

Tid och plats Torsdagen den 16 oktober 2014 kl. 08.35 – 12.45, mötesuppehåll 10.05 – 10.35 i sammanträdesrum A2-salen

Beslutande

Ledamöter

Ulrika Ericsson (M)
Andreas Björklund (M)
Knut Aurell (M)
Stefan Bengtsson (M)
Stefan Stenberg ordf. (C)
Tobias Carlsson (FP)
Tomas Johansson v. ordf. (S)
Morgan Fagerström (S)
Marianne Johansson (S)
Roland Ryberg (S)
Karin Ekeborg (MP)

Övriga närvarande

Ersättare

Gert Okén (M)
Christian Persson (C), inte §§ 400, 413 och 415 på grund av jäv
Gösta Johansson (S)

Tjänstemän

Evelyn Ingvarsson, byggnadsnämndssekreterare
Helena Arnesten, stadsbyggnadschef
Sten Hedelin, planchef, §§390-399
Annika Eklöv, planarkitekt, § 396
Maria Söderlund, stadsarkitekt, §§ 400-418
Cajsa Friberg, bygglovshandläggare, §§ 400-403
David Hultén, bygglovshandläggare, §§ 404-406
Lisa Olsson, bygglovshandläggare, §§ 407-409
Marie Åberg, bygglovsarkitekt, §§ 412-416
Tore Johansson, 1:e byggnadsinspektör, §§ 417-418

Övriga

Margareta Björksund, VD VIVAB, del av § 394 kl 11.20-12.00

Utses att justera

Tobias Carlsson (FP)

Justeringens plats och tid

Stadsbyggnadskontorets reception den 24 oktober 2014

Sekreterare

Evelyn Ingvarsson

Paragraf 390-418

Ordförande

Stefan Stenberg (C)

Justerande

Tobias Carlsson (FP)

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

BEVIS/ANSLAG

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	16 oktober 2014		
Datum för anslags uppsättande	27 oktober 2014	Datum för anslags nedtagande	17 november 2014
Förvaringsplats för protokoll	Stadsbyggnadskontoret		
Underskrift	Evelyn Ingvarsson		

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

Bn § 390

Ändringar i dagordningen

Beslut

Nämnden godkänner ändringarna i föredragningslistan.

Ärende som tillkommer dagordningen

Tidplan planärende

Ärende som utgår ur dagordningen

Ärende nr 13 – Detaljplan för Trönningenäs inre C1 och CA Lindhov 1:22

Ärende nr 18 – Fiskaren 16 Tillbyggnad flerbostadshus

Ärende nr 23 – Träslöv s:9 Rivning, nybyggnad komplementbyggnad,
fasadändring

Ärende nr 35 – Städet 12 Nybyggnad parkering

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

Bn § 391

Meddelande om inkomna skrivelser, överklaganden och planärenden

Beslut

Nämnden antecknar informationen om inkomna skrivelser, inkomna överklaganden och planärenden under perioden 9 september 2014 till och med 7 oktober 2014 enligt bilaga A.

Beskrivning av ärendet

Redovisning av inkomna skrivelser, inkomna överklaganden och lagakraftvunna planärenden under perioden 9 september 2014 till och med 7 oktober 2014 redovisas för nämnden enligt bilaga A.

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

Infomation inkomna skrivelser

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2014 2 137	Getterön 2:236	Beslut från Länsstyrelsen i Hallands län den 4 september 2014, mål nr 403-2382-14. Länsstyrelsen avslår överklagandet.
2014 2 138	Gamla Köpstad 1:118	Beslut från Länsstyrelsen i Hallands län den 5 september, mål nr 511-4779-14. Länsstyrelsen beslutar avslå ansökan om upphävande av strandskydd inom förslag till detaljplan
2014 2 139	Grunnarp 3:2	Ansökan förprovning av djurstall enligt djurskyddsförordningen från Länsstyrelsen
2014 2 140	Getterön 2:1	Protokol från Länsstyrelsen i Hallands län den 19 augusti 2014, mål nr P 2942-14. Beslutet har vunnit laga kraft, 2014-09-11. Avvisning av överklagande
2014 2 141	Hunnestad	Information från Hublix Bygdela kommitté för vatten och avlopp i Hunnestad
2014 2 142	Nålmakaren 10, 2012/288	Beslut från länsstyrelsen som inte överprövar byggnadsnämndens beslut enligt tillsyn 11 kap 10 § plan- och bygglagen.
2014 2 143	Ryttaren 16, 2011/981	Beslut från länsstyrelsen som inte överprövar byggnadsnämndens beslut enligt tillsyn 11 kap 10 § plan- och bygglagen.
2014 2 144	Bålverket 6 mfl, 2012/1002	Beslut från länsstyrelsen som inte överprövar byggnadsnämndens beslut enligt tillsyn 11 kap 10 § plan- och bygglagen.
2014 2 145	Träslöv 30:1, Getakärr 6:18 mfl, 2008/1136	Beslut från Länsstyrelsen i Hallands län den 12 september 2014, mål nr 403-5766-14. Länsstyrelsen avslår överklagandet och fastställer detaljplanen.
2014 2 146	Årnäs 7:6	Dom från Vänersborgs Tingsrätt Mark- och miljödomstolen den 16 september 2014, mål nr P 1344-14. Avslår överklagandet
2014 2 147	Vindragaren 5 o 22	Beslut från Länsstyrelsen i Hallands län den 22 september 2014, mål nr 403-5069-14. Länsstyrelsen avvisar överklagandet
2014 2 148	Värö-Backa 31:7	Beslut från Länsstyrelsen i Hallands län den 19 september 2014. Avslag på väckt fråga om byggnadsminnesförklaring
2014 2 149	Lundby 8:5	Delbeslut från Länsstyrelsen i Hallands län den 23 september 2014, mål nr 403-6240-14, 403-6242-14, 403-6244-14 avvisar det särskilda yrkandet om inhibition.
2014 2 150	Fyrkullen 1:2	Beslut från Länsstyrelsen i Hallands län den 24 september 2014, mål nr 403-4262-14. Länsstyrelsen avslår överklagandet
2014 2 151	Industri och omslastningsstation Spannarp 19:22. 2011/	Kommunfullmäktige beslutar den 16 september 2014 att anta detaljplanen för industri och omslastningsstation Spannarp 19:22. Sista dagen för överklagan är den 17 oktober 2014.
2014 2 152	Bua 7:62	Beslut från Länsstyrelsen i Hallands län den 25 september 2014, mål nr 526-6506-14. Länsstyrelsen beslutar att inte pröva BN beslut den 21 augusti 2014 om strandskyddsdispens
2014 2 153	Grimeton 15:49	Beslut från Länsstyrelsen i Hallands län den 25 september 2014, mål nr 526-6585-14. Länsstyrelsen beslutar att inte pröva BN beslut den 21 augusti 2014 § 328 om strandskyddsdispens
2014 2 154	Hunnestad 13:5	Beslut från Länsstyrelsen i Hallands län den 25 september 2014, mål nr 526-6616-14. Länsstyrelsen beslutar att inte pröva BN beslut den 21 augusti 2014 § 330 om strandskyddsdispens
2014 2 155	Knutsböke 1:12	Beslut från Länsstyrelsen i Hallands län den 25 september 2014, mål nr 526-6504-14. Länsstyrelsen beslutar att pröva BN beslut den 21 augusti 2014 om strandskyddsdispens

Infomation överklagade bygglovsärenden och detaljplaner

2012 288	Nålmakaren 10	Detaljplan för Nålmakaren 10
2014 207	Sommaren 4	Tillbyggnad uterum
2012 86	Galtabäck 5:98	Nybyggnad av enbostadshus, garage

Bn § 392

Delegationsbeslut

Beslut

Nämnden beslutar att godkänna redovisning av delegationsbeslut under perioden 9 september 2014 till och med 7 oktober 2014 enligt bilaga A.

Beskrivning av ärendet

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

Redovisning av delegationsbeslut avseende:

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

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

Delegationsbeslut under perioden 2014-09-09--2014-10-07**Delegationsbeslut beviljade förhandsbesked**

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2014 273	Hulegården 1:12	Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked
2014 583	Skällåkra 5:18	Nybyggnad fritidshus, förhandsbesked

Delegationsbeslut beviljade bygglov

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2014 679	Lingome 9:2	Transformatorstation
2014 688	Skällåkra 9:23	Transformatorstation
2014 689	Värö-Backa 3:34	Transformatorstation
2013 621	Garvaren 3	Till- och ombyggnad av flerbostadshus
2014 969	Brunnsparken 6	Skyltar
2014 377	Sanatoriet 10	Ändrad användning till kontor
2014 480	Torpa-Kärre 7:45	Nybyggnad fritidshus
2014 560	Norsen 5	Fasadändring och mur
2014 569	Lahall 1:18, Lahall 2:13	Ny-, om-, och tillbyggnad verksamhet
2014 570	Lahall 1:18	Nybyggnad av renseri
2014 618	Bua 4:39	Ombyggnad takkupor och garagetak samt fasadändring
2014 620	Västra Derome 4:11	Tillbyggnad enbostadshus, nybyggnad komplementbyggnad
2014 625	Biskopshagen 3:2	Nybyggnad svetsverkstad RG105
2014 652	Fläkten 6	Skyltar, skyltpylon, reklamflaggor
2014 708	Freja 23	Mur
2014 713	Torpa-Kärre 8:275	Tillbyggnad enbostadshus
2014 719	Tvååkers-Ås 4:117	Nybyggnad fritidshus & carport/förråd
2014 735	Värö-backa 26:1	Nybyggnad enbostadshus, ändrad användning från fritidshus till komplementbyggnad
2014 795	Bromsaren 7	Fasadändring
2014 834	Vabränna 3:83	Nybyggnad enbostadshus, garage
2014 879	Bua 10:248	Transformatorstation
2014 899	Prosten 5	Skyltar (Rabalder)
2007 1404	Skällinge 23:1	
2013 1023	Tvååkers-Ås 1:86, 2:93	Ny- och ombyggnad Ankarskolan
2014 1022	Bläshammar 5:49, 5:51, 5:53, 5:54, 5:55	Nybyggnad av enbostadshus (7 st)□
2014 126	Fastarp 3:143	Nybyggnad enbostadshus med garage

Delegationsbeslut beviljade bygglov

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2014 210	Vallgången 16	Tillbyggnad balkong
2014 528	Bua 10:248	Nybyggnad lager
2014 693	Tvååkers-Ås 4:77	Om- och tillbyggnad enbostadshus
2014 696	Tvååkers-Ås 2:31	Ändrad användning till kontor och bageri/café
2014 725	Drönaren 1	Skylt
2014 750	Gårdshorn 1:28	Nybyggnad enbostadshus
2014 847	Getakärr 5:65 Solskensvägen 41	Nybyggnad komplementbyggnad, fasadändring fritidshus, installation av bärande ba
2014 916	Fastarp 2:119	Skyltar
2014 929	Lahall 1:18	Kontorsmoduler plan 2, tidsbegränsat lov
2014 959	Getakärr 9:6	Rivningslov
2014 999	Torpa-Kärre 8:142	Rivningslov

