsinspektör, §§ 344-348, 350-364 Linda Isaksson, byggnadsassistent/handläggare, §§ 312-314, del av § 315, §§ 322-340 Agnes Marklund, praktikant, §§ 312-321		
<b>Utses att justera</b>	Morgan Fagerström (S)		
<b>Justeringens plats och tid</b>	Stadsbyggnadskontorets reception den 30 juni 2017		
<b>Sekreterare</b>	Evelyn Ingvarsson	<b>Paragraf</b>	312-365
<b>Ordförande</b>	Stefan Stenberg (C)		
<b>Justerande</b>	Morgan Fagerström (S)		

## Anslag/bevis

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

<b>Organ</b>	Byggnadsnämnden
<b>Sammanträdesdatum</b>	22 juni 2017
<b>Datum då anslaget sätts upp</b>	3 juli 2017
<b>Datum då anslaget tas ned</b>	24 juli 2017
<b>Förvaringsplats för protokoll</b>	Stadsbyggnadskontoret, Östra Långgatan 27
<b>Underskrift</b>	Evelyn Ingvarsson

Bn § 312

## Ändringar i dagordningen

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. godkänna ändringarna i dagordningen.

### Ärenden som tillkommande ärenden

- Ärende Torpa-Kärre 8:83 Nybyggnad komplementbyggnad, bygglovsbefriad åtgärd
- Ärende Torpa-Kärre 8:83 Tillsynsärende om altan, pool, komplementbyggnad bygglovsbefriad åtgärd, underrättelse föreläggande, byggsanktionsavgift
- Ärende Misstänkt överträdelse av strandskyddsbestämmelserna

### Ärenden som utgår ur dagordningen

- Ärende nr 6 Kommungemensam kundservice
- Ärende nr 6 Klavagården fritidshusområde
- Ärende nr 13 Planbesked Freden 5
- Ärende nr 21 Torpa-Kärre 6:36 Tillbyggnad takkupor
- Ärende nr 22 Träslövs-Näs 1:292 Nybyggnad fritidshus, rivning befintligt
- Ärende nr 23 Tvååker 5:31 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked
- Ärende nr 31 Tofta 26:1 Nybyggnad nio enbostadshus, förhandsbesked
- Ärende nr 32 Träslöv 18:17 Ändrad användning från maskinhall till bostad, förhandsbesked
- Ärende nr 34 Getterön 2:18 Ställplats för husbilar
- Ärende nr 38 Tvååkers-Ås 5:62 Nybyggnad två komplementbyggnader, mur

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

Bn § 313

Dnr x

## Meddelande om inkomna skrivelser, överklaganden och planärenden

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. anteckna informationen om inkomna skrivelser, ansökningar om planbesked, lagakraftvunna detaljplaner och avslutade planbesked under perioden 12 maj 2017 till och med 11 juni 2017 enligt bilaga A.

### Beskrivning av ärendet

Redovisning av inkomna skrivelser, överklaganden, ansökningar om planbesked, lagakraftvunna detaljplaner och avslutade planbesked under perioden 12 maj 2017 till och med 11 juni 2017 redovisas för nämnden enligt bilaga A.

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

Bn § 314

## Delegationsbeslut

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. godkänna redovisning av delegationsbeslut under perioden 12 maj 2017 till och med 11 juni 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 maj 2017 till och med 11 juni 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 § 315

## Förvaltningen informerar

### Beslut

Nämnden antecknar informationen till protokollet.

---

### Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsarkitekt Sten Hedelin informerar nämnden om  
- program Västerport.

Planarkitekt Inger Axbrink informerar nämnden om  
- läget i programarbetet.

Stadsarkitekt Maria Söderlund informerar nämnden om  
- nya lagändringar 1 juli i plan- och bygglagen.

Bygglovsarkitekt Marie Åberg informerar nämnden om  
- del av Getakärr 6:44, nybyggnad paviljonger.

Förvaltningsjurist Karin Holmström informerar nämnden om  
- GDPR – dataskyddsförordningen.

1:e byggnadsinspektör Tore Johansson informerar nämnden om  
- Bomlyckan 10.

---

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

Bn § 316

## Yttrande Dagvattenanvisningar för Falkenbergs och Varbergs kommun

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. tillstyrka förslaget Dagvattenanvisningar för Falkenbergs och Varbergs kommun och instämmer i förvaltningens övervägande men noterar att tidigare föreslagna ändringar enligt nedanstående inte har tillgodosetts.
  - under rubrik "1 Sammanfattning" inom tredje stycket på sidan 3 föreslås en komplettering av beskrivningen om syftet gällande för vem det blir kostnadseffektivt.
  - under 7.1.2 Angrip föroreningskällorna. Där beskrivs det att man i bygglovsprocessen kan informera om alternativ till bly, koppar och zink som byggmaterial. Istället föreslås denna information tas med och informeras om i VIVAB:s "Information till fastighetsägare, Dag- och dräneringsvatten.
2. överlämna nämndens yttrande till kommunstyrelsen för godkännande.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden ställer sig positiv till ett gemensamt dokument så att både kommunerna och VIVAB jobbar på samma sätt. Det är väldigt viktigt att man jobbar med dagvattenhantering i tidigt skede av planeringsprocessen. Bilaga G-Checklista för frågor rörande dagvattenhantering bidrar till att alla aktörer jobbar på samma sätt vid beställningar av dagvattenutredningar hos experterna samt får en högre kvalitet av dagvattensrapporter.

Nämnden konstaterar att efter stadsbyggnadskontorets tjänstemannaremiss har endast två av fem synpunkter åtgärdats.

### Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen i Falkenbergs kommun har i beslut den 9 augusti 2016 § 231 begärt nämndens yttrande senast den 10 oktober 2016.

Falkenberg och Varbergs kommunfullmäktige har i tidigare beslut om antagande av VA-policy kommenterat att en VA-plan ska tas fram. En VA-plan innefattar ett antal bakgrundsdokument som beskriver olika delar av VA-verksamheten bland annat dagvatten och dess hantering.

Dagvattenanvisningarna har upprättats av en arbetsgrupp med deltagare från olika förvaltningar inom Falkenberg och Varberg samt VIVAB

Anvisningarna har skickats på tjänstemannaremiss inom kommunerna och VIVAB under våren 2016.

Anvisningarna är avsedda för dels det interna kommunala arbetet med dagvattenfrågor inom olika förvaltningar och bolag, dels extern användning hos fastighetsägare, exploatörer, vägföreningar och enskilda. Av denna

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

Bn § 316 (forts)

anledning innehåller anvisningarna även en del kringuppgifter av informativ karaktär och beskriver i vissa fall mer ett eventuellt framtida önskat scenario än nuläget.

### **Förvaltningens övervägande**

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positiv till ett sådant gemensamt dokument så att både kommunerna och VIVAB jobbar på samma sätt. Det är väldigt viktigt att man jobbar med dagvattenhantering i tidigt skede av planeringsprocessen. Bilaga G Checklista för frågor rörande dagvattenhantering bidrar till att alla aktörer jobbar på samma sätt vid beställningar av dagvattenutredningar hos experterna samt får en högre kvalitet av dagvattensrapporter.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att efter tjänstemannaremissen har två av fem synpunkter åtgärdats. De två punkter som åtgärdats, är att tydliggöra ansvarsfördelningen både i Falkenbergs och Varbergs kommun gällande hänvisningarna till Svensk Vattens publikation P105. I den publikationen finns förslag att reglera hanteringen av dagvatten i detaljplan som inte är förenliga med plan- och bygglagen, det vill säga där det föreslås planbestämmelser som inte har lagligt stöd i plan- och bygglagen.

Stadsbyggnadskontoret anser att det är väldigt viktigt att även ta hänsyn till de två synpunkterna som inte har åtgärdats i "Dagvattenanvisningar":

1. under rubrik "1 Sammanfattning" inom tredje stycket på sidan 3 föreslås en komplettering av beskrivningen om syftet gällande för vem det blir kostnadseffektivt.
2. under 7.1,2 Angrip föroreningskällorna. Där beskrivs det att man i bygglovsprocessen kan informera om alternativ till bly, koppar och zink som byggmaterial. Istället föreslås denna information tas med och informeras om i VIVAB:s "Information till fastighetsägare, Dag- och dräneringsvatten.

---

Protokollsutdrag: Kommunstyrelsens förvaltning

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



Bn § 317

Dnr 2013-1004

## Gestaltningprogram för Birger Svenssons väg – södra delen

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. uppdra åt stadsbyggnadskontoret att vidare handlägga ärendet och inhämta yttrande från kommunstyrelsens arbetsutskott, barn- och utbildningsnämnden, hamn- och gatunämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden, Räddningstjänsten Väst, Marknad Varberg, Varberg Energi AB, Varbergsortens El, VIVAB, Hallandstrafiken, Länsstyrelsen i Hallands län, Trafikverket och Telia Sonera AB gällande Gestaltningprogram för Birger Svenssons väg – södra delen, upprättad den 22 juni 2017.

### Beskrivning av ärendet

Fördjupning ÖP 2010 för stadskärnan anger att möjligheter till förändring och stadsutveckling finns av kvarteren längs Birger Svenssons Väg när järnvägen är ombyggd i tunnel. Öster om resecentrum har kvarteret Renen och de anslutande kvarteren i söder potential för kompletteringar som kan bidra till att knyta ihop stadskärnan med Västra Centrum.

Behovet av riktlinjer för utformning av Birger Svenssons Väg i samband med pågående och framtida stadsförnyelse har formulerats av Hamn och Gatunämnden som framfört önskemålet att Byggnadsnämnden ansvarar för ett gestaltningprogram för området. Detaljplanearbete pågår vid den södra delen av vägen och programförslaget har avgränsats till aktuell del, mellan Brunnsbergsvägen i norr till Baggens gränd i söder, där planerna för det nya stationsområdet tar vid.

Gestaltningprogrammets syfte är att ange riktlinjer så att gatan som helhet förmedlar en positiv bild till såväl tillfälliga besökare som boende. Det ska vara en grön miljö som inbjuder till hållbara transporter som promenader och arbetspendling med cykel och den ska berätta om det kulturhistoriskt viktiga området som starkt bidragit till Varbergs identitet. Mötet med staden handlar om att visa upp en entré och markera att man närmar sig staden och dess stadskärna.

Förslaget innebär att Birger Svenssons Väg planteras med trädallé och byggs om till smalare körfält med passager till de generösa och väl belysta utrymmen som ordnas för gående och cykling.

Programmet ska vara vägledande för gestaltningen av det offentliga rummet i Birger Svenssons Väg och för bebyggelsen vid vägen.

Protokollsutdrag: Hamn- och gatuförvaltningen

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

Bn § 318

Dnr 2014-460

## Detaljplan för Kaninen 1

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. godkänna för samråd detaljplan för Kaninen 1, upprättad den 22 juni 2017.
2. behovsbedömningen av miljöbedömning visar att planförslaget inte innebär någon betydande miljöpåverkan.
3. planen upprättas med standardförfarande.

### Beskrivning av ärendet

Ursprunglig ansökan avser en ansökan att få uppföra ett nytt bostadshus innehållande lägenheter på fastigheten Kaninen 1. Befintliga byggnader inom fastigheten föreslås rivas och ersättas, ny byggnation ska placeras i linje med den befintliga bebyggelsen österut längs med Engelbrectsgatan. Byggnaden föreslås anpassas till terrängen och uppföras i fyra hela våningar och med en femte indragen våning. Parkering föreslås ske i källarplan.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett flerbostadshus i fyra våningar samt en inredd vind. I källarplan anläggs ett parkeringsgarage.

Förslaget innebär en förtätning av bostäder samt möjlighet till en lokal med kontor, eller mindre verksamhet i bottenvåningen. Förslaget innebär även att parkering kommer anläggas i källarplan med in- och utfart från Sveagatan. Byggnaden utformas med sadeltak för att knyta an till omgivande bebyggelse

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 319

Dnr 2017-450

## Planbesked för Värö 2:1

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. meddela sökande negativt planbesked inom Värö 2:1. Det innebär att byggnadsnämnden inte har för avsikt att genom detaljplan pröva lämpligheten av att bygga bostäder och skola i Väröbacka vid befintlig skola och väster om kyrkan förrän ett planprogram tagits fram.

### Giltighet

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

### Beskrivning av ärendet

Ursprunglig ansökan avser möjligheten att utveckla skolområdet och att uppföra olika former av bostadstyper, villor radhus och flerbostadshus på ett område i norra Väröbacka mellan befintlig skola och kyrka.

### Tidigare ställningstagande

Området ligger inom förslag till utbyggnadsområde för Väröbacka i FÖP för norra kustområdet, men användning är inte specificerad då det inte är utrett vilka möjligheter och hinder som finns för exploatering i denna del.

Det finns idag ingen gällande detaljplan på området.

I områdets norra gräns rinner Prästabäcken. Strandskyddet på 100 meter tar upp cirka halva det föreslagna utbyggnadsområdet. Tveksamt om det finns skäl till att upphäva strandskyddet.

Det finns uppgifter om att dagvatten och geoteknik på område kan vara problematisk detta behöver utredas.

Området ligger på jordbruksmark klass 6, 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.

### Förvaltningens övervägande

Fastigheten ligger inom utvecklingsområdet för Väröbacka men är inte utpekad som bostadsbebyggelse. Det finns frågor som behöver utredas såsom strandskydd, dagvatten, geoteknik, teknisk infrastruktur, infrastruktur för vägar, järnvägsstation samt gång- och cykelbanor. Områden behövs även för utveckling av skola, förskola och fotbollsplan.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ge ett negativt planbesked. Detta på grund av att Väröbacka som i FÖP för norra kustområdet föreslås få en kraftig utveckling som stationssamhälle först föreslås ses över genom ett planprogram som konkret visar hinder och möjligheter inom utbyggnadsområdet.

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

Bn § 319 (forts)

Dnr 2017-450

**Hur beslutet kan överklagas**

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

**Avgift**

Handläggningsavgift 6 048 kronor.