Delegationsbeslut beviljade startbesked

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2014 278	Toarp 1:11	Tillbyggnad verkstad/kontor
2014 666	Bläshammar 5:35	Plank
2014 749	Tvååkers-Ås 4:75	Tillbyggnad enbostadshus, eldstad
2014 749	Tvååkers-Ås 4:75	Tillbyggnad enbostadshus, eldstad
2014 755	Träslövs-Svenstorp 1:9	Tillbyggnad enbostadshus
2014 769	Träslövsläge 18:16	Ny komplementbyggnad, bygglovsbefriad
2014 888	Tvååkers-Ås 6:90	Tillbyggnad fritidshus, bygglovsbefriad åtgärd
2014 655	Tvååkers-Ås 2:171	Nybyggnad lager
2014 679	Lingome 9:2	Transformatorstation
2012 236	Nordvära 5:18	Nybyggnad av enbostadshus
2013 621	Garvaren 3	Till- och ombyggnad av flerbostadshus
2013 658	Städet 4	Tillbyggnad verksamhet, skyltar
2013 768	Hjältalunga 2:20	Tillbyggnad av fritidshus samt strandskyddsdispens
2013 794	Torpa-Kärre 15:9	Tillbyggnad- och ombyggnad flerbostadshus, nybyggnad av förråd, nya parkeringsplatser
2014 628	Trönningenäs 5:31	Tillbyggnad fritidshus
2014 637	Tvååkers-Ås 2:170	Nybyggnad lager och kontor
2014 688	Skällåkra 9:23	Transformatorstation
2014 689	Värö-Backa 3:34	Transformatorstation
2014 701	Vabränna 3:70, 3:39 (del av)	Återuppbyggnad av nedbrunnet lager på befintlig bottenplatta

Delegationsbeslut beviljade startbesked

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2014 860	Lindås 1:38	Tillbyggnad fritidshus, bygglovsbefriad åtgärd
2014 889	Getakärr 5:114 Solbadsvägen 32	Tillbyggnad fritidshus, bygglovsbefriad åtgärd
2014 890	Tvååkers-Ås 1:189	Tillbyggnad fritidshus, bygglovsbefriad åtgärd
2014 891	Torpa-Kärre 8:37	Tillbyggnad fritidshus, bygglovsbefriad åtgärd
2014 892	Torpa-Kärre 8:95	Ny komplementbyggnad, bygglovsbefriad åtgärd
2014 894	Värö-Backa 8:64	Ny komplementbyggnad, bygglovsbefriad åtgärd
2014 896	Mosippan 20	Ny komplementbyggnad, bygglovsbefriad åtgärd
2014 900	Getakärr 5:132 del av, Sanddyneväge	Tillbyggnad fritidshus bygglovsbefriad
2014 901	Munkagård 1:166	Tillbyggnad enbostadshus, bygglovsbefriad
2014 969	Brunnsparcken 6	Skyltar
2014 150	Trönningenäs 3:118	Tillbyggnad fritidshus
2014 352	Bua 7:32	Nybyggnad enbostadshus, garage
2014 451	Tofta 6:34	Nybyggnad fritidshus
2014 518	Trönningenäs 3:132	Tillbyggnad fritidshus, nybyggnad garage
2014 560	Norsen 5	Fasadändring och mur
2014 569	Lahall 1:18, Lahall 2:13	Ny-, om-, och tillbyggnad verksamhet
2014 570	Lahall 1:18	Nybyggnad av renseri
2014 602	Bossgård 2:8	Tillbyggnad industri objekt 12131405 torkkanal 10□
2014 708	Freja 23	Mur
2014 795	Bromsaren 7	Fasadändring
2014 842	Skällåkra 5:34	Rivningsanmälan
2014 868	Tvååkers-Ås 1:6 Jungmansvägen 2	Tillbyggnad fritidshus, bygglovsbefriad åtgärd
2014 879	Bua 10:248	Transformatorstation
2014 899	Prosten 5	Skyltar (Rabalder)
2014 946	Tvååkers-Ås 1:138	Tillbyggnad enbostadshus, bygglovsbefriad åtgärd
2014 987	Bua 10:71	Kamin
2013 1023	Tvååkers-Ås 1:86, 2:93	Ny- och ombyggnad Ankarskolan
2013 814	Smältugnen 2	Nybyggnad verksamhet
2014 1004	Getakärr 5:147, Badstugevägen 30 A	Ny tillbyggnad fritidshus, bygglovsbefriad åtgärd
2014 1014	Bua 18:12	Anmälan underhåll av byggnad, ändra interiör
2014 1020	Getakärr 5:132 Strandrågsvägen 11	Tillbyggnad fritidshus, bygglovsbefriad åtgärd
2014 1022	Bläshammar 5:49, 5:51, 5:53, 5:54, 5:55	Nybyggnad av enbostadshus (7 st)□
2014 1042	Österby 2:8	Kamin
2014 182	Munkagård 1:201	Nybyggnad verksamhet/lager□

Delegationsbeslut beviljade startbesked

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2014 210	Vallgången 16	Tillbyggnad balkong
2014 424	Bjorum 7:4	Nybyggnad garage
2014 43	Torpa-Kärra 8:161	Nybyggnad enbostadshus
2014 506	Tvååkers-Ås 4:14	Rivningslov, nybyggnad enbostadshus + gäststuga/uthus
2014 517	Årnäs 3:93	Nybyggnad fritidshus□
2014 525	Gamla Köpstad 2:279	Nybyggnad fritidshus□
2014 528	Bua 10:248	Nybyggnad lager
2014 545	Skällåkra 7:17	Fasadändring
2014 569	Lahall 1:18, Lahall 2:13	Ny-, om-, och tillbyggnad verksamhet
2014 585	Vabränna 3:84	Nybyggnad enbostadshus, garage
2014 618	Bua 4:39	Ombyggnad takkupor och garagetak samt fasadändring
2014 620	Västra Derome 4:11	Tillbyggnad enbostadshus, nybyggnad komplementbyggnad
2014 625	Biskopshagen 3:2	Nybyggnad svetsverkstad RG105
2014 652	Fläkten 6	Skyltar, skyltpylon, reklamflaggor
2014 693	Tvååkers-Ås 4:77	Om- och tillbyggnad enbostadshus
2014 713	Torpa-Kärra 8:275	Tillbyggnad enbostadshus
2014 725	Drönaren 1	Skylt
2014 754	Getakärr 5:64 Solbadsvägen 57	Ny komplementbyggnad bygglovsbefriad□
2014 780	Porsmad 1:73	Braskamin
2014 793	Getakärr 5:62 Solbadsvägen 86	Ny komplementbyggnad bygglovsbefriad
2014 812	Årnäs 3:79	Ny komplementfritidshus, bygglovsbefriad åtgärd
2014 834	Vabränna 3:83	Nybyggnad enbostadshus, garage
2014 847	Getakärr 5:65 Solskensvägen 41	Nybyggnad komplementbyggnad fasadändring fritidshus, installation av bärande ball
2014 848	Getakärr 5:65 Solskensvägen 41	Tillbyggnad fritidshus, bygglovsbefriad åtgärd
2014 893	BUA 1:57	Ny komplementbostadshus fritidshus, bygglovsbefriad åtgärd
2014 897	HJORTEN 6	Ny komplementbostadshus, bygglovsbefriad åtgärd
2014 916	Fastarp 2:119	Skyltar
2014 937	Torpa-Kärra 8:104	Ny komplementfritidshus, bygglovsbefriad åtgärd
2014 938	Torpa 12:65	Ny komplementbyggnad, bygglovsbefriad åtgärd
2014 947	Träslövs-Näs 2:5	Tillbyggnad enbostadshus, bygglovsbefriad åtgärd
2014 949	Getakärr 5:65 Siestavägen 14	Tillbyggnad fritidshus, bygglovsbefriad åtgärd
2014 959	Getakärr 9:6	Rivningslov
2014 999	Torpa-Kärra 8:142	Rivningslov
2014	Orren 1	Rivningslov skärmtak

Delegationsbeslut beviljade slutbesked

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2013 811	Getakärr 5:147	Nybyggnad fritidshus samt flytt av bef. stuga
2014 749	Tvååkers-Ås 4:75	Tillbyggnad enbostadshus, eldstad
2013 516	Årnäs 1:12	Rivningslov, nybyggnad fritidshus
2012 578	Grottan 1:7	Nybyggnad av fritidshus, uthus□
2013 373	Stockrosen 14	Nybyggnad enbostadshus, förråd
2013 440	Trönninge 20:12, 20:13, 20:14, 20:15,	Nybyggnad av 6 enbostadshus, garage□
2013 747	Träslövs-Näs 1:44	Tillbyggnad fritidshus
2013 651	Hunnestad 8:23	Nybyggnad förskola
2014 319	Bua 8:118	Nybyggnad enbostadshus, garage
2014 40	Torpa 3:14	Nybyggnad enbostadshus samt garage/förråd
2014 51	Träslövs-Näs 1:318	Nybyggnad fritidshus, rivningslov, marklov.
2014 569	Lahall 1:18, Lahall 2:13	Ny-, om-, och tillbyggnad verksamhet
2014 842	Skälllåkra 5:34	Rivningsanmälan
2014 987	Bua 10:71	Kamin
2012 629	Tofta 5:17	Tillbyggnad av enbostadshus
2013 651	Hunnestad 8:23	Nybyggnad förskola
2014 1042	Österby 2:8	Kamin
2014 126	Fastarp 3:143	Nybyggnad enbostadshus med garage
2014 161	Bläshammar 5:32	Nybyggnad enbostadshus, carport□
2014 191	Värö-Backa 17:19	Nybyggnad lager - tidsbegränsat bygglov
2014 192	Bua 4:93	Tillbyggnad verksamhet
2014 618	Bua 4:39	Ombyggnad takkupor och garagetak samt fasadändring
2014 620	Västra Derome 4:11	Tillbyggnad enbostadshus, nybyggnad komplementbyggnad
2014 780	Porsmad 1:73	Braskamin
2014 959	Getakärr 9:6	Rivningslov
2014 999	Torpa-Kärre 8:142	Rivningslov
2014	Orren 1	Rivningslov skärmtak

Delegationsbeslut genomförda tekniska samråd

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2014 569	Lahall 1:18, Värö 2:13	Ny-, om-, och tillbyggnad verksamhet
2014 570	Lahall 1:18	Nybyggnad av renseri
2014 625	Biskopshagen 3:2	Nybyggnad svetsverkstad RG105
2014 625	Biskopshagen 3:2	Nybyggnad svetsverkstad RG105
2014 655	Tvååkers-Ås 2:171	Nybyggnad lager
2013 658	Städet 4	Tillbyggnad verksamhet, skyltar
2014 637	Tvååkers-Ås 2:170	Nybyggnad lager och kontor
2014 182	Munkagård 1:201	Nybyggnad verksamhet/lager□
2014 352	Bua 7:32	Nybyggnad enbostadshus, garage
2014 585	Vabränna 3:84	Nybyggnad enbostadshus, garage
2014 834	Vabränna 3:83	Nybyggnad enbostadshus, garage
2013 814	Smältugnen 2	Nybyggnad verksamhet
2014 1022	Bläshammar 5:49, 5:51,5:53, 5:54, 5:55	Nybyggnad av enbostadshus (7 st)
2014 506	Tvååkers-Ås 4:14	Rivningslov, nybyggnad enbostadshus + gäststuga/uthus
2014 517	Årnäs 3:93	Nybyggnad fritidshus
2014 525	Gamla Köpstad 2:279	Nybyggnad fritidshus□

Delegationsbeslut om förlängd handläggningstid

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2014 273	Hulegården 1:12	Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked
2014 583	Skällåkra 5:18	Nybyggnad fritidshus, förhandsbesked

Information lantmäteriärenden meddelade samrådsbeslut och underrättelser

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2014 1 99	Bua 10:248	Ärende nr N147095. Underrättelse om avslutad förrättning om avstyckning samt ledningsrättsåtgärd. □
2014 1 100	Vagnen 8 och 9	Ärende nr N147041. Underrättelse om avslutad förrättning om fastighetsreglering
2014 1 101	Duvelslätt 2:12 och 3:1	Ärende nr N147080. Underrättelse om avslutad förrättning om fastighetsreglering, upphävande av servitut
2014 1 102	Fastarp 2:7 och 4:8	Ärende nr N147050. Underrättelse om avslutad förrättning om fastighetsreglering □
2014 1 103	Bringsgårde 1:1 och Kusagärde 1:7	Ärende nr N147104. Underrättelse om avslutad förrättning om fastighetsreglering

Bn § 393

Tidplan planärenden

Beslut

Nämnden antecknar informationen om planberedningen och tidplan för planärenden.

Nämnden beslutar att godkänna förändrad tidplan för följande planärende:

- Fastarp 3:126 Medborgarhuset, diarienummer 2011/281
 - Fornö samfällighetsförening Björkäng 2:109 m fl, diarienummer 2009/461
 - Getterön 2:168, diarienummer 2010/1260
 - Hemmanet, diarienummer 2012/541
 - Torpa-Kärra 1:24 före detta affären, diarienummer 2011/466
 - Träslöv 49:1, diarienummer 2012/208
 - Trönningenäs 5:29, diarienummer 2011/789
 - Getterön – fritidshusutredningen
 - Årnäs - fritidshusutredningen
 - Trönningenäs – fritidshusutredningen
 - Kråkeberg/Tången - fritidshusutredningen
-

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

Bn § 394

Förvaltningen informerar

Beslut

Nämnden antecknar informationen till protokollet.

Beskrivning av ärende

Stadsarkitekt Maria Söderlund informerar nämnden om

- Bua 10:248 vandrarhem tidsbegränsat lov.

VIVABs VD Margareta Björksund informerar nämnden om

- VIVABs verksamhet.
- Beröringspunkter med byggnadsnämnden och stadsbyggnadskontoret.

1:e byggnadsinspektör Tore Johansson informerar nämnden om

- Svärdfisken 32
-

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

Bn § 395

Dnr 2012/1124

Byggnadsnämndens taxa 2015

Beslut

Nämnden beslutar att

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

Byggnadsnämndens bedömning

Beskrivning av ärende

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

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 12 kap 9 § får byggnadsnämnden ta ut en planavgift för att täcka programkostnader och kostnader för andra åtgärder som behövs för att upprätta eller ändra detaljplaner eller områdesbestämmelser, om

1. nämnden ger bygglov för nybyggnad eller ändring av en byggnad och,
2. den fastighet som bygglov avser har nytta av planen eller områdesbestämmelserna.

Det som gäller första stycket gäller i fråga om en byggnad ska också tillämpas på en anläggning som kräver bygglov enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap 7 §.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 12 kap 10 § får en avgift enligt 12 kap 8 eller 9 §§ inte överstiga kommunens genomsnittliga kostnad för den typ av besked, beslut eller handläggning som avgiften avser.

Grunderna för hur avgifterna ska beräknas ska anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige.

Ett nytt underlag för konstruktion av plan- och bygglovstaxa håller på att utarbetats av Sveriges Kommuner och Landsting (SKL). Syftet med taxekonstruktionen är att få ett tydligt och transparent underlag. Målet är att underlaget ska kunna bidra till en långsiktigt hållbar taxa samt vara lätt att förstå och arbeta med. Arbetet med underlag för ny taxa kommer inte att vara färdigställt innan årsskiftet 2014/2015.

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

Bn § 395 (forts)

Dnr 2012/1124

Bakgrund

Plan- och bygglovstaxa för ärenden i den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, för byggnadsnämndens verksamhet antogs av kommunfullmäktige den 18 november 2003 § 139.

ÄPBL är konstruerad med ett gemensamt grundbelopp (G) för de olika avgifterna. Grundbeloppet bestäms utifrån fullmäktiges beslut om önskvärd täckning av kostnaderna och handläggning av lovärendena.

Då den äldre ÄPBL- plan- och bygglovstaxan håller på att fasas ut och endast ett fåtal ärenden är berörda föreslås en oförändrad taxa för byggnadsnämndens verksamhet.

Från 2 maj 2011 infördes en ny plan- och bygglovstaxa inklusive kart- och mättaxa för ärenden i den nya plan- och bygglagen (2010:900), NYPBL som antogs av kommunfullmäktige den 21 juni 2011 och reviderades den 19 november 2013 Kf § 141.

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

Flertalet av avgifterna beräknas som en funktion av ett värde som utgör en tusendel av gällande prisbasbelopp, för närvarande 44.400 kronor för 2014.

Justeringsfaktorn N anpassar avgiftsnivån och är för närvarande 0,8.

Byggnadsnämnden får för varje kalenderår besluta att ändra timavgifterna med en procentsats som motsvarar de tolv senaste månadernas förändring i konsumentprisindex räknat fram till den 1 oktober året före avgiftsåret.

Föreslagna ändringar

Regeringen har fastställt 2015 prisbasbelopp till 44.500 kronor (SFS 2013:715) en höjning med 100 kr från nuvarande 44.400 kr 2014.

Justeringsfaktorn N föreslås ändras från 0,8 till 0,9 då arbetsbelastningen är hög inom verksamhetsområdet medför att både personal och lokaler behöver utökas. Vidare kommer nuvarande ärendehanteringssystem och andra handläggningsstödjande IT-system utvecklas och förnyas samt stadsbyggnadskontorets ökade kostnader för juridiska tjänster.

Konsumentprisindex för september 2014 är -0,4 procent och förändringen under de senaste tolv månaderna är en sänkning med 0,4 procent. Konsumentprisindexet motsvarar en avgiftssänkning som är mindre än fyra kronor per timme. Då sänkningen är marginell föreslås en oförändrad taxa för tidersättning.

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

Bn § 395 (forts)

Dnr 2012/1124

Mindre förändringar i nu gällande taxa föreslås av tabell 2, 6, 15, 21 och 27 enligt bilaga A.

- *Tabell nr 2*
Timkostnaden för kart- och mätningssingenjörer föreslås höjas från 650 kr till 750 kr.
- *Tabell 6*
Förslaget innebär bland annat att enklare större oisolerade ny- och tillbyggnader till exempel lagerbyggnader, lagertält samt enkla ridhus och större växthus > 50 m² får en nedsättning med 25% av bygglovsavgiften.
- *Tabell nr 15*
Från och med den 2 juli 2014 ändrades plan- och bygglagen (2010:900) avseende anmälningspliktiga åtgärder enligt 9 kap 4. De nya bygglovsbefriade åtgärder är att inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus, bygga en komplementbyggnad på 25 m², det så kallade Attefallshuset och göra en tillbyggnad på befintligt en- eller tvåbostadshus med 15 m². Till en sådan anmälan krävs i princip samma underlag, ritningar och tekniska handlingar, som krävs i en bygglovsansökan. Från och med lagändringen har stadsbyggnadskontoret tillämpat nuvarande taxa genom ett timpris för varje ärende.

Ny taxa föreslås införas för ovanstående bygglovsbefriade åtgärder som baseras på grundbelopp, N-faktor och milliprisbasbeloppet, likt flertalet ärenden i bygglovstaxan.

- *Tabell 21*
En avgift för avslag av planbesked föreslås införas.
- *Tabell 27*
För kopiering och plottning, som inte är kopiering av allmän handling, sker en textkorrigering samt en komplettering av format med A0-A4.

Protokollsutdrag: Kommunstyrelsen
Ekonomikontoret

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



Varbergs
kommun
STADSBYGGNAD

Plan- och bygglovstaxa 2015

inklusive kart- och mättaxa

Gäller från och med 1 januari 2015

Innehållsförteckning

Bestämmelser om plan- och bygglovstaxan	4
Inledning	4
Beräkning av avgifter enligt taxan	4
Benämningar av faktorer för beräkning av avgifter.....	4
Avräkning	7
Tabeller	8
Tabell 1 Objektsfaktorer	8
Tabell 2 Tid ersättning	10
Tabell 3 Underrättelse till berörda sakägare och andra	11
Tabell 4 Handläggningsfaktor för bygglov HF1	12
Tabell 5 Handläggningsfaktor för startbesked HF2.....	13
Tabell 6 Justering av bygglovsavgifter	14
Tabell 7 Avgift för besked	15
Tabell 8 Avgift för områdesbestämmelser och detaljplaner	16
Tabell 9 Godkännande av sakkunnig, kontrollansvarig OVK (obligatorisk ventilationskontroll).....	17
Tabell 10 Hissar och andra motordrivna anordningar	18
Tabell 11 Nybyggnad – Bygglovsavgift.....	19
Tabell 12 Tillbyggnad.....	21
Tabell 13 Enkla byggnader	22
Tabell 14 Övriga åtgärder	23
Tabell 15 Anmälan (icke lovpliktig åtgärd).....	24
Tabell 16 Rivningslov inklusive startbesked	25
Tabell 17 Bygglov för skyltar	26
Tabell 18 Marklov inklusive startbesked.....	28
Tabell 19 Master, torn, vindkraftverk	29
Tabell 20 Bygglov för anläggningar	30
Tabell 21 Övriga ärenden	31

Tabell 22 Avgift för nybyggnadskarta.....	32
Tabell 23 Avgift för utstakning av byggnad.....	33
Tabell 24 Lägeskontroll	34
Tabell 25 Avgift för tillfälligt nyttjande av analoga och digitala kartor.....	35
Tabell 26 Avgift vid nyttjande av koordinatförteckning och punktskiss.....	37
Tabell 27 Avgift vid försäljning av övriga kartor, kopiering m.m.	38

Bestämmelser om plan- och bygglovstaxan

Inledning

Denna taxa gäller för byggnadsnämndens verksamhet.

Avgifterna tas ut med stöd av plan- och bygglagen (2010:900), PBL eller kommunallagen (1991:900), om inget annat anges. Avgifterna är avsedda att täcka kommunens kostnad för den aktuella myndighetsutövningen eller tjänsten. Avgifterna är inte momsbelagda, om inget annat anges. Taxan består av dessa bestämmelser med tillhörande tabeller och bilagor.

Beräkning av avgifter enligt taxan

Avgiften för en viss åtgärd tas ut enligt de tabeller som hör till taxan. Flertalet av avgifterna beräknas som en funktion av ett värde som utgör en tusendel av gällande prisbasbelopp enligt lagen (1962:381), om allmän försäkring (mPBB) samt ärendeberoende faktorer som grundar sig på den tidsåtgång och komplexitet som handläggningen av respektive ärendetyp kräver. Gällande prisbasbelopp för 2014 är 44.400.