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

---

**Protokollsutdrag: Sökande**

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

Bn § 320

Dnr 2017-1119

## Planbesked för del av Tvååker 14:48 Stenen B

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. meddela sökande positivt planbesked inom del av Tvååker 14:48. Det innebär att byggnadsnämnden har för avsikt att genom ändring av detaljplan pröva möjligheten att uppföra en konceptförskola på platsen, men är ingen garanti för att planen kommer att antas och vinna laga kraft.
2. uppdra åt förvaltningen att senast tredje kvartalet 2017 påbörja ändring av detaljplan med begränsat standardförfarande för del av Tvååker 14:48 så att ändringen av detaljplanen kan antas senast andra kvartalet 2018.
3. uppdra åt förvaltningen att utarbeta förslag till ändring av detaljplan för del av Tvååker 14:48 i enlighet med ansökan och genomföra samråd.

### Giltighet

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

### Beskrivning av ärendet

Ansökan om planbesked för fastigheten del av Tvååker 14:48 inkom den 1 juni 2017. Fastigheten Tvååker 14:48 ägs av Varbergs Kommun. Förfrågan gäller ändring av gällande detaljplan för Stenen område B och C i syfte att möjliggöra byggnationen av en konceptförskola. Planområdet ligger nordväst om Tvååker och från planområdet är det en dryg kilometer till Tvååkers centrum, 17 kilometer till Varbergs centrum och 1 kilometer till motorvägspåfarten som ligger utmed väg 760.

### Ursprunglig ansökan

Ursprunglig ansökan avser möjligheten att utöka befintlig tomt för förskola för att möjliggöra placering av en konceptförskola.

### Tidigare ställningstagande

#### Planprogram

För området gjordes tidigare ett planprogram, godkänt av kommunstyrelsens arbetsutskott den 13 november 2007 § 464. Programmet är indelat i olika områden. Område B och C är idag under utbyggnad.

#### Detaljplan

I gällande detaljplan för Stenen, område B och C, antagen av kommunstyrelsen den 25 maj 2010, finns en tomt utpekad för byggnation av en förskola. Det tillåts en byggyta om 800 kvm i ett plan och en stor del av tomten är kryssmarkerad och tillåter endast uthusbyggnation. Genomförandetiden slutar 31 december 2020.

### Förvaltningens övervägande

Barn- och utbildningsförvaltningen arbetar för närvarande med åtgärdsval för förskolor i Tvååkerområdet med avseende på områdets befolknings-tillväxt. För att ha planberedskap bedömer Samhällsutvecklingskontoret att

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

Bn § 320 (forts)

Dnr 2017-1119

befintlig förskoletomt i Stenenområdet behöver utökas för att möjliggöra en framtida förskolebyggnation.

På utpekad tomt i första etappen på Stenen behöver byggrätten utökas till cirka 2000 kvm bruttoarea (BTA) fördelat på två plan och tomten behöver utökas från dagens 4600 kvm till cirka 7000 kvm. Det innebär att en eller två villatomter i intilliggande kvarter behöver tas i anspråk till förmån för byggnation av förskola.

Det finns ett grönstråk som löper genom hela planområdet och gränsar till den utpekade förskoletomten. Vid en utökning av förskoletomten behöver grönområdets funktion säkerställas så den inte förlorar betydande kvaliteter p.g.a. utökningen.

Söder om tomten för förskolan är det i gällande plan utpekat ett område för transformatorstation. Placering av denna bör i samband med en ändring av detaljplan ses över då det bör undvikas att placera en sådan nära nya bostäder och förskolor.

Genomförandetiden för gällande detaljplan slutar inte förrän 31 december 2020. En detaljplan får inte ändras före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Markinköp av fastigheten Tvååker 11:12 pågår och efter köpet äger Varbergs Kommun all berörd mark och en ändring är möjlig.

Det är möjligt för samrådskretsen att godkänna ett förslag till detaljplan redan under samrådet om förutsättningarna finns för att tillämpa ett begränsat standardförfarande. Åtgärden att utöka förskoletomten är av mindre allmän betydelse och det är en väl avgränsad samrådskrets som berörs. Godkännandet ska då göras aktivt av samtliga i samrådskretsen. Planförslaget kan inte antas direkt om det skett ändringar efter godkännandet och behöver då hanteras med standardförfarande.

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 6 048 kronor.

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

---

**Protokollsutdrag: Sökande**

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

Bn § 321

Dnr 2014-435

## Detaljplan för Hägern 4, 6 och 8

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. godkänna för samråd detaljplan för Hägern 4, 6 och 8 upprättad den 22 juni 2017.
2. behovsbedömningen av miljöbedömning visar att planförslaget inte innebär någon betydande miljöpåverkan.
3. planen upprättas med standardförfarande.

### Beskrivning av ärendet

Ursprunglig ansökan avser detaljplaneprovning av fastigheten Hägern 4 och 8.

Nämnden har i beslut den 21 augusti 2014 § 305 tillstyrkt planprovning av fastigheterna Hägern 4 och 8. Nämnden har den 27 oktober 2016 § 626 informerats om att planområdet utökas med Hägern 6. Detaljplanläggning avses ske genom normalt planförfarande utan program.

Detaljplanläggning av fastigheterna Hägern 4, 6 och 8 syftar till att pröva lämpligheten av att bygga på befintliga bostadshus med ytterligare en våning och riva ett hus inom Hägern 6 samt ersätta med ett sexvåningshus. I beslutet om planbesked anges att påbyggnaden ska anpassas till befintliga byggnaders huskroppar, och att utformning av påbyggnad, parkeringsbehov samt påverkan från trafikbuller ska studeras i detaljplanearbetet.

Förslaget medger nybyggnation och påbyggnation. Planförslaget innebär att bostadshuset nordost av planområdet ersätts med ett sexvåningshus med källare som sammanbyggs med de två befintliga grannhusen. På våning ett inrättas ett miljörum som ersätter tidigare sophus. Balkonger föreslås uppföras på den norra samt den västra fasaden.

På samma gård uppförs ett T-format flerbostadshus i tre våningar och vars placering delvis sluter gårdsrummet på fastigheten. Balkonger föreslås uppföras på samtliga fasader med undantag för den norra gaveln. Under bostadshuset anläggs ett garage som nås från den norra gården.

De tre befintliga flerbostadshusen i södra delen av planområdet byggs på med en våning och bildar istället fyra våningshus. Vid gavlarna byggs ett trapphus med hiss som försörjer de påbyggda lägenheterna via loftgångar. Den långa förrådsbyggnaden i sydvästra delen av planområdet byggs ut och soprummet ersätts med cykelrum. Ett befintligt soprum rivs och ersätts med en ny byggnad som inrymmer både soprum och cykelförråd. Ytterligare ett sophus uppförs vid hus med långsidan ut mot Nyhemsgatan. Grönytan behålls.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 322

Dnr 2017-982

## Björkäng 2:12 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

### Byggnadsnämndens bedömning

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

### Beskrivning av ärendet

Ansökan som inkom den 18 maj 2017 omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom fastigheten Björkäng 2:12. Tiltänkt avstyckning är cirka 1 800 m<sup>2</sup>.

Detaljplan inom området saknas. Fastigheten ligger inom kustområdet med särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap miljöbalken, till vilken hänsyn ska tas. Enligt kommunens fördjupade översiktsplan för Tvååker och södra kusten gäller följande riktlinjer för området:

- Området ska nyttjas för jordbruksändamål med möjlighet till kompletterande byggnation för att bibehålla en levande landsbygd.
- Enstaka ny helårsbebyggelse samt enstaka grupper med fritidsbebyggelse kan efter prövning tillåtas.
- Eventuell ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning anpassas till den äldre lokala byggtraditionen och till landskapsmiljön.
- Hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad bör inte medges i närheten av brukningsenheter med djurhållning.

För väg 768 gäller byggnadsförbud 30 meter.

Föreslagen tomtplats är belägen cirka 80 meter från väg 768. Vid en enkel bullerberäkning i Trivector Buller Väg II med underlag i form av Trafikverkets ÅDT-rapport, konstateras att föreslagen husplacering klarar gällande riktlinjer.

Enligt trafikverkets vägplan planeras sträckningen av Kattegattleden byggas cirka 70 meter från föreslagen tomtplats längs östra sidan av väg 768.

Fastigheten ligger i anslutning till detaljplanerat område. Enligt bifogat yttrande från VIVAB finns möjlighet att ansluta till det kommunala VA-nätet.

Föreslagna tomter består idag av jordbruksmark, klass 4.

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



Bn § 322 (forts)

Dnr 2017-982

Platsbesök har skett den 5 maj 2017.

På platsen har tidigare sökts förhandsbesked 2014-1281 och 2015-1648. I dessa ärenden har bedömningens gjorts att ytterligare bebyggelse i området bör föregås av detaljplan. Båda ansökningarna har dragits tillbaka innan byggnadsnämndens sammanträde.

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

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

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

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

Bn § 322 (forts)

Dnr 2017-982

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

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

1. en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen.
2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang, och
3. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om
  - a) byggnadsverket är en annan byggnad än en sådan som avses i 9 kap. 4 a § eller byggnadsverket kräver bygglov enligt 9 kap. eller föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §, och
  - b) byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

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

### **Förvaltningens övervägande**

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föreslagen åtgärd tillkommer i ett sådant sammanhang att den bör föregås av detaljplanering enligt plan- och bygglagen (210:900) 4 kap. 2 §.

---

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 323

Dnr 2017-52

## Boken 11 Tillbyggnad enbostadshus

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja bygglov.
2. medge startbesked att påbörja åtgärden godkänns med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 23 §. Tekniskt samråd, kontrollansvarig och slutbesked krävs inte i detta ärende.

### Giltighet

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 bygglovets vunnit laga kraft görs på byggherrens egen risk.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden bedömer att föreslagen tillbyggnad av entréparti inte i sammanhanget ger någon större helhetspåverkan av områdets karaktär då det redan finns en tillbyggnad på grannfastigheten som föreslagen tillbyggnad sammanbyggs med.

Nämnden gör bedömningen att föreslagen åtgärd avviker från gällande detaljplan men att avvikelserna från detaljplanen kan anses vara liten enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 31 b §.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan som inkom den 9 januari 2017 omfattar tillbyggnad entréparti mot gata samt balkong mot baksida.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Enligt gällande detaljplan får prickad mark inte bebyggas. Föreslagen tillbyggnad av entréparti ligger helt inom mark som inte får bebyggas, så kallad prickad mark.

Fastigheten ligger inom området Östra Lugnet som finns upptagen i Stadens Karaktärer – kulturmiljöer i Varbergs stadsområde område 5 C, godkänd av byggnadsnämnden den 30 augusti 2012 § 296 som ett underlag vid handläggning av plan- och bygglovsfrågor.

Nämnden har i delegationsbeslut den 28 maj 2013 beviljat bygglov för en likadan tillbyggnad av entréparti som nu föreslås, på sammanbyggda fastigheten Boken 10. Enligt förslaget kommer det två entrépartierna att vara sammanbyggda.

Nämnden har i delegationsbeslut den 22 februari 2015 beviljat bygglov för en snarlik balkong inom Boken 13.

Inom området finns det tillbyggnader av entrépartier och balkonger, utförda både innan och efter området togs upp i planeringsunderlaget vid

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

Bn § 323 (forts)

Dnr 2017-52

handläggning av plan- och bygglovsfrågor ”Stadens karaktärer – Kulturmiljöer i Varbergs stadsområde”, godkänd av byggnadsnämnden den 30 augusti 2012 § 296.

### Lagrum

Enligt plan- och bygglagen (2010:00) 8 kap 17 § ska ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

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

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

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

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

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

### Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till Kulturmiljö Halland.

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

I yttrande som inkom den 24 maj 2017 ställer sig Kulturmiljö Halland negativa till föreslagen åtgärd. Föreslaget entréparti och balkong avviker från byggnadernas ursprungliga arkitektur och områdets karaktär.

### Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen tillbyggnad av entréparti inte i sammanhanget ger någon större helhetspåverkan av områdets karaktär då det redan finns en tillbyggnad på grannfastigheten som föreslagen tillbyggnad sammanbyggs med.

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

Bn § 323 (forts)

Dnr 2017-52

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föreslagen åtgärd avviker från gällande detaljplan men att avvikelsen kan betraktas som liten enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 31 b §.

### 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  
Kulturmiljö Halland (delges)

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

Bn § 324

Dnr 2017-810

## Järnmölle 3:1 Nybyggnad två enbostadshus, förhandsbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

### Byggnadsnämndens bedömning

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

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra två enbostadshus. Den större tomten på cirka 3 Ha är belägen söder om väg 760. Den mindre tomten är belägen norr om väg 760 i anslutning till befintliga tomter.

Fastigheten ligger strax öster om Tvååkers samhälle utanför detaljplanerat område. Enligt kommunens översiktsplan gäller för området:

- Kommunens största utbyggnad ska främst ske i staden, i serviceorterna eller i samhällen längs de kommunala kollektivtrafikstråken.
- Bebyggelsegrupper ska lokaliseras så det finns goda förutsättningar att utnyttja kollektivtrafik och cykel för att nå skola, service och arbetsplatser.
- All byggnation ska i största möjliga utsträckning utformas och lokaliseras för god klimatanpassning och för att uppnå det nationella kvalitetsmålet om god bebyggd miljö.
- Vid prövning av lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheten för goda ekologiska vatten- och avlopps-lösningar och rådande markanvändning.
- Ny bebyggelse bär 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 ej 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-

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

Bn § 324 (forts)

Dnr 2017-810

och naturmiljöerna i anslutning till samhällen. Detta gäller särskilt kyrkbyarna.

Den mindre tomtplatsen placeras bakom befintlig bebyggelse där jordbruksmark möter ett skogsparti.

Den större tomtplatsen placeras cirka 250 meter söder om väg 760 där jordbruksmarken möter ett skogsparti. Jordbruksmarken är i klass 4.

Platsbesök har skett den 30 maj 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. Företråde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken ska tillämpas.