Justeringsfaktor N används i syfte att anpassa avgiftsnivån till förhållanden inom kommunen. Faktor N föreslås till 0,8 för Varbergs kommun.

NYTT FÖRSLAG

Justeringsfaktor N används i syfte att anpassa avgiftsnivån till förhållanden inom kommunen. Faktor N föreslås till **0,9** för Varbergs kommun.

Avgiften kan justeras om den verkar oskälig alternativt kan den också tas ut genom tidersättning enligt timtaxa tabell 2. Stadsbyggnadskontoret får för varje kalenderår besluta att ändra timavgifterna med en procentsats som motsvarar de tolv senaste månadernas förändring i konsumentprisindex räknat fram till den 1 oktober året före avgiftsåret.

Benämningar av faktorer för beräkning av avgifter

HF	Handläggningsfaktor
KOM	Faktor för kommunikering
KF	Kartfaktor
mPBB	”Milliprisbasbelopp” en tusendels prisbasbelopp

MF	Mättningsfaktor
N	Justeringsfaktor
NKF	Nybyggnadskartefaktor
OF	Objektfaktor
PLF	Planavgiftsfaktor
UF	Utstakningsfaktor

Grundprincip för beräkning av avgift:	Faktor x mPBB x N.
Avgift för bygglov/start besked	Beräknas efter bruttoarean (BTA) + öppenarean (OPA).
Planavgift	Beräknas efter BTA + OPA.
Mättningsavgift	Beräknas efter byggnadsarean BYA + OPA.
Kartavgift	Beräknas efter markarean.
Nybyggnad	Uppförande av en ny byggnad eller flyttning av en tidigare uppförd byggnad till en ny plats.
Tillbyggnad	Ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym.
Ombyggnad	Ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas.
Ändring	En eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningsätt, utseende eller kulturhistoriska värde.

Vid beräkning av BTA, OPA och BYA skall mätreglerna enligt Svensk Standard SS 02 10 53 gälla i tillämplig omfattning. Arealen bestäms med den noggrannhet som inlämnade ritningar medger.

Vid definition av byggnadshöjd, slutningsvåning, källare m.m. skall beräkningsregler och definitioner enligt plan- och byggförordningen tillämpas.

Avgiften kan också tas ut genom tidersättning enligt fastställd timtaxa.

Vid tidersättning tas kostnad för administration ut med minst en timme.

Vid tidersättning kan också ersättning för resa utgå om så erfordras.

Avräkning

För startbesked gäller om sökanden så begär ska nämnden återbetala i förskott erlagda avgifter för åtgärder som inte vidtagits. Detta under förutsättning att kontrollplan följts och projektet inte fullföljts inom föreskriven tid.

Slutavräkning sker när slutbesked utfärdas.

Om slutlig avgift för startbesked och upprättande av kontrollplan avviker ifrån i förskott betald avgift ska avräkningen ske senast när slutbesked överlämnas.

Ränta utgår ej på belopp, som återbetalas respektive tilläggsdebiteras, för tid innan betalningen ska ske.

Tid för begäran om återbetalning hanteras enligt Preskriptionslagen, dvs. preskription sker efter tio år.

Tabeller

Tabell 1 Objektsfaktorer

Objektsfaktor (OF) för handläggning av olika objekt – byggnader och anläggningar – beroende på storlek. Faktorn ska multipliceras med lämplig åtgärdsfaktor enligt tabeller nedan.

Area (m ²) – BTA + OPA	OF
0-49	4
50-129	6
130-199	8
200-299	10
300-499	14
500-799	20
800-1 199	26
1 200-1 999	36
2 000-2 999	46
3 000-3 999	56
4 000-4 999	64
5 000-5 999	72
6 000-7 999	85
8 000-9 999	100
10 000-14 999	125
15 000-24 999	170
25 000-49 999	235
50 000-99 999	400
Härutöver	+ 3/1000 m ²
Mycket enkla byggnader < 50 m²*	2

*I separat ärende, t.ex. enkel carport, taktäckta uteplatser (som inte är bygglovbefriade enl. PBL 9 kap 4-6 §§), skärmtak, glasade uteplatser/växthus, transformatorbyggnader och liknande.

I ärenden gällande både huvudbyggnad och garage/carport räknas den sammanlagda BTA + OPA.

I de fall ärendet har **flera byggnader av samma typ** beräknas areafaktorn efter dessa byggnaders totala BTA och OPA enligt tabell 1.

Tabell 2 Tid ersättning

När debitering sker enligt tid ersättning tas timavgift ut enligt nedanstående tabell för faktiskt nedlagd handläggningstid:

Befattning	Timpris kr
Administratör, mätningsingenjör	650
Handläggare	750
Kvalificerad handläggare	950
Intern fakturering, mätningsingenjör, administratör	500

I timkostnaden ingår alla normala kringkostnader.

Vid tid ersättning tas kostnad för administration ut med minst en timme.

Vid tid ersättning kan också ersättning för resa utgå om så erfordras.

Stadsbyggnadskontoret får för varje kalenderår besluta att ändra timavgifterna med en procentsats som motsvarar de tolv senaste månadernas förändring i konsumentprisindex räknat fram till den 1 oktober året före avgiftsåret.

NYTT FÖRSLAG

Befattning	Timpris kr
Administratör	650
Handläggare, Kart- och mätningsingenjör	750
Kvalificerad handläggare	950
Intern fakturering, mätningsingenjör, administratör	500

Tabell 3 Underrättelse till berörda sakägare och andra

Denna taxa används när kommunikering krävs. Taxan tillämpas även vid kommunikering av avslagsbeslut och vid tillsyn

$$\text{Avgift} = \text{KOM} \times \text{mPBB} \times \text{N}$$

Antal	Kommentarer	KOM
Sakägare 1-5		40
Sakägare 6-9		60
Sakägare 10-		120
Kungörelse	+ faktisk annonskostnad	80
Kungörelse av beslut i Post- och Inrikestidning	+ faktisk annonskostnad	5

Tabell 4 Handläggningsfaktor för bygglov HF1

Avgift för bygglov = Summan av alla tillämpliga HF1 x OF x mPBB x N
(OF enligt tabell 1)

Åtgärd	Handläggningsfaktor HF1
Administration inkl arkivering	7
Planprövning	3
Planenlighet inom detaljplan eller kontroll mot givet förhandsbesked	
Byggnaden	7
Placering, yttre utformning och färgsättning	
Användbarhet och tillgänglighet	
Planprövning – liten avvikelse	5
Tomten	7
• Tomts ordnande inkl utfart och parkering	
• Enkel kontroll av grundläggning och dagvattenanslutning	
• Fyllning och schaktning (då marklov inte erfordras)	
• Skyddsåtgärder mot skred och högvatten	
• Utrymnings- och räddningsvägar	
• Måttgranskning	
Besiktning	

Tabell 5 Handläggningsfaktor för startbesked HF2

Avgift för startbesked = Summan av alla tillämpliga HF2 x OF x mPBB x N
(OF enligt tabell 1 alternativt tabell 2)

Åtgärd	Handläggningsfaktor HF2
Administration inkl arkivering och registrering av kontrollansvarig	7
Administration utan registrering av kontrollansvarig	3
<i>Startbesked</i>	
Tekniskt samråd	10
Startbesked och beslut om kontrollplan	5
Startbesked (gäller även påbörjande av rivning)	3
Arbetsplatsbesök	5
Extra arbetsplatsbesök/per styck	5
Slutsamråd inkl slutbesked	6
Slutbesked, avslut eller interimistiskt slutbesked	3

Tabell 6 Justering av bygglovsavgifter

Åtgärd	Avgift
Lämplighet/lokaliseringsprövning utanför detaljplan i samband med bygglov	25 % påslag på bygglovsavgiften
Tillägg för prövning av liten avvikelse	20 % påslag på bygglovsavgiften
Varsamhet	10 % påslag på bygglovsavgiften
Ombyggnad	100 % av bygglovsavgiften
Ändring	70 % av bygglovsavgiften (berörd del)
Tidsbegränsat bygglov	75 % av bygglovsavgift
Tidsbegränsat bygglov, förlängning	50 % av bygglovsavgift
Tidsbegränsat bygglov, säsong	75 % av bygglovsavgift
Tidsbegränsat bygglov, säsong, förlängning	50 % av bygglovsavgift
Förnyelse av lov = ny prövning	80 % av bygglovsavgift
Reviderad ritning, mindre ändring	650 kr
Reviderad ritning, större ändring	Nedlagd tid
NYTT FÖRSLAG	
Åtgärd	Avgift
Lämplighet/lokaliseringsprövning utanför detaljplan i samband med bygglov	25 % påslag på bygglovsavgiften
Tillägg för prövning av liten avvikelse	20 % påslag på bygglovsavgiften
Varsamhet	10 % påslag på bygglovsavgiften
Ombyggnad	100 % av bygglovsavgiften
Ändring	70 % av bygglovsavgiften (berörd del)
Tidsbegränsat bygglov	75 % av bygglovsavgift
Tidsbegränsat bygglov, förlängning	50 % av bygglovsavgift
Tidsbegränsat bygglov, säsong	75 % av bygglovsavgift
Tidsbegränsat bygglov, säsong, förlängning	50 % av bygglovsavgift
Förnyelse av lov = ny prövning	80 % av bygglovsavgift
Reviderad ritning, mindre ändring	650 kr
Reviderad ritning, större ändring	Nedlagd tid
Enkla stora oisloerade byggnader som till exempel lagerbyggnader, lagertält och enkla ridhus samt större växthus	75 % av bygglovsavgiften

Tabell 7 Avgift för besked

Typ av besked	Beskrivning
Förhandsbesked	130 x mPBB x N - utanför planlagt område
Ingripandebesked	Antal timmar (minst 1)
Planbesked	150 x mPBB x N Enkel åtgärd 300 x mPBB x N Normal åtgärd
Villkorsbesked	Antal timmar (minst 1)
Strandskyddsdispens	100 x mPBB x N Normal åtgärd 50 x mPBB x N Enkel åtgärd

Avgift för kommunikering tillkommer enligt tabell 3.

Planbesked – Ärendekategorier

Enkel åtgärd

150 x mPBB x N

Med enkel åtgärd avses projekt som uppfyller följande kriterium:

Planarbete kan antas vara möjligt att genomföra med enkelt planförfarande.

Normal åtgärd

300 x mPBB x N

Projekt som inte antas uppfylla kriterium för enkelt planförfarande.

Tabell 8 Avgift för områdesbestämmelser och detaljplaner

Planavgift tas ut som delbetalning och slutregleras vid beslut om att planen antas, ändras eller upphävs. Detta gäller även om förslaget inte leder till ett lagakraftvunnet antagande.

Avgiften tas ut som tidersättning enligt tabell 2.

Planavtal tecknas med intressenter för att specificera betalningsvillkor och parternas åtagande i övrigt.

För plan där avgift inte slutreglerats vid beslut om antagande tas avgift ut senast i samband med bygglov/startbesked.

I planer som annan än kommunen helt eller delvis har utfört och bekostat reduceras planavgiften i motsvarande grad.

Grundformel planavgift: $mPBB \times OF \times PF \times N$

	Planfaktor (PF)	PF
	Nybyggnad	Tillbyggnad
Områdesbestämmelser	18	12
Detaljplan	25	15

**Tabell 9 Godkännande av sakkunnig, kontrollansvarig OVK
(obligatorisk ventilationskontroll)**

Avgift = HF3 x mPBB x N

Avgift tas ut enligt övergångsbestämmelser

Åtgärd	HF3	
Ny sakkunnig	25	-

Tabell 10 Hissar och andra motordrivna anordningar

Avgift tas ut som tidsättning enligt plan- och byggförordningen (ersätter förordning 1999:371 om hissar m.m. i byggnadsverk).

Åtgärd	Tidsättning
Medgivande eller förbud att använda hiss	Antal timmar (minst 1 tim)

Tabell 11 Nybyggnad – Bygglovsavgift

Avgiften utgör summan av avgifterna för de åtgärder som byggnadsnämnden vidtar i samband med bygglov respektive startbesked. Avgift för att upprätta eller ändra detaljplan, områdesbestämmelser eller fastighetsplan tillkommer enligt särskild taxa eller genom upprättat planavtal.

Se tabell 4 och 5 angående tillämpliga HF.

Utöver nedanstående kan även avgifter tillkomma enligt separata tabeller i denna taxa.

$$\text{Bygglovavgift} = \text{mPBB} \times \text{OF} \times (\text{HF1} + \text{HF2})^1 \times \text{N}$$

Bostäder, kontor, industrier m.m.	Yta BTA	OF	HF1	HF2	HF1 + HF2
Byggnad, yta BTA	0-49 m ²	4	24	33	
Byggnad, yta BTA	50-129 m ²	6	24	33	
Byggnad, yta BTA	130-199 m ²	8	24	33	
Byggnad, yta BTA	200-299 m ²	10	24	33	
Byggnad, yta BTA	300-499 m ²	14	24	33	
Byggnad, yta BTA	500-799 m ²	20	24	33	
Byggnad, yta BTA	800-1 199 m ²	26	24	33	
Byggnad, yta BTA	1 200-1 999 m ²	36	24	33	
Byggnad, yta BTA	2 000-2 999 m ²	46	24	33	
Byggnad, yta BTA	3 000-3 999 m ²	56	24	33	
Byggnad, yta BTA	4 000-4 999 m ²	64	24	33	
Byggnad, yta BTA	5 000-5 999 m ²	72	24	33	
Byggnad, yta BTA	6 000-7 999 m ²	85	24	33	
Byggnad, yta BTA	8 000-9 999 m ²	100	24	33	
Byggnad, yta BTA	10 000-14 999 m ²	125	24	33	
Byggnad, yta BTA	15 000-24 999 m ²	170	24	33	
Byggnad, yta BTA	25 000-49 999 m ²	235	24	33	
Byggnad, yta BTA	30 000-49 999 m ²	200	24	33	

¹ Bygglov inklusive startbesked

Byggnad, yta BTA	50 000-99 999 m ²	400	24	33
Vindsinredning mindre än 200 m²		8	17	33

Komplementbyggnad

Bygglovavgift = mPBB x OF x (HF1 + HF2)² x N

Objekt	Yta BTA	OF	HF1	HF2
Komplementbyggnad, carport, förråd (eget ärende och enkla)	<50 m ²	2	17	13-
Komplementbyggnad, carport, förråd (eget ärende)	>50 m ²	4	17-	15
Källsorteringsbehållare/grupp Sopskåp, sophus		4	14	15-

² Bygglov inklusive startbesked

Tabell 12 Tillbyggnad

$$\text{Bygglovavgift} = \text{mPBB} \times \text{OF} \times (\text{HF1} + \text{HF2})^3 \times \text{N}$$

Utöver nedanstående kan även utgifter tillkomma enligt separata tabeller i denna taxa.

Huvudbyggnad	Yta BTA	OF	HF1	HF2	HF1 + HF2
Tillkommande yta BTA	≤ 49 m ²	4	17	15	
Tillkommande yta BTA	50-129 m ²	6	17	28	
Tillkommande yta BTA	130-199 m ²	8	17	28	
Tillkommande yta BTA	200-299 m ²	10	17	28	
Tillkommande yta BTA	300-499 m ²	12	17	28	
Ytterligare intervall se tabell 1					

Komplementbyggnad		OF	HF1	HF2
Typ: carport, förråd enkla	Oavsett storlek men ≤ 50 % av ursprunglig byggnads BTA	2	14	(13)
Tillbyggnad fritidshus	≤ 49 m ²	4	14	(13)
Tillbyggnad växthus, lusthus m.m. oisolerat	≤ 15 m ²	2	14	(13)
Burspråk	-	2	14	(13)
Takkupa		2	14	15

³ Bygglov inklusive startbesked

Tabell 13 Enkla byggnader

$$\text{Bygglovavgift} = \text{mPBB} \times \text{OF} \times (\text{HF1} + \text{HF2})^4 \times \text{N}$$

Typ	Yta BTA	OF	HF1	HF2	HF1 + slutbesked
Fritidshus	≤ 60 m ² BTA	4	21	28	
Kolonistuga	< 40 m ²	2	14	15	
Nätstation/pumpstation	Oavsett storlek	4	14-	13	
Växthus, lusthus och likn. oisolerat	> 15 m ² men ≤ 40 m ²	2	14	13	
Rullstolsgarage förråd m.m.	≤ 40 m ²	2	14	13	
Kiosk, manskapsbod m.m.	≤ 49 m ²	4	17	15	
Sommarveranda, restaurang	≤ 49 m ²	4	17	23	

Kommentar: Fritidshus ska enligt 8 kap 6 § plan- och bygglagen inte granskas med hänsyn till tillgänglighet och energikrav. Större fritidshus än 60 m² är dock ofta lika tekniskt komplicerade som permanentbostäder, därför föreslås lika avgift som för permanenthus.

⁴ Bygglov inklusive startbesked

Tabell 14 Övriga åtgärder

För dessa åtgärder ges startbesked i samband med lov, ingen HF2.

$$\text{Bygglovavgift} = \text{mPBB} \times \text{HF1} \times \text{N}$$

	Yta BTA	HF1
Balkong 1-5 st		56
Balkong >5 st		112
Inglasning av balkong 1-5 st		56
Inglasning av balkong >5 st		112
Inglasning av uteplats/ uterum	oavsett storlek	56
Skärmtak	15-30 m ²	50
Skärmtak	≥ 31 m ²	100-
Mur och eller plank vid enbostadshus inklusive hörande av grannar		60-

$$\text{Bygglovavgift} = \text{mPBB} \times \text{OF} \times (\text{HF1} + \text{HF2})^5 \times \text{N}$$

Övrigt – utan konstruktion	Yta BTA	OF	HF1	HF2	HF1 +Slutbesked
Fasadändring, mindre		2	10	(10)	
Fasadändring, större		4	10	(10)	
Bostadshiss – handikapp enbostadshus⁶		2	(17)	13	
Hiss/ramp		4	17	15	
Mur och/eller plank – bullerplank/stabilitet – oavsett material		6	14	15	
Solfångare – ej på en- och tvåbostadshus		2	14	13	
Frivilligt bygglov	Avgift enl. normalt bygglov				

⁵ Bygglov inklusive startbesked

⁶ Endast HF2 vid invändig installation

Tabell 15 Anmälan⁷ (icke lovpliktig åtgärd)

Avgift = HF2 x mPBB x N

Åtgärd	HF2
Eldstad/st	25
Grundförstärkning enbostadshus	90
Grundförstärkning	200
Ventilationsanläggning enbostadshus	50
Ventilationsanläggning övriga	140
Håltagning/bärande konstruktion, mindre	30
Håltagning/bärande konstruktion, större	140
Stambyte	90
Sopsug	90
Fettavskiljare	30

NYTT FÖRSLAG

Utöver nedanstående avgifter kan avgifter tillkomma enligt separata tabeller i denna taxa, till exempel tabell 3 och 24.

Åtgärd	HF2
Eldstad/st	25
Grundförstärkning enbostadshus	90
Grundförstärkning	200
Ventilationsanläggning enbostadshus	50
Ventilationsanläggning övriga	140
Håltagning/bärande konstruktion, mindre	30
Håltagning/bärande konstruktion, större	140
Stambyte	90
Sopsug	90
Fettavskiljare	30
Komplementbyggnad, max 25 m²	35
Komplementbostadshus, max 25 m² (så kallat Attefallshus)	150
Inreda ytterligare en bostad i en- eller tvåbostadshus	115
Tillbyggnad en- eller tvåbostadshus, max 15 m² utan kontrollplan	50
Tillbyggnad en- eller tvåbostadshus, max 15 m² med kontrollplan	115

⁷ Vid framtagandet av taxan har plan- och byggförordningen ännu inte antagits. Tabellen behöver justeras efter plan- och byggförordningens lydelse.

Tabell 16 Rivningslov inklusive startbesked

Avgift = HF2 x mPBB x N

Rivning	<i>Enbart anmälan</i>	HF2
<100 m ² BTA	30	50
<100 m ² BTA		
Rivning i samband med bygglov		25
100-250 m ² BTA	60	100
250-999 m ² BTA	120	200
>1000 m ² BTA	240	400

Tabell 17 Bygglov för skyltar⁸

Prövning skall ske som för byggnader.

Avgift tas ut med hänsyn till åtgärderna och omgivningspåverkan.

Avgift = HF x mPBB x N

Administrationsavgift ingår i avgiften för skyltar och ljusanordningar.

	Om liten påverkan på stads- eller landskapsbilden	Om stor påverkan på stads- eller landskapsbilden
Åtgärd	HF	HF
Skylt vid större väg/gata, längs trafikleder eller i andra utsatta lägen	160	200
Skylt vid gata, som ska synas på långt håll, skyltpelare, stadspelare m.fl.	50	75
Utöver den första skylten i samma ansökan	10	10
Skyltar > 1 m ² oftast på fasad	35	45
Utöver den första skylten i samma ansökan	10	10

⁸ Vid framtagandet av taxan har plan- och byggförordningen ännu inte antagits. Tabellen behöver justeras efter plan- och byggförordningens lydelse.

Skyltar $\leq 1 \text{ m}^2$		25	35
Utöver den första skylten i samma ansökan		7	7
Förbesiktning	Per gång	20	20
Remiss	Trafikverket m.fl.	20	20

Väsentlig ändring av skylt eller ljusanordning medför samma arbetsinsatser som vid ansökan om ny. Avgift tas därför ut som vid ny skylt eller ljusanordning.

Skylt i samband med bygge placerad på samma fastighet, max 15 m^2 är avgiftsfri. Är skylten större än 15 m^2 tas avgift ut enligt tabell .

Tabell 18 Marklov inklusive startbesked

Avgiften tas enbart ut som tidersättning

Åtgärd	Tidersättning
Marklov såväl schakt som fyllning	Antal timmar (minst 1)

Tabell 19 Master, torn, vindkraftverk

$$\text{Avgift} = \text{mPBB} \times N \times (\text{HF2} + \text{HF1})$$

Master, torn, vindkraftverk	Beskrivning	HF 1	HF 2 Tid ersättning
Radio- och telemast eller torn + en teknikbod	ett torn	250	Antal timmar (minst 1)
Radio- och telemast eller torn + en teknikbod	fler än ett	550	Antal timmar (minst 1)
Vindkraftverk	ett verk	550	Antal timmar (minst 1)
Vindkraftverk	upp till 4 st	1200	Antal timmar (minst 1)
		-	
Vindkraftpark (>5 verk)		2500	Antal timmar (minst 1)

Kommentar: satt in objektsfaktor + HF1 och HF2 istället för enbart HF+tidersättning.