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

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

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

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

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

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

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

Bn § 324 (forts)

Dnr 2017-810

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 och ovanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

---

Protokollsutdrag: Sökande

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



Bn § 325

Dnr 2017-320

## Bua 2:2 Nybyggnad två enbostadshus, förhandsbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att placeringen av två nya tomter på platsen är godtagbar. Åtgärden bedöms följa översiktsplanens intentioner och nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattade först förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra fyra enbostadshus inom Bua 2:2. Nu har ansökan reviderats till att omfatta två tomter.

Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse och detaljplan saknas. Tomtplatsen ligger inom naturvårdsprogram för Bua by och inom kulturmiljövårdsprogram; Bua by. Området berörs av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. miljöbalken, till vilka hänsyn ska tas.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer:

- All nybyggnation och ombyggnation ska ges ett estetisk tilltalande utförande. Kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas till vara och förstärkas.
- All byggnation ska i största möjliga utsträckning ges en utformning och lokalisering så att goda förutsättningar ges för klimatanpassning bl.a. genom placering, byggnadsutformning, läskydd och utnyttjande av solinstrålning. Goda förutsättningar ska ges för solbelysta och vindskyddade uteplatser.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning anpassas till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.

Enligt riktlinjerna för den fördjupade översiktsplanen för norra kustområdet, antagen av kommunfullmäktige 14 februari 2017 § 16, ligger Bua bygata inom område med möjlighet att pröva enstaka bebyggelse. För bostäder gäller riktlinjerna:

- Ny bebyggelse som lokaliseras i direkt anslutning till befintlig bebyggelsegrupp eller följer traktens befintliga bebyggelsestruktur.

Föreslagna tomtplatser placeras vid Bua bygata, bakom befintlig byggnad på Bua 2:19. En kil av fastigheten Bua 2:2 når gatan där utfart är planerad för de två tomterna. Den aktuella marken är mycket kuperad, bevuxen med sly och faller av mot åkerlandskapet i norr.

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

Bn § 325 (forts)

Dnr 2017-320

Platsbesök har utförts av stadsbyggnadskontorets handläggare ett par gånger, senast den 24 mars 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. 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,
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.

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

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

Bn § 325 (forts)

Dnr 2017-320

### Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till kommunekologen och Kulturmiljö Halland. Remissen skickades när ansökan omfattade fyra tomter.

Kommunekologen har i yttrande som inkom den 11 april 2017 framfört bland annat följande:

Den aktuella fastigheten ingår i ett större område inom kommunens naturvårdsprogram. Värdena i programområdet är framförallt kopplade till de gamla betesmarkerna och det kulturhistoriska värdet av Bua gamla by. Naturvärdena på fastigheten har sannolikt varit högre när ytan hållits öppen. Utifrån ett översiktligt fältbesök, registrerade observationer i artportalen och information i naturvårdsprogrammet, är bedömningen att det inte finnas några specifikt skyddsvärda arter på fastigheten. De kraftiga slånbuskagen som breder ut sig längs sidorna och i norra delen av området utgör dock värdefulla livsmiljöer för bl.a. fåglar, i det annars öppna åkerlandskapet. Likaså utgör de exponerade stenhällarna livsmiljö för framförallt lavar, mossor och kärnväxter. Genom att placera en eller två tomter i anslutning till befintlig bebyggelse (södra delen av fastigheten) kan påverkan på dessa områden begränsas. Inom området löper det även stenmurar som kan omfattas av generellt biotopskydd. Vid eventuell påverkan/störning på dessa krävs dispens från länsstyrelsen.

Kulturmiljö Halland har i yttrande den 10 april 2017 svarat att Bua bygata ingår i kulturmiljöprogrammet för Varbergs kommun och är av mycket ålderdomlig karaktär med välbevarade gårdsmiljöer och odlingslandskap. Bebyggelsen har karaktären av en äldre radby och de omgivande åker- och ängsmarkerna är rika på stenmurar. Kulturmiljö Halland ser det som möjligt att tillåta en eller två byggnader på den föreslagna platsen under förutsättning att det sker med stor hänsyn till områdets karaktär. Med tanke på den välbevarade kulturmiljön är det av stor vikt hur byggnaderna utformas och placeras. Utformningen bör ansluta till den befintliga bebyggelsen i skala, volym, fasadutformning, färgsättning och material.

Den tillkommande bebyggelsen får inte dominera över befintliga byggnader och bör därför hållas nere i nockhöjd. Byggnationen bör inte innebära kraftig schaktning, utfyllning av tomter eller påverkan på karaktärs- skapande element i landskapet så som exempelvis stenmurar, fägor, grindstolpar eller äppelträdgårdar.

Kulturmiljö Halland har beretts möjlighet att komma med synpunkter på det reviderade förslaget, de har svarat att den reviderade ansökan med två tomter är godtagbar ur kulturmiljösynpunkt. De vidhåller de synpunkter de lämnat i det tidigare yttrandet angående placering och utformning av tillkommande bebyggelse.

### Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gjorde nedanstående bedömning när ansökan omfattade fyra tomter:

Förvaltningen finner att ansökan om fyra tomter är alltför omfattande för att kunna hantera inom förhandsbesked och kravet på reglering med detaljplan enligt plan- och bygglagen 4 kap 2 § bör då träda in. Den föreslagna placeringen av de fyra tomterna bedöms inte följa områdets

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

Bn § 325 (forts)

Dnr 2017-320

bebyggelsestruktur, som är lokaliserad längs med Bua bygata. Ansökan bedöms heller inte förenlig med översiktsplanens intentioner.

Eftersom den fördjupade översiktsplanen medger en viss förtätningmöjlighet inom området, och med bakgrund av remissinstansernas svar, bör förvaltningen överväga om en eller två tomter kan vara möjliga.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att det är rimligt att bereda sökande möjligheten att inkomma med en revidering för en enstaka tomt, snett bakom Bua 2:19 på den platta ytan som finns där. Där finns en möjlighet att tillskapa en mindre tomt.

Området där tomterna planeras är mycket kuperat. Om större ingrepp i naturen ska undvikas och bebyggelsestrukturen i området följas, är bedömningen att enbart denna mindre yta norr om Bua 2:19 är lämplig att bebygga och då är enbart en tomt möjlig.

Bedömningen har i sak inte ändrats, nu när ansökan reviderats till att omfatta två tomter. Detta trots Kulturmiljö Hallands senaste yttrande. Stadsbyggnadskontoret gör därför bedömningen att förslaget strider mot plan- och bygglagen 2 kap. 2, 4 och 6 §§. Förhandsbesked bör därför inte lämnas.

---

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 326

Dnr 2017-1052

## Getakärr 3:60 Informationsbod, tidsbegränsat lov

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. uppdra åt ordförande Stefan Stenberg att vidare handlägga ärendet och eventuellt bevilja tillfälligt bygglov till och med den 8 september 2017 sedan hamn- och gatuförvaltningen samt berörda sakägare genom kungörelse i dagspress hörts.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att tidsbegränsat bygglov kan beviljas fram till den 8 september 2017 med hänvisning till plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 33 §.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom den 18 maj 2017 om tillfällig uppställning av en informations- och försäljningsbod i anslutning till cabelsystemet vid Vallgraven under perioden 5 juni till och med 8 september 2017.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Enligt gällande detaljplan avsett som naturparksområde som inte får bebyggas. Ansökan avviker därför från detaljplanens bestämmelse om användningsområde.

### Lagrum

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 33 § får för en åtgärd som uppfyller något eller några men inte alla förutsättningar enligt 30-30a §§ ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökande begär att det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Ett sådant lov ska ges, om åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfälligt användning av byggnad eller mark.

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

### Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till hamn- och gatuförvaltningen. Svar förväntas inkomma efter nämndens sammanträde den 22 juni 2017.

Berörda sakägare har via kungörelse i Hallands Nyheter den 22 juni 2017 beretts möjlighet att komma in med synpunkter senast den 6 juli 2017.

### Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att tidsbegränsat bygglov kan beviljas fram till den 8 september 2017 med hänvisning till plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 33 §.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 327

Dnr 2015-1569

## Söderport 3 Ändrad användning från enbostadshus till flerbostadshus, ändring i lov

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja lov.
2. kontrollansvarig är Rune Karlsson.

### 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

Föreskrifter, övriga ritningar och handlingar tillhörande bygglovets beviljat den 21 mars 2016 gäller även för detta beslut. Beslut om startbesked den 13 februari 2017 gäller för åtgärden fortsatt.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att bygglov kan lämnas enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 30 §.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan som inkom den 2 november 2016 omfattar ändring av beviljat lov på fastigheten Söderport 3. Ändringen består i ett antal fasadändringar.

Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område, nuvarande ansökan avviker inte från detaljplanens bestämmelser.

Fastigheten ingår i området Södra Villastaden i *Stadens karaktärer – kulturmiljöer i Varbergs stadsområde*, godkänd av byggnadsnämnden den 30 augusti 2012 § 296 som underlag vid plan- och bygglovsfrågor. Byggnaden är också upptagen i den länstäckande bebyggelseinventering som utfördes 2009 i Varberg, med klassningen A vilket är den högsta klassningen.

### Tidigare ställningstagande

Nämnden har i delegationsbeslut den 21 mars 2016 beviljat ändrad användning från enbostadshus till flerbostadshus. I detta lov ingick en del fasadändringar, som nu sökande vill justera utseendet på.

### Lagrum

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 8 kap. 13 § får en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas. Första stycket ska tillämpas också på

1. anläggningar som är bygglovspliktiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,
2. tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,
3. allmänna platser, och
4. bebyggelseområden.

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

Bn § 327 (forts)

Dnr 2015-1569

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 §§ 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.

### Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till Kulturmiljö Halland.

I yttrande som inkom den 24 november 2016 framför Kulturmiljö Halland synpunkter på balkongfrontens nya utformning. De skriver: ”Den befintliga balkongfronten på plan två är av ursprungligt utseende. Av kulturhistoriska skäl bör detta utseende bevaras, liksom fönstersättningen med en dörr flankerad av två likadana fönster. Jobsonska villan har ett högt arkitektoniskt värde med en arkitektur av mycket god kvalitet. Aktuellt projekt medför exteriöra ändringar av takfallet mot väster. De större ändringarna bör dock stanna vid takplanet på den västra sidan, medan övriga våningar hålls intakta i sitt utseende och uttryck, alternativt återställs till originalutförande i de fall där mindre anpassade ändringar tidigare utförts. Befintligt utförande av balkongfronten har trots allt funnits med i byggnadens snart hundraåriga historia. Vid underhåll och renovering kan man eventuellt se över hur konstruktionen kan förbättras, men med bibehållet utseende. Vi har också noterat att en helt ny skorsten ritats in på det östra takfallet mot Västra Vallgatan. Skorstenens utformning verkar ha hämtats från befintliga skorstenar på byggnaden. Den är mycket hög men det framgår inte av ritningarna hur bred den är. Den finns inte inritad på någon av gavelritningarna. Då det är ett nytt inslag i denna välbevarade fasad är det därför svårt att bedöma påverkan på arkitekturen. Ansökan bör därför kompletteras med en sådan redovisning samt motiv till den ansenliga höjden på skorstenen.”

### Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen, med bakgrund av Kulturmiljö Hallands yttrande, att åtgärden att ändra balkongfrontens utseende inte är förenlig med plan- och bygglagen 8 kap. 13 §. Förutsättning att lämna bygglov enligt plan- och bygglagen 9 kap. 30 § finns därför inte.

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

Bn § 327 (forts)

Dnr 2015-1569

### 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  
Kulturmiljö Halland (delges)

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



Bn § 328

Dnr 2017-951

## Torpa 7:19 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

### Byggnadsnämndens bedömning

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

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom fastigheten Torpa 7:19.

Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse och detaljplan saknas. Tomtplatsen ligger inom naturvårdsprogram för Torpadalen. Tomtplatsen ligger inom kulturmiljövårdsprogram för Torpahöjden.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer:

- Kommunens största utbyggnad ska främst ske i staden, i serviceorterna eller i samhällen längs de regionala kollektivtrafikstråken.
- I staden och serviceorterna eftersträvas en tät bebyggelse och effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser.
- I övriga samhällen och dess omgivningar kan mindre kompletteringar ske i form av bostäder och verksamheter för att bibehålla en levande landsbygd och ge underlag för befintlig service.
- All byggnation ska i största möjliga utsträckning utformas och lokaliseras för god klimatanpassning och för att uppnå det nationella miljö kvalitetsmålet om god bebyggd miljö.
- Vid prövning av lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.
- 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.

Riktlinjer för mindre samhällen, betecknat för utbyggnadsområden för bebyggelse och infrastruktur i översiktsplan:

- 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.

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

Bn § 328 (forts)

Dnr 2017-951

- Ny bebyggelse i form av små grupper eller enstaka hus kan prövas som en successiv naturlig utveckling av byn förutsatt att stor hänsyn tas till kulturmiljön och landskapsbilden.

Föreslagen tomtplats placeras på en bit åkermark i Torpa samhälle, med anslutning till Torpavägen och den norra infarten till kyrkbyn.

Platsbesök har utförts den 29 maj 2017 av stadsbyggnadskontoret.

### Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har tidigare hanterat en förfrågan på fastigheten, närmare de befintliga byggnaderna. Förvaltningen ville då att sökande skulle inkomma med reviderat läge annars skulle ärendet avslås, men ärendet återtogs istället och avskrevs. Vad anledningen var till den då olämpliga placeringen framgår inte av ärendet.

### Lagrum

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

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

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

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

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

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

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

Bn § 328 (forts)

Dnr 2017-951

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

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

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

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

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

### Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att det råder stor efterfrågan på området för bebyggande. Ett flertal förhandsbesked för bostäder har beviljats i Torpa under de senaste åren och ett flertal förfrågningar utöver detta har hanterats.

Förvaltningen anser därför att nytillkommande bebyggelse bör föregås av utredning i detaljplan eller områdesbestämmelser, med hänvisning till plan- och bygglagen 4 kap. 2 §.

Torpa är utpekad i det nyligen utförda kulturmiljöprogrammet över landsbygden. För att behålla dessa värden krävs en försiktighet i hanteringen av ny bebyggelse. Det är därför lämpligt att studera var och hur nytillkommande bebyggelse kan placeras, i ett mer samlat grepp, som inte låter sig göras i varje enskilt sökt ärende för förhandsbesked.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 329

Dnr 2017-71

## Bua 31:13 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. uppdra åt stadsbyggnadskontoret att vidare handlägga ärendet och eventuellt meddela som förhandsbesked att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den föreslagna platsen sedan miljö- och hälsoskyddsförvaltningen beretts möjlighet att inkomma med synpunkter.

### Byggnadsnämndens bedömning

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

### Beskrivning av ärendet

Ansökan som inkom den 17 jan 2017 omfattar förfrågan om förhandsbesked inom Bua 31:13.

Fastigheten ligger inom område som omfattas fördjupad översiktsplan, FÖP, för norra kustområdet, antagen av kommunfullmäktige den 14 februari 2017 § 16. Fastigheten ligger enligt FÖP:en inom område där det är möjligt att pröva enstaka ny bebyggelse. Enligt riktlinjerna kan enstaka bostadsbebyggelse prövas om någon riktlinjerna uppfylls:

- Ny bebyggelse som lokaliseras i direkt anslutning till befintlig bebyggelsegrupp eller följer traktens befintliga bebyggelsestruktur.
- Konvertering av ekonomibyggnad (t.ex. lada) till bostad är endast godtagbar om den ligger i direkt anslutning till befintlig mangårdsbyggnad.

Fastigheten ligger inom område som omfattas av 4 kap. miljöbalken.

Ärendet prövades i byggnadsnämnden den 2 mars 2017. Nämnden beslutade om återremiss för att bereda sökande möjlighet att inkomma med en ändrad placering av förslag. Förslag på tillfart var då rakt norrut längs fastighetsgränsen till Bua 14:6.

6 april 2017 inkom sökande med en reviderad placering. Sökande hade då även ändrat tillfartsvägen så att den löper längs med fastighetsgränsen i söder, och bryter av för att gå väster om Bua 31:15.

Nämnden har i beslut den 27 april 2017 § 224 uppdragit åt stadsbyggnadskontoret att besluta om förhandsbesked sedan berörda grannar och miljö- och hälsoskyddsförvaltningen beretts möjlighet att yttra sig.

### Lagrums

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

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

Bn § 329 (forts)

Dnr 2017-71

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 vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov 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.

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

### Yttranden

Begäran om yttrande har skickats till länsstyrelsen om fornminnesyta.

Länsstyrelsen meddelade den 14 juni 2017 att det finns fornminnen på den vägsträckning som var aktuell i det första förslaget, rakt norrut, och att åtgärden kräver tillstånd från länsstyrelsen enligt 2 kap. 12 § kulturmiljölagen.

Sökande har informerats om länsstyrelsens yttrande den 14 juni 2017.

Grannar har beretts möjlighet att yttra sig tidigare. Den 19 maj 2017 inkom yttrande från granne som inte vill ha tillfarten förbi sin fastighet.

Fastighetsägaren för Bua 31:13, har fört sökandes talan på telefon den 7 maj 2017 och meddelat att de föredrar alternativet till tillfartsväg förbi Bua 31:15. Han har meddelat att det ursprungliga alternativet, längs med fastighetsgränsen till Bua 14:6, vore ett sämre alternativ då den anknyter till befintlig väg strax efter en kurva och att befintlig väg är i mindre bra skick. Fastighetsägaren vill få yttrande från länsstyrelsen om fornminnesytan i nordvästra delen av fastigheten då ett eventuellt yttrande om förundersökning eller dylikt skulle ligga till fördel för den andra placeringen av tillfartsväg, förbi Bua 31:15. Oberoende av vad länsstyrelsens yttrande

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

Bn § 329 (forts)

Dnr 2017-71

innehåller vill de ändå pröva det andra alternativet till tillfartsväg, förbi fastigheten Bua 31:15.

### **Förvaltningens övervägande**

Fastigheten ligger enligt FÖP:en inom område där det är möjligt att pröva enstaka ny bebyggelse. Enligt riktlinjerna kan enstaka bostadsbebyggelse prövas om någon riktlinjerna uppfylls:

- Ny bebyggelse som lokaliseras i direkt anslutning till befintlig bebyggelsegrupp eller följer traktens befintliga bebyggelsestruktur.
- Konvertering av ekonomibygnad (t ex lada) till bostad är endast godtagbar om den ligger i direkt anslutning till befintlig mangårdsbyggnad.

Förvaltningen bedömer att den första riktlinjen är uppfylld då den föreslagna tomtplatsen, när man kommer österifrån, upplevs ligga i anslutning till bakomliggande fritidshus.

Förvaltningen bedömer att det senare alternativet till placering av tillfartsväg, förbi Bua 31:15, är ett bra alternativ till tillfartsväg och kan tillåtas, trots att grannarna yttrat sig negativt.

---

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 330

Dnr 2017-904

## Nordvära 10:20 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 utredning av eventuellt buller har skett samt miljö- och hälsoskyddsförvaltningen och berörda grannar beretts möjlighet att inkomma med synpunkter.

### Byggnadsnämndens bedömning

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

### Beskrivning av ärendet

Ansökan som inkom den 8 maj 2017 omfattar förfrågan om förhandsbesked inom Nordvära 10:20.

Fastigheten ligger inom område som omfattas av fördjupad översiktsplan, FÖP, för norra kustområdet, antagen av kommunfullmäktige den 14 februari 2017 § 16. Fastigheten ligger enligt FÖP:en inom område där generellt ingen ny bebyggelse tillåts.

Fastigheten ligger inom område med jordbruksmark klass 5.

Fastigheten ligger inom område som omfattas av 4 kap. miljöbalken.

Sökande har ombetts inkomma med en bullerutredning.

### Lagrum

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § ska vid planläggning och 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 § 330 (forts)

Dnr 2017-904

4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
  5. risken för olyckor, översvämning och erosion.
- Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § ska vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

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

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

### Yttranden

Begäran om yttrande har skickats till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

I skrivelse som inkom den 19 juni 2017 bedömer miljö- och hälsoskyddsförvaltningen att det är möjligt att en anläggning för ett hushåll (1-5 personer) kan utföras.

Grannar har beretts möjlighet att yttra sig. Svar förväntas inkomma efter nämndens sammanträde den 22 juni 2017.

### Förvaltningens övervägande

Förslaget är placerat på en lucktomt i ena änden av en teg, cirka 20 meter väster om väg 845.

Fastigheten ligger inom område som i FÖP för norra kustområdet där generellt ingen ny bebyggelse ska tillåtas.

Med hänvisning till FÖP norra kustområdet bedömer förvaltningen att positivt förhandsbesked inte kan meddelas.

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



Bn § 330 (forts)

Dnr 2017-904

---

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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

Bn § 331

Dnr 2017-492

## Torpa 3:15 Nybyggnad enbostadshus, lokaliseringsprövning

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja bygglov.
2. kontrollansvarig är Bengt Karlsson.

### 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 0340-881 80.
- Utstakning av byggnadens läge ska beslutas i samband med startbeskedet. Kostnaden för denna och kontrollmätning ingår inte i nedanstående handläggningsavgift.
- Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en bygg-sanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp tas ut. Prisbasbelopp 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.
- Brandskyddsredovisning.
- Konstruktioner (bärförmåga och stadga), inklusive redovisning av markens bärighet.
- VA-handlingar, inre samt yttre VA inklusive LOD.
- Ventilationshandlingar.
- Beräkning av byggnadens specifika energianvändning enligt BBR kapitel 9.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att bygglov kan beviljas och att åtgärden följer intentionerna i kommunens översiktsplan och inte strider mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

### Beskrivning av ärendet

Ansökan som inkom den 15 mars 2017 avser bygglov inom Torpa 3:15.

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område.

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

Bn § 331 (forts)

Dnr 2017-492

Fastigheten ligger inom området Torpadalen i naturvårdsprogrammet.

Nämnden har i beslut den 8 november 2012 § 428 lämnat positivt förhandsbesked.

### Lagrum

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § ska vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov 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.

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

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

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

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

Bn § 331 (forts)

Dnr 2017-492

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.

### Yttranden

Begäran om yttrande har skickats till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen angående möjlighet att lösa VA samt kommunekologen då fastigheten ligger inom naturvårdsprogrammet Torpadalen. Svar förväntas inkomma innan nämndens sammanträde den 22 juni 2017.

Yttrande har inkommit från miljö- och hälsoskyddsförvaltningen den 14 juni 2017. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har utfärdat ett beslut om tillstånd för VA inom fastigheten.

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

Yttrande har inkommit från kommunekologen den 15 juni 2017. Kommunekologen har inga synpunkter.

### Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föreslagen byggnation blir en lämplig komplettering i landskapet och att bygglov kan beviljas samt att åtgärden följer intentionerna i kommunens översiktsplan, och inte strider mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 332

Dnr 2016-109

## Torpa-Kärra 3:58 Tillbyggnad fritidshus

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. uppdra åt stadsbyggnadskontoret att vidare handlägga ärendet och eventuellt bevilja bygglov sedan miljö- och hälsoskyddsförvaltningen och berörda grannar beretts möjlighet att inkomma med synpunkter.

### Upplysning

Strandskyddsdispens krävs för åtgärden.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att bygglov kan beviljas sedan berörda grannar och miljö- och hälsoskyddsförvaltningen beretts möjlighet att inkomma med synpunkter, samt följer intentionerna i kommunens översiktsplan och inte strider mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

### Beskrivning av ärendet

Ansökan som inkom den 28 januari 2016 omfattar bygglov för tillbyggnad av fritidshus inom fastigheten Torpa-Kärra 3:58.

Fastigheten är idag bebyggd med en stuga på 15 m<sup>2</sup> med tillbyggt uterum på 17 m<sup>2</sup> samt ett uthus. Vatten är inte indraget.

En revidering i ärendet inkom den 17 maj 2017 där rummen har spegelvänts mot tidigare förslag. Revideringen innebär att samvarodelen, med matplats och vardagsrum, nu vetter mot den tysta sidan i öster, och kök och badrum vetter mot den mest bullerpåverkade sidan.

Föreslagen tillbyggnad är 49 m<sup>2</sup>.

Avståndet till väg 845 är 57 meter (vägmitt) och till järnvägen 71 meter (spårmitt östra spåret).

Bullervallen som uppfördes omkring 2005 löper inte längs med hela fastighetsgränsen, utan lämnar några meter med fri sikt över väg och järnväg.

Platsen för föreslagen åtgärd ligger utanför detaljplanerat område.

Fastigheten ligger inom kustområdet med särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. miljöbalken till vilka hänsyn ska tas.

Enligt kommunens fördjupade översiktsplan för norra kusten från 2017 ligger fastigheten inom ett område där det råder restriktiv hållning vid prövning av enstaka bebyggelse. Det innebär att det i dessa delområden, som inte omfattas av särskilda restriktioner eller utvecklingsområden kan generellt sett enstaka bebyggelse möjliggöras efter prövning. I området som till exempel nyttjas för jord- och skogsbruk samt gårdar med djurhållning

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

Bn § 332 (forts)

Dnr 2016-109

ges möjlighet till kompletterande enstaka byggnation för att därigenom skapa förutsättningar för landsbygdsutveckling.

Enstaka bebyggelse kan prövas om någon av dessa riktlinjer uppfylls:

- Ny bebyggelse som lokaliseras i direkt anslutning till befintlig bebyggelsegrupp eller följer traktens befintliga bebyggelsestruktur.
- Konvertering av ekonomibyggnad (t ex lada) till bostad är endast godtagbar om den ligger i direkt anslutning till befintlig mangårdsbyggnad.

### Bakgrund

Nämnden har i beslut den 26 maj 2016 § 256 avslagit ansökan om tillbyggnad av fritidshus.

Beslutet upphävdes av länsstyrelsen den 14 oktober 2016, mål nr 403-5360-15. Ärendet återförvisades till nämnden för fortsatt handläggning. Av länsstyrelsens bedömning framgår att det saknas skäl för att avslå ansökan om bygglov på de grunder som anges i beslutet. Ärendet visas åter för fortsatt handläggning det vill säga prövning av ansökan om bygglov mot övriga tillämpliga bestämmelser.

Nämnden beslutade den 24 november 2016 § 735 att återremittera ärendet för att ge sökande möjlighet att inkomma med bullerutredning.

Bullerutredningen, inkommen 20 januari 2017, visade bullernivåer som överskred nivåerna i gällande förordning (2015:216) om buller, i alla väderstreck utom i öster där den ekvivalenta ljudnivån underskred 55 dBA.

Nämnden beslutade den 2 mars 2017 § 118 att återremittera ärendet för att ge sökande möjlighet att inkomma med bullerutredning som visar på vilken typ av åtgärd som krävs vid fastighetsgräns i väster.

Kompletterande bullerutredning inkom den 19 april 2017. I den anges att de genomförda beräkningarna visat att det inte bedömts vara praktiskt möjligt att begränsa bullerpåverkan genom en vall eller plank vid fastighetsgräns. Den dominerande bullerpåverkan sker från järnvägen vilket gör att det skulle behövas en mycket hög vall eller plank för att minska bullernivån så att förordningens krav klaras.

Som alternativ föreslogs istället ett 2,8 meter högt plank, 3,5 meter ut från södra fasaden och 5 meter längs med den södra fasaden. Planket ger ett bullervärde under 55 dBA ekvivalent ljudnivå längs den södra fasaden, och medför att ljudnivån vid två fasader understiger 55 dBA.

Platsbesök ägde rum den 6 april 2016 samt den 16 november 2016.

Fastigheten styckades av 2001 för ändamålet odlingslott. Den befintliga byggnaden bedömdes som en kolonistuga.

Nämnden har i yttrande 2 mars 2000 § 51 avstyrkt avstyckning eftersom denna inte skulle bli lämplig för bostadsändamål och skulle föranleda olämplig bebyggelse.

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

Bn § 332 (forts)

Dnr 2016-109

Sökande hänvisar till att fastigheten är taxerad med typkod 210 småhus-enhet: tomtmark till helårsbostad. Tomtarean är 1 607 m<sup>2</sup> vilket är stort för att vara en kolonilott. Omkring 2005 byggde kommunen en bullervall som ger skydd mot järnvägens buller. Sökande har också fått information från VIVAB om att fastigheten kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet.