Tabell 20 Bygglov för anläggningar

Anläggning på land

Objekt	Tidersättning
Anläggningens yta	Antal timmar (minst 1)
Parkeringsplats	Antal timmar (minst 1)
Upplag/ materialgård	Antal timmar (minst 1)
Tunnel/ bergrum	Antal timmar (minst 1)

Exempel på anläggning (enligt plan- och byggförordningen): Begravningsplats, Campingplats, Idrottsplats, Friluftsbad, Golfbana, Kabinbana, Minigolf, Motorbana, Nöjespark, Skidbacke med lift, Skjutbana

Anläggning i vatten

Objekt	Beskrivning	
Brygga, såväl ponton som fast anlagd	för fler än 10-12 båtar, (annars ej bygglov)	Antal timmar (minst 1)
Småbåtshamn – se marina	för fler än 10-12 båtar, < 5 000 m ²	Antal timmar (minst 1)
Marina 5 000-10 000 m ² , flera bryggor	för fler än 10-12 båtar, annars inte hamn	Antal timmar (minst 1)
Utökning med pontonbrygga –	per brygga	Antal timmar (minst 1)

Tabell 21 Övriga ärenden

Avgift = HF x mPBB x N

Ärendetyp	Beskrivning	HF
Anstånd	ingen avgift	
Avslag såväl bygglov, marklov rivningslov som förhandsbesked	Full avgift HF1 eller nedlagd tid, se tabell 2	
Avvisa		20
Avvisa	Endast inlämnad ansökan utan handläggning	10
Återkallad ansökan (avskrivet ärende)	25 % av normal bygglovsavgift eller tidersättning se tabell 2	

NYTT FÖRSLAG

Ärendetyp	Beskrivning	HF
Anstånd	ingen avgift	
Avslag såväl bygglov, marklov rivningslov som förhandsbesked	Full avgift HF1 eller nedlagd tid, se tabell 2	
Avvisa		20
Avvisa	Endast inlämnad ansökan utan handläggning	10
Återkallad ansökan (avskrivet ärende)	25 % av normal bygglovsavgift eller tidersättning se tabell 2	

Avslag planbesked	Full avgift vid enkel åtgärd eller nedlagd tid	150
--------------------------	--	-----

Tabell 22 Avgift för nybyggnadskarta

Nybyggnadskarta krävs om byggnadsnämnden anser det nödvändigt. Nämnden anger riktlinjer för när nybyggnadskarta ska upprättas.

Åtgärdsfaktor (kartavgift = NKF x N) vid upprättande av nybyggnadskarta m.m.

Avgift = mPBB x NKF x N

Tomtareal	Nybyggnadskarta		Förenklad nybyggnadskarta
	Med avvägning NKF	Utan avvägning NKF	NKF
< 1 500 m ²	131	95	48 -
1 500-2 999 m ²	169	121	61
3 000-4 999 m ²	250	180	90
5 000-9 999 m ²	379	272 -	136:-
10 000-	525	- 378 -	189 -

Då flera tomter ingår i samma ärende och samma bygglovsbeslut skall tomtarealernas summa läggas till grund för beräkning av tomtareal.

Tabell 23 Avgift för utstakning av byggnad

Utsakning kan utföras av byggnadsnämndens personal eller annan med verifierad mätningsteknisk kunskap som byggherren föreslår.

Om utstakning utförs av annan än byggnadsnämndens personal, tas avgift ut för underlagsdata, grundmaterial m.m. med tidsersättning enligt tabell 2.

För utstakningen utgår tidsersättning, se tabell 2.

Tabell 24 Lägeskontroll

(Moms 25 % tillkommer)

För samtliga objekt utgår tidsersättning, se tabell 2.

Tabell 25 Avgift för tillfälligt nyttjande av analoga och digitala kartor

(Moms 25 % tillkommer)

Kommunen finansierar sina kostnader för kartproduktionen med en blandning av skattemedel och avgifter.

För permanenta användare (nyttjare) av kommunalt kartmaterial träffas vid uttagande av avgift normalt avtal, som löper flera år.

Nedanstående taxa avses tillämpas för tillfälliga nyttjare av det kommunala materialet.

Kommunens kartmaterial är upphovsrättsligt skyddat. Vid upplåtelse av kommunalt kartmaterial överläts normalt endast rätten att nyttja materialet för visst ändamål (icke exklusiv rätt). Nyttjanderätten bör normalt begränsas i tiden och till visst angivet ändamål.

Digitala kartprodukter	Kronor/ha
Primärkarta	900
<i>Delinformation ut primärkartan</i>	
Fastighetsinformation (gränser, beteckning m.m.)	270
Plana detaljer (byggnader, gator m.m.)	450
Höjdinformation (höjdkurvor, höjdsatta pkt m.m.)	180
Grundkarta min 3 ha	1 800
Terrängmodell, ytor	260
Höjdgitter	200

Digitalt ortofoto	Kronor/ km ²
<i>Upplösning (m/pixel)</i>	
0,2	770
0,5	150
Karta/ortofoto/flygbild på papper	Kronor/ dm ²
<i>Nyttjanderättsavgift vid utskrift (dm²)</i>	
0-150	350
Över 150	530

Vid utskrift tillkommer kostnad för material.

Tidersättning tas ut för layout- och bildbehandling i förekommande fall.

Stadsbyggnadskontoret får för varje kalenderår besluta att ändra avgifterna med en procentsats som motsvarar de tolv senaste månadernas förändring i konsumentprisindex räknat fram till den 1 oktober året före avgiftsåret.

Tabell 26 Avgift vid nyttjande av koordinatförteckning och punktskiss

Avgift för koordinatförteckning och punktskiss = KPF

KPF = åtgärdsfaktor vid nyttjande av koordinatförteckning och punktskiss.

Avgift = mPBB x KPA

	Åtgärdsfaktor KPF
Koordinatförteckning	
För första punkten	4
Tillägg för punkt utöver den första	2
Punktskiss	
För första skissen	8
Tillägg per skiss utöver den första	4

Ovanstående avgifter innefattar inte kopieringsavgift..

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

(Moms tillkommer)

Kartförsäljning m.m.	Netto	Moms	Inkl. moms
Adresskartboken	127	8	135
Varbergskartan	94	6	100
Adresskartor (utplottas vid beställning)			
- Centralorten eller Träslövsläge	220	13	233
- Veddige eller Tvååker	165	10	175
- Bua eller Getterön	109	6	115
- Centralorten och Träslövsläge ihop	436	25	461
Kommunkarta i skala 1:50 000	165	10	175
A4-kopia av primärkarta	94	23	117
A3-kopia av primärkarta	138	34	172
Extern försäljning till återförsäljare av Adresskartboken	74	4	78
Extern försäljning till återförsäljare av Varbergskartan	60	4	64
Kopia av arkivakt	8	2	10
Telefaxavgift per telefaxsida	8	2	10
Trycksaker			
-Stadens karaktärer kulturmiljöer Varbergs stadskärna	142	8	150
- Varbergs stadskärna	94	6	100

Kopiering och plottning	Externt exkl moms
Oce 9400 Papper	4:40 kr/dm
HP 1055 Papper	32:00 kr/dm

NYTT FÖRSLAG

Kopiering och plottning	Externt exkl moms
Svartvitt	4:40 kr/dm
<i>Svartvitt A0 (841 x 1189 mm)</i>	35 kr*
<i>Svartvitt A1 (594 x 841 mm)</i>	25 kr*
<i>Svartvitt A2 (420 x 594 mm)</i>	15 kr*
Färg	32:00 kr/dm
<i>Färg A0 (841 x 1189 mm)</i>	270 kr
<i>Färg A1 (594 x 841 mm)</i>	190 kr
<i>Färg A2 (420 x 594 mm)</i>	135 kr
<i>Färg A3 (297 x 420 mm)</i>	95 kr
<i>Färg A4 (210 x 297 mm)</i>	65 kr

*Svartvitt följer kommunfullmäktiges beslut om kopior av allmänna handlingar.

Färg A0-A4 är beräknat på kortaste dm-sträckan. Vid längsta dm-sträckan eller andra format används dm-taxan

Vid utskrift ur det digitala förrättningsarkivet kan även timersättning tillämpas för utredning.

Stadsbyggnadskontoret får för varje kalenderår besluta att ändra avgifterna med en procentsats som motsvarar de tolv senaste månadernas förändring i konsumentprisindex räknat fram till den 1 oktober året före avgiftsåret.

Taxa för kopiering och avskrifter av allmän handling

Taxa för kopiering och avskrifter av allmän handling enligt 2 kap 13 §
Tryckfrihetsförordningen och beslut i kommunfullmäktige den 19 november 2013
§ 138.

Bn § 396

Dnr 2013/850

Detaljplan för Värö-Backa 8:2 m fl

Beslut

Nämnden beslutar att

- Detaljplaneförslaget ändras enligt stadsbyggnadskontoret samrådsredogörelse daterad den 2 oktober 2014.
- Anta detaljplan för bostäder vid Värö-Backa 8:2 m fl, upprättad den 6 mars 2014 och reviderad den 16 oktober 2014.

Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för cirka 30 marklägenheter.

Förslaget har varit på samråd under tiden 28 april 2014 till och med 13 juni 2014. Stadsbyggnadskontoret har i samrådsredogörelse den 2 oktober 2014 redovisat inkomna yttranden och föreslår följande ändringar:

- Planbeskrivningen kompletteras med att en arkeologisk utredning har genomförts, ingen ytterligare utgrävning krävs.
- Planbestämmelserna kompletteras med att kommunen inte är huvudman för allmänplatsmark.
- Texten om biotopskydd tas bort.
- Planhandlingarna kompletteras med en skiss på marken som ska överföras från Värö-Backa 8:2 till Värö-Backa 8:45.
- Texten kompletteras med att Fortum är ledningshavare av befintliga ledningar och att ett u-område finns för dessa ledningar.
- Planbestämmelserna kompletteras med att ett bullerplank får uppföras.

Protokollsutdrag: Sökande

Länsstyrelsen
Lantmäteriet
Upprättad sändlista

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

Bn § 397

Dnr 2014/728

Planbesked för Pilsberg 17 och 18

Beslut

Nämnden beslutar att

- godkänna planprövning inom Pilsberg 17 och 18. Det innebär att planläggningsarbete kan påbörjas, men är ingen garanti för att planen kommer att antas eller vinna laga kraft.
- under förutsättning att planarbetet påbörjas fjärde kvartalet 2016 och att planen hanteras med normalt förfarande utan planprogram bedöms detaljplanen kunna färdigställas under första kvartalet 2018.
- detaljplanen ska upprättas i samråd med stadsbyggnadskontoret.
- innan planarbetet påbörjas ska ett planavtal upprättas.

Giltighet

Detta beslut gäller två år räknat från ovanstående beslutsdatum.