### Lagrum

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 2 §: Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska 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 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 5 § ska vid planläggning och 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,
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) 2 kap 6 a § ska vid planläggning och i ärenden som bygglov enligt denna lag bostadsbyggnader

1. lokaliserat till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller, och

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

Bn § 332 (forts)

Dnr 2016-109

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

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

Första stycket 1 tillämpas även i ärenden om förhandsbesked.

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

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har i tjänstemannautlåtande den 10 februari framfört att det handlar om ett väldigt bullerutsatt läge med närhet till både hårt trafikerade vägar och järnväg. Deras generella inställning är att man bör undvika nybyggnation av bostäder i lägen där man varken genom alternativa placeringar av byggnader och/eller genom uppförande av bullerskärmar eller dylikt kan åstadkomma en situation där 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad kan klaras. Vidare framfördes att om det går att påvisa en lösning med bullervall som innebär att 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad kan klaras kan bygglov meddelas med förbehåll att en sådan bullervall skall uppföras.

Om detta inte är möjligt så att 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad kommer att överskridas bör följande krav ställas för att bygglov ska meddelas:

- För att säkerställa inomhusmiljön i detta bullerutsatta läge bör byggnadskonstruktion enligt kraven för ljudklass B krävas.
- Huset skall vara utformat så att utgång till uteplats är vänd mot öster där det beräknas att 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå kommer att klaras, och inte så som på ritningarna i ansökan där utgången till uteplats är vänd mot väster.

Miljö- och hälsoförvaltningen kontaktades även när den kompletterande bulleruträkningen inkommit. I ett tjänstemannautlåtande som inkom den 24 maj 2017 meddelades att de anser att man ur hälsosynpunkt skall hålla fast vid att man, för att få bygga i sådana lägen, tidigare [enligt den gamla förordningen] skulle visa att det fanns synnerliga skäl för just den placeringen. Miljö- och hälsoförvaltningen hänvisar till förordningens krav på att minst hälften av bostadsrummen skall vara vända mot sida där ljudnivån är lägre än 55 dBA ekvivalent samt 70 dBA maximal ljudnivå nattetid vid fasad.

Eftersom man visat att det går att nedbringa ljudnivåerna så att de hamnar under 55 dBA ekvivalent vid södra fasaden genom att bygga en skärm bör krav på sådan ställas enligt deras uppfattning. Deras bullerriktlinjer stöder den uppfattningen. Vid östra fasaden klaras värdena utan bullerskärmar.

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



Bn § 332 (forts)

Dnr 2016-109

Berörda grannar har beretts möjlighet att inkomma med yttrande. Sista dagen för yttrande äger rum efter nämndens sammanträde den 22 juni.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har beretts möjlighet att inkomma med yttrande angående möjlighet att lösa VA.

I skrivelse som inkom den 20 juni 2017 meddelar miljö- och hälsoskyddsförvaltningen att fastigheten ligger i område som ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp men att VA-nätet är försenat och att det är VIVAB som driver projektet.

### **Förvaltningens övervägande**

Åtgärden gäller tillbyggnad om 49 m<sup>2</sup> på befintlig kolonistuga. Fastigheten är redan ianspråkstagen, med trädgård med mera.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att åtgärden kan tillåtas. Sökande har påvisat lösningar för att klara bullerkraven.

Stadsbyggnadskontoret har tidigare varit restriktiv med bygglov och förhandsbesked i området, så pass nära vägen och järnvägen, och är fortsatt generellt restriktiv.

På grund av att byggnadens totala yta, med tillbyggnad, blir förhållandevis liten, ser stadsbyggnadskontoret det som möjligt att vara mindre restriktiv på den aktuella platsen och att åtgärden kan tillåtas.

Sökande har påvisat lösningar för att uppfylla bullerkraven och ansökt om dispens från strandskyddet, i ärende med diarienummer 2016-430.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att bygglov kan beviljas sedan berörda grannar och miljö- och hälsoskyddsförvaltningen beretts möjlighet att inkomma med synpunkter, samt följer intentionerna i kommunens översiktsplan och inte strider mot ovanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

---

**Protokollsutdrag: Sökande**

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

Bn § 333

Dnr 2016-430

## Torpa-Kärra 3:58 Strandskyddsdispens tillbyggnad fritidshus

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. medger undantag från gällande strandskyddsbestämmelser för tillbyggnad av fritidshus. För tillbyggnation av fritidshus får som tomt tas i anspråk ett område 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 finner att föreslagen byggnation uppfyller särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kap. 18 c § punkt 1. Nämnden gör att bedömning att det område som dispensen avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

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

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar tillbyggnad av ett befintligt fritidshus inom fastigheten Torpa-Kärra 3:58. Tillbyggnaden är cirka 50 m<sup>2</sup>.

Detaljplan inom området saknas. Den föreslagna tillbyggnaden ligger cirka 15 meter från Nisebäcken. För vattendraget gäller enligt miljöbalken 7 kap 13 och 14 §§ strandskydd 100 meter.

Enligt kommunens fördjupade översiktsplan för norra kustområdet ligger fastigheten inom område med möjlighet att pröva ny enstaka bebyggelse. Följande riktlinjer för området:

- Ny bebyggelse som lokaliseras i direkt anslutning till befintlig bebyggelsegrupp eller följer traktens befintliga bebyggelsestruktur.
- Konvertering av ekonomibyggnad (t.ex. lada) till bostad är endast godtagbar om den ligger i direkt anslutning till befintlig mangårdsbyggnad.

Besök på platsen har skett den 6 april 2016 samt 16 november 2016.

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

Bn § 333 (forts)

Dnr 2016-430

På den aktuella platsen finns idag ett mindre fritidshus på en etablerad tomt.

Sökanden anger som skäl till dispensen att området redan är ianspråktaget.

### 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. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller
4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

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 för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller,
6. behöver tas i anspråk för att 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.

### Övriga upplysningar

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

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

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

Bn § 333 (forts)

Dnr 2016-430

**Avgift**

Handläggningsavgift strandskyddsdispens: 4 032 kr

Specificerad faktura skickas separat.

---

Protokollsutdrag: Sökanden  
Länsstyrelsen i Hallands län (delges)

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

Bn § 334

Dnr 2017-3

## Getakärr 3:120, Krukmakaren 13 Rivning

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja rivningslov.
2. kontrollansvarig är Björn Dufva.
3. godkänna att rivningsarbeten får påbörjas.
4. fastställer inkommen kontrollplan (rivningsplan).

### 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.

### Upplýsningar

- Tillstånd krävs för uppställning på allmän platsmark av polismyndigheten.
- Beslutet om startbesked upphör att gälla när rivningslovet slutar gälla.
- Kontrollansvarig gör anmälningar och lämnar i handlingar samt verifierar utförd kontroll i omfattning enligt beslutad kontrollplan.
- Tekniskt samråd, arbetsplatsbesök och slutsamråd krävs inte i detta ärende.
- Arbetsmiljöplan enligt AFS 1999:3 krävs för rivningsarbetena.
- Arbetsmiljöverkets regler för asbest mm samt avfallsförordningen ska beaktas.
- Krossning inom detaljplan kräver anmälan till Miljö- och räddningsnämnden.

### Krav på anmälningar

- när rivningsarbetet påbörjas (skriftlig anmälan).
- när rivningsarbetet är färdigställt (skriftlig anmälan).

### Krav på anmälningar innan slutbesked

- mottagningsintyg avseende farligt avfall.
- signerad kontrollplan (rivningsplan).
- anmälan när rivningsarbetet är färdigställt.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att byggherrens redovisning av byggnadens skick och status visar att den i sitt nuvarande skick inte kan nyttjas som bostäder utan att påverka de befintliga kulturhistoriska värdena. Om man ska iordningsställa byggnaden för ändamålsenliga bostäder kommer ingreppen i den befintliga byggnaden bli så omfattande, bland annat på grund av brandsäkerhet, ljudkrav och hälsa att de inlämnade underlagen är att betrakta som särskilda skäl för en rivning. Nämnden finner att åtgärden inte strider mot detaljplanen.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom den 2 januari 2017 om rivningslov av flerbostadshus inom fastigheten Getakärr 3:120 och Krukmakaren 13.

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

Bn § 334 (forts)

Dnr 2017-3

Byggnaden inom fastigheten Getakärr 3:120 är utpekad i bebyggelseinventeringen med klassning C och är med i stadens karaktärer området Klumbergsgärdet och Galtalyckan, bebyggelse från 1930-1940 talet.

Stadsbyggnadskontoret påbörjade ett detaljplanarbete för fastigheten den 26 juni 2014 med dnr 2014-670. Nämnden har i beslut den 2 februari 2017 § 10 antagit detaljplanen för Krukmakaren 13. Beslutet överklagades.

Remiss skickades den 11 januari 2017 till Kulturmiljö Halland med denna information. Yttrande inkom samma dag att ärendet bör skjutas upp och invänta lagakraftvunnen ny plan. Den 7 mars 2017 skickades återigen remiss då det inkommit nya handlingar. Den 20 mars 2017 inkom yttrande där Kulturmiljö Halland vidhöll att ärendet bör invänta lagakraftvunnen plan.

Remiss skickades för tredje gången den 3 maj 2017 till Kulturmiljö Halland med ytterligare inkommen handling och svarstid den 17 maj 2017.

Den 18 maj 2017 vann den nya detaljplanen laga kraft och den c-klassade byggnaden fick bestämmelsen k1. Bestämmelsen innebär att det vid om- och tillbyggnader av byggnad på Malmgatan 5, uppförd år 1930, så ska ursprungligt utförande med symmetrisk fönstersättning och volymens proportioner vara vägledande. Rivningslov kan beviljas endast om särskilda skäl redovisas vid lovprövningen.

När överklaganden på den antagna planen drogs tillbaka och laga kraftdatum kunde förutses fick Kulturmiljö Halland ytterligare tid på sig att svara, nu med en planbestämmelse att förhålla sig till. I samband med detta skickades alla de dokument som sökande inkommit med för att visa byggnadens status; Antikvarisk dokumentation och inventering, okulära byggnadstekniska besiktning, utvändigt och invändigt byggnad med Rapport och bedömning, teknisk inventering av befintlig byggnad.

### Lagrum

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 30 § 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 34 § ska rivningslov ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte

1. omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser, eller
2. bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

### Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till Kulturmiljö Halland.

Slutligt yttrande från Kulturmiljö Halland inkom den 22 maj 2017. De vidhåller sina tidigare synpunkter om att byggnaden interiört är mycket

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

Bn § 334 (forts)

Dnr 2017-3

välbevarad och exteriören präglas av den ursprungliga utformningen vilket gör byggnaden kulturhistoriskt värdefull. De anser att det ur kulturmiljösynpunkt inte finns särskilda skäl till att bevilja rivningslov.

Den 31 maj 2017 inkom sökande med skäl för att bevilja rivningslov. Bland annat anser sökande att Kulturmiljö Halland bortser från tekniskt utlåtande som inkom den 3 april 2017. Sökande menar att byggnaden i planarbetet borde ha försetts skyddsbestämmelser som särskilt värdefull om den varit värd att bevara.

### **Förvaltningens övervägande**

Sökande har inkommit med efterfrågat underlag både vad gäller bebyggelseantikvariskt och tekniskt utlåtande och yttrandet från Kulturmiljö Halland som sakkunniga i kulturmiljöfrågor bör med hänvisning till underlaget väga tungt. Stadsbyggnadskontoret gör med stöd av yttrandet bedömningen att byggnaden på Getakärr 3:120 är i behov av renovering men att det under granskningen inte har framkommit att några andra särskilda skäl för att kunna bevilja rivningslov. Det bör dock nämnas att byggnaden under planarbetet inte försetts med rivningsförbud eller skyddsbestämmelser och att syftet med planarbetet varit att möjliggöra huvudsakligen bostäder med tillhörande gemensamma vistelseytor och underjordiskt parkeringsgarage.

### **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 (delges)

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

Bn § 335

Dnr 2017-851

## Svärmen 1 Nybyggnad verksamhet, förhandsbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslagen byggnation strider mot gällande detaljplan men en planändring pågår med syfte att möjliggöra byggnation på delar av det som ska vara tillgängligt för allmän luftledning.

Nämnden gör bedömningen att föreslagen åtgärd behöver prövas i sin helhet genom en bygglovsprövning där man efter hörande av berörda parter kan göra en lämplighetsbedömning.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan som inkom den 27 april 2017 om möjligheten att uppföra en verksamhetslokal inom fastigheten Svärmen 1.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. För platsen gäller detaljplan, L38 som detaljplan antagen 1990 med ändring L66 antagen den 9 april 2004. Den föreslagna placeringen berör till mer än 50 % mark som enligt detaljplan inte får bebyggas, så kallad prickad mark betecknad el, marken ska vara tillgänglig för allmän luftledning.

Inom detaljplaneområdet L 66 pågår ett detaljplanearbete på Gunnestorps verksamhetsområde, dnr 2014-365, där bland annat lämpligheten prövas för en utökad byggrätt, byggnadshöjd och området för allmän luftledning.

Nämnden har i beslut den 1 april 2015 § 127 utökat omfattningen till hela Gunnestorps verksamhetsområde i enlighet med nu gällande detaljplan L 66. Av förvaltningens övervägande framgår att flera fastighetsägare är intresserade av en ändring av gällande detaljplan L 66 som idag inte är ändamålsriktig med dåligt markutnyttjande.

Sökande har den 29 maj 2017 av stadsbyggnadskontoret muntligen informerats att prövning av åtgärden bör ske via bygglov alternativt måste man invänta planändring för att om möjligt ta bort prickad mark, mark som inte får bebyggas, vilket skulle fastställa en rätt att bygga på den föreslagna platsen.

Sökanden har vid besök den 29 maj 2017 valt att gå vidare med ansökan om förhandsbesked för prövning av ärendet i nämnden.

### Förvaltningens bedömning

En avvikelse från en gällande detaljplan måste prövas i sin helhet genom en bygglovsprövning där hela byggnaden presenteras och en verksamhetsbeskrivning tydliggör användningen. Om det vid en sådan prövning inte

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



Bn § 335 (forts)

Dnr 2017-851

finns några hinder och åtgärden bedöms lämplig kan ledningsägare och berörda sakägare höras. Är alla positiva kan byggnadsnämnden bevilja bygglov med bedömningen att avvikelsen är liten. Att ge förhandsbesked inom detaljplan är inte lämpligt eftersom beslutet inte har någon verkan. Planen gäller.

#### **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: 5 242 kr

Specificerad faktura skickas separat.

---

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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

Bn § 336

Dnr 2017-651

## Brunnsparken 5, Getakärr 3:43 Tillbyggnad verksamhet, förhandsbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslagen byggnation strider mot gällande detaljplan.

Nämnden gör bedömningen att föreslagen åtgärd bör prövas i ett planbesked.

---

### Beskrivning av ärendet

Ansökan som inkom den 24 mars 2017 om tillbyggnad av verksamhetslokaler inom fastigheten Brunnsparken 5.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Enligt gällande detaljplan är området avsett för allmän plats som ska användas som park.

Sökanden har muntligen av stadsbyggnadskontoret informerats att prövning av åtgärden bör ske via planläggning.

Ansökan om planbesked inkom den 3 april 2017, dnr 2017-665, som återtogs av sökanden den 18 april 2017. Sökanden har vid besök den 29 maj 2017 begärt politisk prövning av ärendet som ett förhandsbesked.

### Lagrum

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 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 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

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

Bn § 336 (forts)

Dnr 2017-651

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 a § ska bygglov ska 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.

### Förvaltningens bedömning

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

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föreslagen åtgärd kräver en ändring av gällande detaljplan och att frågeställningen bör prövas i ett planbesked.

### 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: 5 242 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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

Bn § 338

Dnr 2017-903

## Gammalsgårde1:2 Nybyggnad enbostadshus, komplementbyggnad, förhandsbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för kommunikering med sökande om att komplettera med tydligare underlag som redovisar:
  - en tomtavgränsning utanför strandskyddsområdet,
  - byggnadens placering i förhållande till åsen och hur nivåskillnaderna planeras att tas omhand,
  - lösning för den samfälliga vägen och hur tillgängligheten till naturområdet på åsen löses efter avstyckning och byggnation.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att ett tydligare underlag som ger svar på ovanstående frågor samt redovisar vilka åtgärder som planeras för att iordningställa den redovisade tomtplatsen behöver tas fram som beslutsunderlag för vidare prövning av ärendet.

### 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.
- 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.

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

Bn § 338 (forts)

Dnr 2017-903

- 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, en platå högt uppe i sluttningen med vida utblickar över sjön, utgörs av ängs- och betesmark. Ett bostadshus och en komplementbyggnad önskas uppföras på den aktuella platsen. Befintlig byggnation inom området har en placering nedanför åsen i dess förlängning mot sydväst samt i rad i skogskanten mot bergs- och naturområdet nordost om den aktuella platsen. På åskanten ligger idag ett samfällt markområde s:2 som används för friluftsliv och naturvistelse inom området. Betesmarken har hägnats så att detta område gjorts tillgängligt. En bänk finns utplacerad längs strövområdet med utsikt över sjön. Sökanden framför i ansökan att det samfällda markområdet s:2 eventuellt kan flyttas på grund av tomten i samråd med lantmäteriet. Sökanden påtalar att lantmäteriet har meddelat att den samfällda vägen inte har någon funktion idag.

Den redovisade tomtplatsen i sluttningen omfattar en del av den lägre belägna jordbruksmarken nedanför den trädbevuxta slänten.

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

#### **Tidigare ställningstagande**

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 i princip samma plats.

Den ursprungliga ansökan omfattade en tomtplats inom fastigheten Gammalsgårde 1:2 som till övervägande del omfattades av gällande strand-skyddsbestämmelser kring Ryasjö. Ansökan ändrades den 15 augusti 2016 så att föreslagna tomtplats med byggnader placerades utanför strand-skyddsområdet. 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.

#### **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

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

Bn § 338 (forts)

Dnr 2017-903

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. 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 på den föreslagna platsen.

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

Den föreslagna tomtplatsen har på kartan givits en större yta genom en redovisning med en utökning in över angränsande jordbruksmark. Jordbruksmarken ligger betydligt lägre än den föreslagna platsen för byggnation och avgränsas idag av en slänt med träd. Det ger inte intryck av att vara en naturlig avgränsning av tomtplatsen. Den föreslagna platsen för byggnation skär liksom tidigare av den vistelsezon med promenadstråk som finns på platsen idag. Den föreslagna byggnationen har flyttats något längre från strandskyddsområdet men förutsättningarna är fortfarande desamma så när som på att tomtplatsen redovisats med större areal vilket i sig innebär ingrepp i naturmarken och förändrar landskapsbilden betydligt. Trots att byggnaderna placeras utanför strandskyddsområdet bedömer stadsbyggnadskontoret att läget negativt kommer att påverka strandskyddsområdet genom den hemfridszon den planerade byggnationen kommer att ge.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att byggnaderna på åskanten får ett framträdande och exponerat läge i landskapet och följer inte den befintliga bebyggelsestrukturen inom området. Tomtplatsen har efter en revidering av förslaget utökats i yta, men platsen för byggnation är i princip densamma. Det samfälliga markområdet förutsätts utredas och ingå i tomtplatsen. Den redovisade byggnationen på tomten innebär att viss del av strandskyddsområdet trots allt kommer att påverkas genom byggnadernas

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

Bn § 338 (forts)

Dnr 2017-903

placering och den avhållande inverkan för allmänheten som hemfridszonen  
ger i anslutning till byggnaderna.

---

**Protokollsutdrag: Sökanden**

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

Bn § 339

Dnr 2017-919

## Getakärr 9:14 Skateboardramp, tidsbegränsat bygglov 1 juli 2017 till 30 juni 2020

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja tidsbegränsat bygglov under tiden 1 juni 2017 till och med den 30 juni 2020.
2. godkänna startbesked att påbörja åtgärden med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 23 §. Tekniskt samråd, kontrollansvarig och slutbesked krävs inte i detta ärende.

### Upplysningar

- Att påbörja byggnationen innan bygglovet vunnit laga kraft görs på byggherrens egen risk.
- Exakt placering av skateboardrampen ska tas fram i samråd med hamn- och gatuförvaltningen.
- Tillstånd från polismyndigheten krävs för upplåtelse av allmän plats.

### Byggnadsnämndens bedömning

Skateboardrampen som tidigare prövats inom det aktuella området är utförd i trä och avses att användas under en begränsad tid. Det område som avses iordningsställas är i gällande detaljplan för ändamål parkmark och omfattar cirka 1000 m<sup>2</sup>. Utformningen med omgivande möblering av platsen kommer att bilda en välplacerad mötesplats i staden om än av mer tillfällig karaktär

Nämnden finner att den föreslagna åtgärden följer gällande detaljplan men uppfyller genom den tillfälliga karaktärer förutsättningarna för att tidsbegränsat bygglov ska kunna ges.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan som inkom den 25 april 2017 omfattar tidsbegränsat bygglov för skateboardramp för tiden 1 juni 2017 till och med den 30 juni 2020 med en placering inom den södra delen av parkeringsytan mot Sjöallén.

Området är detaljplanelagt och tillåten användning enligt gällande plan är PARK. Den aktuella platsen inom parkeringsytan ligger inom område som under en övergångstid får nyttjas för parkeringsplatser.

Skateboardrampen mäter 10 x 13 meter är utformad med höjdmåtten 1,7 m respektive 2,4 m. Rampen, som tidigare varit placerad inom området, är utförd i trä. Den aktuella platsen, idag parkeringsyta, som omfattar cirka 1000 m<sup>2</sup> ska göras om till en tillfällig "pop-up-park" under tre år. Halva ytan kommer att fungera som mötesplats för alla oavsett skateintresse och på den andra halvan kommer skateboardrampen att placeras. Parkeringsytan kommer avspärras av och hela asfaltytan målas med röd färg och kompletteras med konstgräs, bänkar och planteringar.

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



Bn § 339 (forts)

Dnr 2017-919

### Tidigare ställningstagande

Nämnden har i beslut den 26 maj 2016 § 268 på den västra halvan av det aktuella området beviljat tidsbegränsat bygglov för skateboardramp under tiden 13 juni till och med den 4 september 2016 på fastigheten Getakärr 9:14 med en förlängning av det tidsbegränsade lovet till och med den 5 oktober 2016. Platsen har fungerat för sitt ändamål.

### Lagrum

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

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

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § stycke 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,

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 33 § får för en åtgärd som uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar enligt 30–32 a §§ ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Ett sådant lov ska ges, om åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark.

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

### Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till hamn- och gatuförvaltningen.

I yttrande som inkom den 21 juni 2017 meddelar hamn- och gatuförvaltningen att förvaltningen inte har några invändningar vad det gäller skateboardrampens uppställning på den aktuella ytan under den sökta perioden.

### Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att platsens lämplighet för ändamålet redan har prövats i tidigare ärende. Skateboardrampen är utförd i trä

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

Bn § 339 (forts)

Dnr 2017-919

och avses att användas under en begränsad tid. Det område som avses iordningsställas är i gällande detaljplan för ändamål parkmark och omfattar cirka 1000 m<sup>2</sup>. Utformningen med omgivande möblering av platsen kommer att bilda en välplacerad mötesplats i staden om än av mer tillfällig karaktär. Kraven för att tidsbegränsat bygglov ska kunna medges bedöms vara uppfyllda.

---

**Protokollsutdrag: Sökande**

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

Bn § 340

Dnr 2017-953

## Veddige 33:3 Nybyggnad bostadspaviljong, tidsbegränsat bygglov i fem år

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. uppdra åt stadsbyggnadskontoret att vidare handlägga ärendet och eventuellt bevilja bygglov sedan handlingarna kompletterats i enlighet med synpunkter i inkomna yttranden och förtydligats genom en revidering av inkommen skrivelse samt kompletterats med ritning på sop- och förrådsbyggnaden.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att den inkomna utredningen gällande buller inte uppfyller kraven på redovisning samt saknar redovisning av eventuella åtgärder. Krav ställs enligt plan- och bygglagen 9 kap 40 § att det i lovet med hänsyn till bullersituationen ska framgå beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad och vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Ärendet behöver även kompletteras med redovisning av sop- och förrådsbyggnaden. Att uppföra bostäder, om än med tidsbegränsat lov, helt utan förråd samt med avsteg från cykelparkeringsnormen bedöms inte vara rimligt i sitt sammanhang. Den inkomna skrivelsen behöver därmed revideras för att stämma överens med de inskickade handlingarna samt även kompletteras med ansökan om avsteg från kraven på tillgänglighet för de delar som berörs.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan som inkom den 2 maj 2017 omfattar nybyggnad av bostäder i form av paviljonger som ett tidsbegränsat bygglov i fem år inom fastigheten Veddige 33:3.

Detaljplan saknas för det aktuella markområdet som dock gränsar till detaljplanelagt område. Den aktuella platsen ligger i översiktsplanen som område för föreslagna verksamheter samt inom randzonen kring Veddige. I närheten av staden och serviceorterna finns ett bebyggelsestryck. Syftet med zonen är att hushålla med mark och undvika spridd bebyggelse som kan försvåra en möjlig framtida tätortsutveckling. Utbyggnad inom tätorter och verksamhetsområden ska i första hand prövas genom detaljplaneläggning. Enstaka bebyggelse kan prövas särskilt genom bygglov, förutsatt att de inte utgör hinder för samhällsutvecklingen. Genom området går huvudledning för naturgas med särskilda skyddsbestämmelser. Byggnadsförbud råder enligt väglagen inom 30 m från väg 41 och väg 850.

Enligt kommunens översiktsplan, Fördjupad översiktsplan för Veddige, antagen 27 september 2005, gäller följande riktlinjer inom område 2.

Verksamhetsområde, väster:

- Verksamhetsområdet kan även innehålla handel med skrymmande varor
- För att snabbt kunna erbjuda attraktiv mark är det viktigt att ha en planberedskap.
- Den västra delen är utredningsområde.

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

Bn § 340 (forts)

Dnr 2017-953

- Verksamheterna bör på ett så bra sätt som möjligt anpassas till landskapsbilden.
- I anslutning till en eventuell ny tillfart från väster bör ett nytt läge för en bensinstation/bilistservice ges. Skyddsavståndet mellan bensinstation och bostäder är 100 meter.
- En återvinningsstation lokaliseras strax norr om Syllingevägen.

Den föreslagna platsen för byggnation är belägen strax nordost om det planlagda verksamhetsområdet dit återvinningscentralen har lokaliserats. Tillfart planeras ske via befintligt utbyggt vägnät inom planområdet. Den aktuella platsen är idag uppodlad jordbruksmark. En trädridå följer stenvuren i gränsen mot det planlagda verksamhetsområdet.

Stenmurar i jordbruksmark omfattas generellt av biotopskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken. Om stenvuren berörs av föreslagen byggnation ska dispens sökas hos länsstyrelsen.

Den föreslagna platsen för byggnation ligger i anslutning till VIVAB:s verksamhetsområde, område för allmänt vatten och avlopp. Anslutning förutsätts kunna ske till allmänt vatten- och avloppsnät.

De föreslagna bostäderna uppförs i form av paviljonger som idag är uppställda på Ringhals och avses flyttas och till liten del omfattas av ändringsarbeten för ändamålet. Bostäderna omfattar 26 rum för enpersonshushåll i korridorlösning med gemensamhetsutrymmen i form av tvättstuga, kök, tvättrum och rum för samvaro. Dessa rum och utrymmen är inte tillgänglighetsanpassade så när som på tvättstugan. I gavlarna utförs ändringsarbeten för att tillskapa 4 lägenheter för familjer, två lägenheter i varje plan. Lägenheterna i markplan nås via ramp och är tillgänglighetsanpassade. Byggnaden med paviljongerna uppförs i två våningsplan liksom befintlig anläggning med utvändigt trapplösning till entréer. De fyra lägenheterna har egen entré utifrån på gavlarna. Bostadsbyggnaden omfattar en byggnadsarea på cirka 475 m<sup>2</sup> exklusive öppenarea och en sop/förrådsbyggnaden som omfattar cirka 37 m<sup>2</sup>.