Beskrivning av ärendet

En ansökan om planändring på Pilsberg 17 och 18 har inkommit med önskemål om att ändra befintlig detaljplan så att en byggnation av flerbostadshus i 3-5 våningar på cirka 35% av tomtytan möjliggörs.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Fastigheten ligger med i *Fördjupning för stadsområdet*. Området har en blandad bebyggelse av varierande ålder och karaktär. Inom området finns få allmänna grönområden.

Rekommendationer

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

Detaljplan

Gällande detaljplan tillåter idag endast bostäder, och där så prövas lämpligt även handel och hantverksändamål, fristående hus i två våningar med en höjd på 7,6 m. Högst 1/4 får bebyggas. Uthus eller andra gårdsbyggnader får högst uppta 40 kvm.

Övrigt

Fastigheterna Pilsberg 17 och 18 har ett centralt läge och är idag bebyggda med två fristående villor. Fastigheterna ligger i ett blandat område med både villor och flerbostadshus där flerbostadshusen runtomkring är uppförda i 2-3

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

Bn § 397 (forts)

Dnr 2014/728

våningar och villorna i 1 ½ plan. Ett nytt flerbostadshus skulle innebära en större trafikbelastning på området och parkering måste lösas på den egna fastigheten. Pilsberg 17 har en fastighetsarea på ca 860 kvm och Pilsberg 18 ca 790 kvm.

Varbergs kommuns parkeringsnorm säger 9 parkeringar/1000 BTA eller 0,9 parkeringar/lägenhet. Gästparkering 1/1000 BTA och 2,5 cykelparkeringar/lägenhet.

Fastigheten gränsar i öster till Kv Ljungpiparen och Morkullan som är lamellhus med 2-3 våningar i parkmiljö som uppfördes på 1950-60 talet. Husen är byggda i etapper med varierad placering och utförande vilket skapar en småskalig och något blandad karaktär. Fasaderna är i rött tegel på hög slätputsad sockel och sadeltak med röda lerpannor. Nära fastigheten ligger också Ljungpiparen 1 som är ett nybyggt flerbostadshus i 7 våningar.

En förtätningsstrategi håller på att tas fram för Varbergs kommun.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positiv till planprövning för Pilsberg 17 och 18. Antal våningar och exploateringsgrad måste prövas i detaljplanearbete.

Avgift

Handläggningsavgift planbesked 10.656 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 398

Dnr 2012/535

Detaljplan för Torpa-Kärra 9:1

Beslut

Nämnden beslutar att

- Detaljplaneförslaget ändras enligt stadsbyggnadskontoret samrådsredogörelse daterad den 2 oktober 2014.
- Detaljplan för Torpa-Kärra 9:1, upprättad den 3 oktober 2013, reviderad den 16 oktober 2014, godkänns för granskning.

Planen upprättas med normalt förfarande.

Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en alternativt två tomter för bostadsändamål på de västra och södra delarna av Torpa-Kärra 9:1, samt möjliggöra för en tillfart till dessa. Samtidigt som den allmänna passagen mellan Salavägen och Utsiktsvägen säkras.

Förslaget har varit på samråd under tiden 17 oktober 2013 till och med 22 november 2013. Stadsbyggnadskontoret har i samrådsredogörelse daterad den 2 oktober 2014 redovisat inkomna yttranden.

Förslag till ändringar

- Utfartsförbud längsmed Utsiktsvägen införs.
- Detaljplanen kompletteras med bestämmelsen ”*Omhändertagande av dagvatten ska ske inom planområdet*”.
- Byggrätten minskas ner med 4 meter i öster och delas även upp i två områden.
- Tillfartsområdet inom fastigheten Torpa-Kärra 6:2 och fastigheten Torpa-Kärra 9:1 justeras.
- Reglering av utnyttjandegraden förändras från bruttoarea och öppenarea till byggnadsarea och öppenarea.
- Minsta tomstorlek ändras från 1000 m² till 1500 m².
- Området för gemensamhetsanläggning tas bort.
- Planhandlingarna revideras redaktionellt för att öka tydligheten.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 399

Dnr 2011/334

Detaljplan för Smeakalles Äng etapp II

Beslut

Nämnden beslutar att uppdra åt ordförande Stefan Stenberg (C) att anta detaljplanen efter att tecknat avtal mellan Munkagårds dikningsföretag och VIVAB angående tillåtelse för att få släppa ut dagvatten från exploateringsområdet till Sandabäcken kommit in.

- Detaljplaneförslaget revideras enligt utställningsutlåtande den 4 september 2014.
- Anta detaljplan för Smeakalles Äng etapp II, upprättad den 16 maj 2013, reviderad den 12 december 2013 och den 18 september 2014.

Planen upprättas enligt äldre plan- och bygglagen, 1987:10

Beskrivning av ärendet

Planen syftar till att slutföra utbyggnaden av Smeakalles Äng i östra Tvååker. Den västra delen av Smeakalles Äng antogs och vann laga kraft 2010. Denna detaljplan, Smeakalles Äng etapp II, omfattar den östra återstående delen.

Planen möjliggör att cirka 30 friliggande villor och 12 parhus innehållande 24 bostäder kan byggas i 1-2 våningar.

Planen möjliggör även att en förskola kan uppföras i anslutning till Fastarpsvägen i den nordvästra delen av planområdet.

Förslaget var skickat på samråd till 2 augusti 2013. Stadsbyggnadskontoret har i granskningsutlåtande den 7 augusti 2014 redovisat inkomna yttranden.

Förslag till ändringar

- Prickmarkens lydelse ändras till ”byggnad får inte uppföras”.
- Genomförandebeskrivningen kompletteras med information om ansvar för att ansöka om nödvändig fastighetsbildning och bildande av de gemensamhetsanläggningar som beskrivs i planhandlingarna.
- Makadamkista byts ut mot effektiv magasinvolym i planbeskrivningen enligt yttrande.
- Upplysning om att innan byggnation och markföretag påbörjas krävs tillstånd av länsstyrelsen/slutundersökning enligt 2 kap i Lag om kulturminnen mm (KML).
- Specifik volym ändras till effektiv volym i planbestämmelsen så att det blir samma lydelse i planbeskrivning som i planbestämmelse.
- Planbeskrivningen har kompletterats med att innan byggnation och markföretag påbörjas, krävs tillstånd av länsstyrelsen/slutundersökning enligt 2 kap i Lag om kulturminnen mm (KML).

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

Bn § 399 (forts)

Dnr 2011/334

- Korrigerad och kompletterad text och illustration angående den f d skjutbanan söder om planområdet. Förtydligande om gångstigens läge och utförande för att undvika att anläggning sker kring den f d skjutbanans kulfång.
-

Protokollsutdrag: Sökande
Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten
Sändlista

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

Bn § 400

Dnr 2014/974

Grimetons-Torstorp 6:5 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

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

Christian Person (C) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av ärendet.

Upplýsning

Tillstånd från miljö- och hälsoskyddsnämnden krävs för avloppsanläggningen.

Tillstånd från Trafikverket, Region Väst, 405 33 Göteborg, krävs för ny anslutning till allmän väg.

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom Grimetons-Torstorp 6:5.

Detaljplan inom området saknas.

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövården (Grimeton). Tomtplatsen ligger inom kulturmiljövårdsprogram för Grimetons socken. Området ligger inom stora opåverkade områden enligt 3 kap miljöbalken. Fast fornlämning (stenåldersboplats) återfinns cirka 120 m ifrån tänkt placering.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer:

- 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.

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

Bn § 400 (forts)

Dnr 2014/974

- Vid prövning av lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.
- 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.

Övriga riktlinjer för områden med särskilda bevarandeintressen

- Bevarandeintresset ska prioriteras
- Inga åtgärder som påverkar natur- eller kulturvärdena negativt tillåts i området.
- I områden med höga kulturvärden ska förändringar genomföras varsamt. Kulturmiljöns specifika värde och bebyggelsen karaktär ska bevakas och ny bebyggelse ska anpassas till detta.

Riktlinjer för stora opåverkade områden enligt miljöbalken 3 kap:

- Kompletterande byggnation inom och i anslutning till befintlig bebyggelse kan prövas för att behålla en levande landsbygd.

Platsbesök har skett den 1 oktober 2014. Föreslagen tomtplats placeras i hagmark, idag använt för bete. Aktuell plats har något sluttande terräng, och flankeras av stenmurar. Den befintliga väg som går fram till ladugårdsbyggnaden på Grimetons-Torstorp 6:5 och bostadshusen på Grimetons-Torstorp 6:37 används med fördel för att angöra en ny vägsträckning upp till den nya tomten. Vägen bör dras längs med kanten av hagmarken mot åkern väster om, så att så mycket öppen mark sparas som möjligt.

Fast fornlämning (stenåldersboplats) återfinns cirka 120 m ifrån tänkt placering.

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

Enligt väglagen 39 § får en enskild väg inte anslutas till en allmän väg utan väghållningsmyndighetens tillstånd.

Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till Trafikverket, miljö- och hälsoskyddsförvaltningen och länsstyrelsen. Svar förväntas inkomma senast den 20 oktober 2014.

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

Bn § 400 (forts)

Dnr 2014/974

Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter. Svar förväntas inkomma senast den 20 oktober 2014.

Trafikverket har i skrivelse den 7 oktober 2014 inga invändningar mot förslagen byggnation. Vidare meddelar Trafikverket att vid ny eller ändrad anslutning till allmän väg krävs en separat ansökan till Trafikverket.

I skrivelse den 10 oktober 2014 från fastighetsägarna Grimetons- Torstorp 11:1 har inga invändningar mot föreslagen byggnation om det inte påverkar Grimetons-Torstorp 11:1 användning av sin mark som betes- och åkermark för hästar.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har i skrivelse den 14 oktober 2014 rekommenderat en anslutning till kommunalt VA-nät med hänvisning till närheten till kommunalt vatten- och avloppsledningsnät.

Länsstyrelsen har i skrivelse den 15 oktober 2014 inga invändningar mot förslagen byggnation ur fornlämnings- och kulturmiljöperspektiv. Området inom vilket enbostadshuset planeras är drygt 1500 kvadratmeter stort och beläget i svagt västsluttande hagmark. I områdets närhet finns ett antal stenåldersboplatser noterade i Riksantikvarieämbetets digitala fornminnesregister FMIS/Fornsök. Drygt 150 meter mot nordöst återfinns Raå Grimeton 107:1, en stenåldersboplatz 80×80 meter stor med fynd av flintskrapor och spån. I samband med uppförande av ett ridhus utfördes år 2006 en antikvarisk schaktkontroll cirka 20 meter norr om nämnda stenåldersboplatz. Inga lämningar av antikvariskt intresse iaktogs.

Område för planerat enbostadshus är av begränsad utbredning och berör inte direkt någon känd fornlämning. Det finns därför inget att erinra mot planerat arbetsföretag sett ur fornlämnings- och kulturmiljösynpunkt. Länsstyrelsen vill dock påminna om 2 kap 10 § kulturmiljölagen (1988:950), vilken innebär att om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 401

Dnr 2014/681

Mimer 1 Tillbyggnad flerbostadshus

Beslut

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

Byggnadsnämndens bedömning

Byggnadsnämnden bedömer att avvikelsen från detaljplan kan anses som liten, enligt plan- och bygglagen 9 kap. 31 § b.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser tillbyggnad av flerbostadshus inom Mimer 1.