Ett begränsat antal parkeringsplatser anordnas inom tomtplatsen. Ytor iordningställs för cykelparkering, grönyta/lek och i anslutning till infarten uppförs en byggnad med soputrymmen och förråd.

Genom området, nordost om den föreslagna platsen för byggnation, passerar huvudledningen för naturgas. Inom fastigheten finns även ett fornlämningsområde omfattande en lämningstyp i form av grav- och boplatssområde, Raä Veddige 258:1. Ett antal arkeologiska undersökningar och utredningar har genomfört genom åren. Till vilken del det aktuella markområdet omfattas av detta lämningsområde är oklart och utreds vidare.

I projektet diskuteras i samråd med Trafikverket en lösning med gångstig över området för att hitta ett lämpligt läge för passagemöjlighet över allmän väg 850.

## Lagrum

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

Bn § 340 (forts)

Dnr 2017-953

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 31 a § får nybyggnad för bostadsändamål och tillhörande åtgärder ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökanden begär det, platsen kan återställas och åtgärden uppfyller någon förutsättning enligt 30-32 a §§.

Ett sådant bygglov får ges för högst tio år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får dock inte överstiga femton år.

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

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

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

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

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

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

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

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

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

Bn § 340 (forts)

Dnr 2017-953

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 6a § ska vid planläggning och i ärenden om bygglov enligt denna lag bostadsbyggnader

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

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

Första stycket 1 tillämpas även i ärenden om förhandsbesked.

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.

### Yttrande

Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter. Inga invändningar har inkommit. Förutom berörda angränsande fastighetsägare har VIVAB i egenskap av verksamhetsutövare hörts, men har inte svarat.

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

VIVAB har i yttrande gällande förfrågan om att anordna VA meddelat den 9 juni 2017 att ledningar finns inom området och att det därför bör gå att lösa VA-frågan.

Swedegas meddelar i yttrande inkommet den 14 juni 2017 att de enligt i bygglovet angivna förutsättningarna och de förhållanden som idag råder på platsen inte ser något hinder för byggnation på fastigheten.

Trafikverket har i yttrande den 19 juni 2017 påtalat att ärendet rör väg 850 för vilken Trafikverket är väghållare. Väg 850 har på aktuell sträcka en skyltad hastighet på 70 km/tim. Enligt trafikmätningar från 2016 trafikeras vägen dagligen av cirka 3 150 fordon varav 390 tunga transporter. Trafikverket upplyser om att bygglovsansökningar utom plan numera bör innehålla en bullerutredning som visar att Boverkets och Länsstyrelsens riktlinjer kan klaras i enlighet med Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnad. (SFS 2015:216). Om bullerutredningen visar över-skridande av gränsvärden och om bygglov ändå ges som avsteg från Trafikverkets bedömning, kan Trafikverket komma att kräva full ersättning för de kostnader som kan uppkomma för Trafikverket av den kommun som beviljat avsteget. Vid asylboenden anges dock att avsteg från bullerregler får göras men Boverket skriver att ”i tillfälliga anläggningsboenden är det

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

Bn § 340 (forts)

Dnr 2017-953

speciellt viktigt att utrymmen för sömn och vila är bullerskyddande. I andra utrymmen kan man acceptera en något högre ljudnivå”. Trafikverket förutsätter att sökanden beaktar ovanstående. Gällande trafiksäkerhet saknas gångväg utmed väg 850 mot de centrala delarna av tätorten och det saknas även en säker passage över vägen för oskyddade trafikanter. Placeringen får därmed inte anses vara trafiksäker för människor som tillfälligt ska vistas på orten men ändå ta sig till offentlig service, skola etc. Om sökanden planerar att bosätta fastigheten längre än 5 år behöver Trafikverket återuppta samråd angående vätgårdar för att öka trafiksäkerheten såsom vänstersvängfält, refug, passage för gång- och cykelväg m m.

Länsstyrelsen redogör i yttrande inkommet den 19 juni 2017 för de tidigare genomförda arkeologiska insatserna år 2004 och 2006 i form av utredning, förundersökning och undersökning av delar av fornlämning Raä Veddige 358:1 i samband med omläggning av väg 850. Omfattande boplatslämningar påträffades vid undersökningen. I en underhandsdiskussion med Varbergs Fastighets AB:s konsult Ramböll, har länsstyrelsen påtalat ovan nämnda fornlämningsituation. Länsstyrelsen har framfört att eventuell schaktning i marken för planerad byggnation kommer att medföra krav på arkeologisk undersökning. Dock finns möjlighet att villkora anläggandet av paviljonger med tillhörande grusad yta för parkering och grönyta. Villkoren är följande:

- Ingen schaktning i mark får förekomma.
- Inför anläggandet täcks befintlig markyta av matjord med fiberduk, varpå ett bärlager bredds ut.
- Anläggandet av paviljonger med tillhörande parkering och grönyta sker på nämnda bärlager.
- Paviljongernas placering är tidsbegränsad till fem år.

Varbergs kommun har den 5 juni 2017 inkommit till länsstyrelsen med ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning enligt 2 kap 12 § kulturmiljölagen (1988:950), KML, med anledning av aktuella paviljonger. Länsstyrelsen handlägger ärendet och har för avsikt att skriva beslut om tillstånd till byggnation av tillfälliga paviljonger utifrån ovan nämnda villkor.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen påtalar i yttrande den 19 juni 2017 att även om man bortser från de bullerstörningar som de boende kan tänkas bli utsatta för så borde det gå att åstadkomma en något trivsammare placering av bostäderna än just intill en återvinningscentral vid en större väg. Bullerutredningen är svårläst på grund av oklara uppgifter bl a angående indata med vilka trafikmängder som använts, prognostiserade trafikmängder samt att det är svårt att förstå vad man menar i sammanfattningen. Det råder oklarheter även när det gäller texten under rubriken industribuller. Bullerutredningen är som framgår behäftad med en del oklarheter vilket gör den mindre trovärdig och därför svår att använda som beslutsunderlag. Ritningsunderlaget är svåröverskådligt och därmed svårt att bedöma. Något resonemang om hur de olika bullerkällorna samverkar borde finnas i rapporten för att den totala störningsbilden ska kunna beskrivas och bedömas korrekt. Vidare arbete med åtgärder krävs för att skapa en lämplig boendemiljö säger man i rapporten under rubriken resultat, industribuller. Det indikerar att det kommer att behövas någon

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

Bn § 340 (forts)

Dnr 2017-953

form av bullerskydd. En möjlig åtgärd är en alternativ placering av boendet där en acceptabel miljö kan erhållas även utan uppförande av bullerskydd. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen utgår från att t ex vatten- och avloppsfrågan går att lösa.

### **Förvaltningens övervägande**

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att tydligare handlingar krävs för den vidare granskningen samt att bullerutredningen kompletteras med relevanta data och att eventuella bullerdämpande åtgärder redovisas. Av bullerutredningen ska framgå vilka beräknade värden som erhålls vid bostadsbyggnadens fasad och vid uteplatsen i anslutning till byggnaden. Handlingarna bör kompletteras med plan-, fasad- och sektionsritning för sop/förrådsbyggnaden samt en redovisning av vilka höjder som erhålls då fiberduk och bärlager lagts ut på den aktuella platsen. Skrivelsen gällande avsteg från gällande lagstiftning och norm behöver revideras och förtydligas.

---

**Protokollsutdrag: Sökande**

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



Bn § 341

Dnr 2017-660

## Hunnestad 1:13 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

### Uppllysning

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

### Byggnadsnämndens bedömning

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

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom Hunnestad 1:13. Föreslagen tomtplats är på cirka 4 000 m<sup>2</sup>.

Fastigheten ligger utanför detaljplan och sammanhållen bebyggelse, VIVABs verksamhetsområde och på jordbruksmark klass 4.

Föreslagen tomtplats ligger inom riksintresse naturvård för Grimeton, världsarv yttre Grimeton och inom naturvårdsprogram för Grimeton-Hunnestad. Området har stora geologiska värden i form av en säregen svärm av ändmorän avlagrade på ytan av en drumlinbildning och utgörs av ett kulturlandskap med delvis unika förhistoriska gravfält, rikt fågelliv och hagmarker med botaniska värden. Känslig landskapsbild. I naturvårdsprogrammet förespråkas en försiktig utveckling av bebyggelse och fortsatt hävd av hagmarker.

Naturvård Grimeton. Geologiska bildningar av ändmoräner.

Platsbesök genomfördes den 5 maj 2017.

Sökanden inkom med revideringar och skrivelse den 5 juni 2017.

Enligt den inskickade ansökan föreslås enbostadshuset placeras på plan jordbruksmark i anslutning till ett mindre skogsparti.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer:

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

Bn § 341 (forts)

Dnr 2017-660

- 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.
- All byggnation ska i största möjliga utsträckning utformas och lokaliseras för god klimatanpassning och för att uppnå det nationella miljö kvalitetsmålet om god bebyggd miljö.
- Vid prövning av lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avlopps lösningar och rådande markanvändning.
- Vid exploatering ska dagvatten i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt.
- Hänsyn ska tas till värdefulla naturmiljöer.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.
- All nybyggnation och ombyggnation ska ges ett estetisk tilltalande utförande, värdefulla kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas till vara och förstärkas.
- Området ska nyttjas för jord- och skogsbruk med möjlighet till kompletterande byggnation för att bibehålla en levande landsbygd.
- 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.
- Inom yttre skyddszonen får inte höga och vidsträckta byggnadsverk som visuellt kan störa den monumentala bilden tillkomma.

### Lagrum

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

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

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

Bn § 341 (forts)

Dnr 2017-660

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.

### Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen, kommunekologen, Trafikverket och Varbergsortens Elkraft AB. Svar förväntas inkomma efter nämndens sammanträde den 22 juni 2017.

Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter. Svar förväntas inkomma efter nämndens sammanträde den 22 juni 2017.

I yttrande som inkom den 15 juni 2017 meddelar Trafikverket att väg 766 har på aktuell sträcka en skyltad hastighet på 70 km/h och frågan om anslutning till allmänna vägar måste vara löst innan bygglov kan beviljas. I dagsläget ser Trafikverket inget hinder på föreslagen plats men om möjligt ska enskilda fastigheter dela samma utfart och använda befintliga utfarter. Restriktivitet råder mot nya anslutningar längs statliga vägar.

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

Bn § 341 (forts)

Dnr 2017-660

I yttrande som inkom den 21 juni 2017 meddelar miljö- och hälsoskydds-förvaltningen att en anläggning för WC samt bad-, disk och tvättvatten för ett hushåll på 1-5 personer kan uppföras på fastigheten.

I yttrande som inkom den 21 juni 2017 meddelar fastighetsägarna Hunnestad 1:15 att de generellt är emot byggnation på produktiv åkermark, detta då det idag inte produceras någon ny åkermark. I framtiden kommer varenda kvadratmeter av produktiv åkermark behövas för att producera mat och drivmedel till en växande befolkning. Hur är det tänkt att lösa dagvattenfrågan? Dräneringen nedströms är inte lämpad för mer vatten. Det är troligtvis nödvändigt med någon typ av fördröjning.

### **Förvaltningens övervägande**

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föreslagen byggnation inte följer intentionerna i kommunens översiktsplan och strider mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

Föreslagen placering följer inte det övriga områdets bebyggelsestruktur, de redan befintliga gårdarna ligger en bit indragna från väg 766. Enligt inskickad ansökan föreslås byggnationen placeras i anslutning till väg 766 på plan jordbruksmark utpekad med klass 4. Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen placeringen inte tar hänsyn till landskapsbilden på den föreslagna platsen, då den föreslagna åtgärden inte förläggas i anslutning till redan befintlig bebyggelse, vilket enligt stadsbyggnadskontorets bedömning påverkar landskapsbilden negativt. I gällande översiktsplan står att hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och att den bästa jordbruksmarken bör så långt som möjligt inte planeras för annat ändamål. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föreslagen byggnation inte följer intentionerna i kommunens översiktsplan och strider mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

---

**Protokollsutdrag: Sökande**

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

Bn § 342

Dnr 2017-804

## Hunnestad 4:9 Nybyggnad enbostadshus och garage, förhandsbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bordlägga ärendet.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus, garage inom Hunnestad 4:9. Föreslagen tomtplats är på cirka 2500 m<sup>2</sup>.

Fastigheten ligger utanför detaljplan och sammanhållen bebyggelse, VIVAB:s verksamhetsområde och på jordbruksmark klass 4.

Tidigare positivt förhandsbesked på Hunnestad 4:13 med dnr 2006-46.

Föreslagen tomtplats ligger inom riksintresse naturvård för Grimeton, världsarv yttre Grimeton och inom naturvårdsprogram för Grimeton-Hunnestad. Område har stora geologiska värden i form av en säregen svärm av ändmorän avlagrade på ytan av en drumlinbildning och utgörs av ett kulturlandskap med delvis unika förhistoriska gravfält, rikt fågelliv och hagmarker med botaniska värden. Känslig landskapsbild. I naturvårdsprogrammet förespråkas en försiktig utveckling av bebyggelse och fortsatt hävd av hagmarker.

Platsbesök genomfördes den 29 maj 2017.

Enligt den inskickad ansökan föreslås enbostadshuset placeras på jordbruksmark i anslutning till ett mindre skogsparti. I området finns fornlämningar i form av Hunnahögen cirka 13 meter i diameter och stensättningar från brons- och järnåldern.

Sökanden inkom med reviderad placering av enbostadshuset den 19 juni 2017.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer:

- Kommunens största utbyggnad ska främst ske i staden, i serviceorterna eller i samhällen längs de regionala kollektivtrafikstråken.
- I staden och serviceorterna eftersträvas en tät bebyggelse och effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser.
- I övriga samhällen och dess omgivning 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.
- All byggnation ska i största möjliga utsträckning utformas och lokaliseras för god klimatanpassning och för att uppnå det nationella miljökvalitetsmålet om god bebyggd miljö.

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

Bn § 342 (forts)

Dnr 2017-804

- Vid prövning av lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avlopps-lösningar och rådande markanvändning.
- Vid exploatering ska dagvatten i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt.
- Hänsyn ska tas till värdefulla naturmiljöer.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.
- All nybyggnation och ombyggnation ska ges ett estetisk tilltalande utförande, värdefulla kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas till vara och förstärkas.
- Området ska nyttjas för jord- och skogsbruk med möjlighet till kompletterande byggnation för att bibehålla en levande landsbygd.
- 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.

### Lagrum

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

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

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

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

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

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

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

Bn § 342 (forts)

Dnr 2017-804

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

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

### **Förvaltningens övervägande**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen placering inte följer övriga områdets bebyggelsestruktur, placeras i det öppna landskapet på plan jordbruksmark utpekad med klass 4. I kommunens översiktsplan står att ny bebyggelse på landsbygden främst ska placeras i anslutning till redan befintlig bebyggelse, vid prövning ska hänsyn tas till landskapsbilden, jordbrukets intressen och att den bästa jordbruksmarken inte bör planeras för annat ändamål. Utifrån detta gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att föreslagen byggnation inte följer intentionerna i kommunens översiktsplan och strider mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

---

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 343

Dnr 2017-1029

## Hunnestad 10:16 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden bedömer att föreslagen placering inte följer övriga områdets bebyggelsestruktur, placeras i det öppna landskapet på plan jordbruksmark utpekad med klass 6. I kommunens översiktsplan står att ny bebyggelse på landsbygden främst ska placeras i anslutning till redan befintlig bebyggelse, vid prövning ska hänsyn tas till landskapsbilden, jordbrukets intressen och att den bästa jordbruksmarken inte bör planeras för annat ändamål. Utifrån detta gör nämnden bedömningen att föreslagen byggnation inte följer intentionerna i kommunens översiktsplan och strider mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

Fastigheten angränsar till ett föreslaget programområde för Hunnestad som kommunen just nu utreder.

---

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom Hunnestad 10:16. Föreslagen tomtplats är på cirka 2500 m<sup>2</sup>.

Fastigheten ligger utanför detaljplan, sammanhållen bebyggelse, VIVABS verksamhetsområde och på jordbruksmark klass 6. I anslutning till nytt programområde för Hunnestad samhälle och som innehåller förslag till utbyggnadsområde för kommunalt vatten och avlopp med dnr 2016-1658.

Tidigare positivt förhandsbesked på Hunnestad 10:21 med dnr 2003-396.

Föreslagen tomtplats ligger inom riksintresse naturvård för Grimeton, världsarv yttre Grimeton och inom naturvårdsprogram för Grimeton-Hunnestad. Område har stora geologiska värden i form av en säregen svärm av ändmorän avlagrade på ytan av en drumlinbildning och utgörs av ett kulturlandskap med delvis unika förhistoriska gravfält, rikt fågelliv och hagmarker med botaniska värden. Känslig landskapsbild. I naturvårdsprogrammet förespråkas en försiktig utveckling av bebyggelse och fortsatt hävd av hagmarker.

Platsbesök genomfördes den 29 maj 2017.

Enligt den inskickade ansökan föreslås enbostadshuset placeras i det öppna landskapet på plan jordbruksmark. Föreslagen placering ligger väldigt exponerat i det öppna landskapet.

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



Bn § 343 (forts)

Dnr 2017-1029

Kommunicering har skett med sökanden som eventuellt inkommer med reviderad placering alternativt meddelar att de vill få föreslagen placering prövad i byggnadsnämnden den 22 juni.

Skrivelse inkom från sökanden den 14 juni 2017 där de framför sina synpunkter och varför byggnadsnämnden bör ge beslut om positivt förhandsbesked. De hänvisar till tidigare beslut om positivt förhandsbesked från den aktuella fastigheten därav likabehandlingsprincipen, de kommer inte påverka den mark som kommunen äger, ett positivt förhandsbesked skulle inte påverka landskapsbilden negativt utan istället smycka den. Sökanden har fört samtal med VIVAB gäller VA-frågorna och utifrån detta ifrågasätter det att ett positivt förhandsbesked skulle försvåra kommunens pågående programarbete för Hunnestad.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer:

- Kommunens största utbyggnad ska främst ske i staden, i serviceorterna eller i samhällen längs de regionala kollektivtrafikstråken.
- I staden och serviceorterna eftersträvas en tät bebyggelse och effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser.
- I övriga samhällen och dess omgivningar kan mindre kompletteringar ske i form av bostäder och verksamheter för att 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.
- All byggnation ska i största möjliga utsträckning utformas och lokaliseras för god klimatanpassning och för att uppnå det nationella miljö kvalitetsmålet om god bebyggd miljö.
- Vid prövning av lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avlopps lösningar och rådande markanvändning.
- Vid exploatering ska dagvatten i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt.
- Hänsyn ska tas till värdefulla naturmiljöer.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.
- All nybyggnation och ombyggnation ska ges ett estetisk tilltalande utförande, värdefulla kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas till vara och förstärkas.
- Området ska nyttjas för jord- och skogsbruk med möjlighet till kompletterande byggnation för att bibehålla en levande landsbygd.
- 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.

### Lagrum

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

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

Bn § 343 (forts)

Dnr 2017-1029

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,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

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

### Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen placering inte följer övriga områdets bebyggelsestruktur, placeras i det öppna landskapet på plan jordbruksmark utpekad med klass 6. I kommunens översiktsplan står att ny bebyggelse på landsbygden främst ska placeras i anslutning till redan befintlig bebyggelse, vid prövning ska hänsyn tas till landskapsbilden, jordbrukets intressen och att den bästa jordbruksmarken inte bör planeras för annat ändamål. Utifrån detta gör stadsbyggnadskontoret bedömningen

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

Bn § 343 (forts)

Dnr 2017-1029

att föreslagen byggnation inte följer intentionerna i kommunens översiktsplan och strider mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

Fastigheten angränsar till ett föreslaget programområde för Hunnestad som kommunen just nu utreder.

### 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: 5 242 kr

Specificerad faktura skickas separat.

---

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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

Bn § 346

Dnr 1995-100109

## **Freden 1 Funktionskontroll av ventilationssystem, återkallelse av föreläggande**

### **Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 27 oktober 2016 § 687.

### **Byggnadsnämndens bedömning**

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

---

### **Beskrivning av ärendet**

Nämnden beslöt den 27 oktober 2016 § 687 att förelägga fastighetsägaren Freden 1 Varbergs kommun att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 30 maj 2017.

---

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Freden 1  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)

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

Bn § 350

Dnr 1996-100590

## Ljungpiparen 2 Funktionskontroll av ventilationssystem, återkallelse av föreläggande

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 26 maj 2016 § 297.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

---

### Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 26 maj 2016 § 297 att förelägga fastighetsägaren Ljungpiparen 2 Fortinova Bostäder AB att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 31 maj 2017.

---

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Ljungpiparen 2  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)

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

Bn § 351

Dnr 1996-100599

## Ljungpiparen 3 Funktionskontroll av ventilationssystem, återkallelse av föreläggande

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 26 maj 2016 § 298.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

---

### Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 26 maj 2016 § 298 att förelägga fastighetsägaren Ljungpiparen 3 Fortinova Bostäder AB att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 31 maj 2017.

---

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Ljungpiparen 3  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)

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

Bn § 352

Dnr 1996-100608

## Ljungpiparen 4 Funktionskontroll av ventilationssystem, återkallelse av föreläggande

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 26 maj 2016 § 299.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

---

### Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 26 maj 2016 § 299 att förelägga fastighetsägaren Ljungpiparen 4 Fortinova Bostäder AB att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 31 maj 2017.

---

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Ljungpiparen 4  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)

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

Bn § 353

Dnr 2016-1040

## Nygård 1:10 Tillsynsärende om åtgärder inom strandskyddat område, föreläggande

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. med stöd av förvaltningslagen (1986:223) 21 § och hänvisning till miljöbalken (1998:808) 26 kap. 9 § och 7 kap 15 § förelägga fastighetsägaren Nygård 1:10 Porsmad AB med organisationsnummer 556832-4346 om att senast den 27 september vidta rättelse genom att upphöra med klippning av vegetationen inom strandskyddat område och ta bort eller flytta de åtgärder som ligger inom strandskyddsområdet det vill säga området om 15 meter utmed vattendraget, på det område som är markerat i Länsstyrelsen i Hallands läns beslut den 7 februari 2017, mål nr 511-8909-16 och enligt bilaga A.
2. underlåter fastighetsägaren Porsmad AB att vidtaga ovanstående åtgärd förpliktas de att utge ett vite om 50.000 kronor (femtiotusen kronor). Fastighetsägarna förpliktas vidare att utge samma belopp för varje period om tre månader räknat från tre månader efter delgivning av detta beslut under vilken åtgärden inte vidtagits.

### Upplysning

Uppställning av husvagnar och tält med mera på fastigheten Nygård 1:8 inom strandskyddat område om 15 meter utmed vattendraget enligt detaljplan TR 94 kommer att behandlas i ett separat ärende.

### Beskrivning av ärendet

Anmälan om åtgärder som utförts inom område för strandskydd inkom den 6 juli 2016.

Vid platsbesök den 11 augusti 2016 konstaterades att det fanns två paddeltennisbanor, konstgräs, en beachvolleyplan, inhägnader för aktiviteter för hundar, en belysningsstolpe, soptunnor, utemöbler och planteringar. Gräset hade klippts på ytorna.

Inmätning av åtgärderna gjordes den 17 augusti 2016.

De åtgärder som var utförda vid platsbesöket bedöms inte tillsammans betraktas som en idrottsplats. Enligt plan- och byggförordningen 6 kap. 1 § första stycket krävs bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra bland annat en idrottsplats.

Åtgärderna har utförts inom strandskyddsområde som i detta ärende omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen i ett vattendrag.

Underrättelse i ärendet har den 7 november 2016 delgivits fastighetsägaren. Underrättelsen omfattar kommande rättelseföreläggande gällande åtgärder inom område med strandskydd samt att föreläggande kan förenas med vite.

Länsstyrelsen har den 7 februari 2017, mål nr 511-8089-16, beslutat om upphävande av strandskydd till ett avstånd av 15 meter utmed vattendraget.

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



Bn § 353 (forts)

Dnr 2016-1040

Inom 15 meter från vattendraget har vegetationen klippts ner och delar av staket och beachvolleyplan ligger inom 15 meter från vattendraget.

I samband med underrättelsen har fastighetsägaren beretts möjlighet att komma in med yttrande. Inget yttrande har inkommit.

Enligt miljöbalken 7 kap. 15 § får inte inom strandskyddsområde

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

Enligt byggnadsnämndens arkiv saknas dispens från förbudet i 7 kap. 15 § miljöbalken.

I skrivelse den 12 september 2016 meddelar fastighetsägaren att de inte har uppfört några byggnader och att marken är jordbruksmark som under stora delar av året kan vara mer eller mindre otillgänglig för allmänheten. De anser att allmänheten sammantaget inte fått det svårare att beträda marken. Vidare anser de att det inte väsentligt ändrar livsvillkoren för djur eller växtarter.

Vid platsbesök från vägen syns att paddeltennisbanorna har kompletterats med belysning.

Av flygfoton från 2012 syns inhägnader för hundar och beachvolleyplan.

Nämnden har för fastigheten Björkäng s:2, i ärende med diarienummer 2012-542, behandlat ett staket inom strandskyddsområde. Nämnden har i beslut den 30 augusti 2012 inte medgett undantag från strandskyddsbestämmelser för en hundrastgård. Beslutet överklagades till länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen, vilka båda avslog överklagandet.

Av Svea Hovrätts Mark- och miljööverdomstolen dom den 22 april 2008, mål nr M 3226-07, gällande anläggande av golfbana framgår att jordbruksmark i princip anses allemansrättsligt tillgänglig, låt vara att rätten kan vara inskränkt under växtsäsongen. Dispens beviljades inte för golfbanan.

Av Svea Hovrätts Mark- och miljööverdomstolen dom den 18 februari 2014, mål M 8124-13, gällande strandskyddsdispens för bollplan och lekplats med mera inom strandskyddsområde framgår att planerade anläggningar kräver strandskyddsdispens. För att en dispens ska kunna ges krävs att det finns särskilda skäl. Även om en anläggning är avsedd för allmänhetens nyttjande och rekreation kan anses ha ett visst allmänt intresse är det på intet sätt visat att det intresset inte skulle kunna tillgodoses utanför strandskyddsområdet. Särskilda skäl för att ge dispens finns därför inte.

Vid platsbesök den 22 juni 2017 konstateras att inom det strandskyddsområde området om 15 meter utmed vattendraget, på det område som är markerat i Länsstyrelsen i Hallands läns beslut den 7 februari 2017, mål nr 511-8909-16, är vegetationen klippt och åtgärderna som uppförts kvarstår.

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

Bn § 353 (forts)

Dnr 2016-1040

Vidare konstateras att husvagnar finns uppställda inom strandskyddat område på fastigheten Nygård 1:8.

### **Förvaltningens övervägande**

Stadsbyggnadskontoret finner att det saknas dispens för de åtgärder som ligger inom strandskyddsområdet det vill säga området om 15 meter utmed vattendraget, på det område som är markerat i Länsstyrelsen i Hallands läns beslut den 7 februari 2017, mål nr 511-8909-16.

**Protokollsutdrag: Fastighetsägarna Nygård 1:10 (delges)**

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

Bn § 359

Dnr 1994-101092

## Sibbarp 2:9 Funktionskontroll av ventilationssystem, återkallelse av föreläggande

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 27 oktober 2016 § 700.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

---

### Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 27 oktober 2016 § 700 att förelägga fastighetsägaren Sibbarp 2:9 Varbergs kommun att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 18 maj 2017.

---

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Sibbarp 2:9  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)

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