Ansökan omfattar tillbyggnad om cirka 34 m² av flerbostadshus och fasadändring (nytt fönster) på fastigheten Mimer 1. Tillbyggnaden, i ett plan, gäller en utökning av en lägenhet. Fönstret berör också den aktuella lägenheten. I området Mimer 1 finns fem stycken flerbostadshus i två våningar, fem garagelängor och en byggnad med tvättstuga och bostad.

Detaljplanen anger att den största bruttoarean för området som ansökan berör ska vara högst 5000 m². Övriga bestämmelser för området är att högsta antal våningar ska vara 2, endast källarlösa hus, högst antal lägenheter i området ska vara 50 stycken, området får inte indelas i mer än en tomt.

Ansökan strider mot detaljplanens bestämmelser vad gäller bruttoarea och placering på prickad mark. Tillbyggnaden byggs ut på prickad mark (prickad mark 6 meter in från gräns) och hamnar 2,5 m från fastighetsgräns. På andra sidan om fastighetsgränsen är ett parkområde, betecknat som *park* i detaljplan, och en gång- och cykelväg.

Bakgrund

Ett flertal bygglov har beviljats tidigare för tillbyggnader på olika lägenheter. Vid en uppskattad beräkning av befintlig bruttoarea i området framgår det att bruttoarean på Mimer 1 redan har överstridits med minst 500 m².

Yttrande

Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter. Svar förväntas inkomma senast den 20 oktober 2014.

Förvaltningens bedömning

En tillbyggnad av cirka 34 m² bedöms kunna beviljas, då i sammanhanget av att ett flertal liknande bygglov har beviljats i området och den maximala bruttoarean enligt detaljplanen redan är överskriden på det sätt som den är.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 402

Dnr 2014/288

Ryttaren 19 och 20 Nybyggnad två flerbostadshus, ändring i bygglov

Beslut

Nämnden beslutar att avslå framställningen.

Byggnadsnämndens bedömning

Åtgärden bedöms inte vara förenlig med detaljplanen och gestaltungsavsnittet i planbeskrivningen och därmed inte med plan- och bygglagen 9 kap. 30 §.

Nämnden finner att förslagna åtgärder strider mot gällande detaljplan och kan inte betraktas som en liten avvikelse från detaljplanen

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser ändring i bygglov på Ryttaren 19 och 20, tillägg av takkupa mot Bandholtzgatan på hus betecknad som nr 3 i ansökan.

Bygglov beviljades 12 juni 2014 för nybyggnad av två flerbostadshus.

Enligt detaljplanebestämmelse ska byggnader utformas enligt kapitlet ”Förändringar: Gestaltning” i planbeskrivningen. I detta kapitel står att ”De nya byggnaderna ska ta upp karaktäristiska drag i den angränsande bebyggelsen, såsom enkla, rena volymer, sadeltak, färgsättning. Med hänsyn till omgivande bebyggelse bör byggnaderna ges en relativt strikt utformning men ändå påverkas av vår tids formgivning.”

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.

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

Bn § 402 (forts)

Dnr 2014/288

Förvaltningens bedömning

Åtgärden bedöms inte vara förenlig med detaljplanen och gestaltungsavsnittet i planbeskrivningen och därmed inte med plan- och bygglagen 9 kap. 30 §

Hur beslutet får överklagas

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

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

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

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

Avgift

Handläggningsavgift avslag 1.421 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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

Bn § 403

Dnr 2014/709

Tvååkers-Ås 4:32 Nybyggnad garage

Beslut

Nämnden beslutar att bevilja bygglov.

Kontrollansvarig är Valter Caspersson.

Giltighet

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

Uppllysning

Markarbeten inom planområdet bedöms vara anmälningspliktig verksamhet enligt SFS 1998:899 med hänsyn till föroreningssituationen. Det medför att en anmälan, där markarbetets omfattning etcetera beskrivs, ska göras till miljö- och hälsoskyddsnämnden i god tid, minst sex veckor, innan markarbeten påbörjas. Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska bedöma behovet av en anmälan.

Slutgiltig sockelhöjd/ höjd på färdigt golv bestäms i samråd med stadsbyggnadskontoret i samband med utstakning.

Utslakning 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 (prisbasbelopp 2014 är 44 400 kr) tas ut.

Krav på redovisning före startbesked

Byggherren ska lämna förslag till kontrollplan

Brandskyddsredovisning

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

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden bedömer att avvikelserna från detaljplan kan anses som liten, enligt plan- och bygglagen 9 kap. 31 § b.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser nybyggnad av garage om 121m² på fastigheten Tvååkers-Ås 4:32. Garaget är tänkt att ha en nockhöjd om cirka 5,4 meter.

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

Bn § 403 (forts)

Dnr 2014/709

Detaljplanen anger att högsta nockhöjd för uthus/garage ska vara 4,0 meter, största byggnadsarea ska vara 25 % av tomten, dock max 400 m². Övriga bestämmelser för fastigheten är att högsta byggnadshöjd ska vara 3,8 meter, taklutning ska vara 27-38 grader, garage/förråd ska placeras minst 1 meter från tomtgräns.

Ansökan strider mot detaljplanens bestämmelser vad gäller tillåten högsta nockhöjd för uthus/garage.

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 förenlig 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

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

Avgift

Handläggningsavgift bygglov 7.672 kr

Handläggningsavgift startbesked 3.196 kr

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

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 404

Dnr 2014/991

Fönhult 2:8 Nybyggnad fritidshus, förhandsbesked

Beslut

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

Byggnadsnämndens bedömning

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom fastigheten Fönhult 2:8.

Detaljplan för området saknas. Fastigheten ligger inte inom sammanhållen bebyggelse eller VIVABS verksamhetsområde. Fastigheten omfattas av stora opåverkade områden 3 kap MB.

Enligt kommunens gällande översiktsplan, översiktsplan för Varbergs kommun, gäller följande för området:

- Jordbruks-, skogs- och naturlandskap med spridd bebyggelse
- 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- och naturmiljöerna i anslutning till samhällen. Detta gäller särskilt kyrkbyarna.

Inom stora opåverkade områden enligt 3 kap MB ska mycket stor restriktivitet tillämpas för enstaka bebyggelse utanför befintliga samhällen.

Föreslagen tomtplats gränsar till en kohage.

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

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

Bn § 404 (forts)

Dnr 2014/991

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

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

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

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 405

Dnr 2014/973

Lindbergs-Bösarp 1:11 Nybyggnad två enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

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

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att förslagen byggnation strider mot intentionerna i kommunens översiktplan, riktlinjerna i Program för Lindbergs samhälle och nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 1 kap 2 § är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten.

I plan- och bygglagen (2010:900) 1 kap 2 § fastslås grundsatsen att fysisk planläggning är en kommunal angelägenhet. Därmed har det s.k. kommunala planmonopolet blivit uttryckligen förankrat i lagen. Vad som omfattas av den kommunala ensamrätten är planläggningen, dvs befogenheten att anta planer och därigenom också befogenheten att bestämma huruvida planläggning skall komma till stånd eller inte.

Kommunen har tydligt angett i översiktsplanen att förfrågningar inom området skall behandlas restriktivt och har dessutom beslutat om ett program där området behandlats på nytt. Byggnadsnämnden gör bedömningen, vilket framgår av planprogram över Lindberg, att enstaka byggnation inom föreskrivet område kan komma att försvåra en framtida exploatering

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra 2 enbostadshus inom fastigheten Lindbergs-Bösarp 1:11.

Detaljplan för området saknas. Fastigheten ligger inte inom sammanhållen bebyggelse eller VIVABS verksamhetsområde.

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

Området som avgränsas av Lindbergsvägen, E6:an och väg mot Klastorp kan på sikt utredas för bebyggelse, enstaka byggnation i området prövas fram till dess mycket restriktivt.

Riktlinjer:

- Ny bebyggelse ska i huvudsak lokaliseras till utbyggnadsområden som redovisas i översiktsplanen.
- Ny bebyggelse i Tofta och Lindberg ska föregås av detaljplan.

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

Bn § 405 (forts)

Dnr 2014/973

- Utanför detaljplanelagt område bör ny bebyggelse ligga i anslutning till befintlig och till utformning anpassas till omgivande bebyggelse och till landskapet.
- Stor hänsyn ska tas till Lindbergs värdefulla kulturmiljö.
- Jordbruksmarkerna i Munkåns dalgång och norr om Åttabro ska bestå. Hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör inte medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.
- I anslutning till avfart från E6 vid Åttabro kan fortsatt småskalig utveckling av verksamheter ske.

Enligt Programmet för Lindbergs samhälle (upprättat 19 december 2007, reviderat 27 april 2010) i enlighet med översiktsplanen, ska mycket stor restriktivitet vid prövning av bygglov och förhandsbesked tillämpas i området mellan vägen mot Klastorp och väg 806. Området kan på längre sikt vara aktuellt för en större utbyggnad och ingen bebyggelse som kan försvåra en sådan utveckling får tillkomma.

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

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

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

Bn § 405 (forts)

Dnr 2014/973

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

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

Hur beslutet får överklagas

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

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

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

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

Avgift

Handläggningsavgift avslag 4.618 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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

Bn § 406

Dnr 2014/990

Torpa-Kärra 4:12 Nybyggnad fritidshus, förhandsbesked

Beslut

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

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att den föreslagna tomtplatsen, med hänsyn till vad som nedan anförts, strider mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen och följer inte intentionerna i kommunens översiktplan.

Av översiktsplanen framgår att målet är att bullerstörningarna i kommunen ska minska. Den föreslagna nya tomtplatsen ligger inom ett område där dagens krav, riktvärden beträffande buller, inte kan säkerställas. Godsidan på fastigheten mot väster är genom läget orienterad ut mot bullerkällan. Det bedöms inte vara rimligt att skapa nya enstaka tomtplatser som kräver åtgärder för att kunna hålla rekommenderade riktvärden.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett fritidshus inom fastigheten Torpa-Kärra 4:12.

Detaljplan för området saknas. Fastigheten ligger inte inom VIVABS verksamhetsområde. Fastigheten ligger inom kustområdet 4 kap MB.

Enligt kommunens översiktsplan, FÖP Norra kustområdet, gäller för området följande riktlinjer:

- Området ska nyttjas för skogs- och jordbruk med möjlighet till kompletterande byggnation för att bibehålla en levande landsbygd.
- Boende och verksamheter i befintlig gårdsbebyggelse ska prövas positivt.
- Enstaka ny helårs- eller fritidsbebyggelse tillåts där så prövas lämpligt.
- Etableringar som kan hindra en eventuell framtida bebyggelse i områdets södra del får dock inte förekomma.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning anpassas till den äldre lokala byggtraditionen och till landskapsmiljön.
- Hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostäder bör ej medges i närheten av brukningsenheter med djurhållning.
- Ett säkerhetsavstånd på 50 m ska hållas mot järnvägen.
- Utmed Paradisbäcken och Nisebäckens stränder bör minst 6 m breda skyddszoner hållas fria från gödsling och besprutning.

Den föreslagna tomtplatsen ligger cirka 90 meter från väg 845 och cirka 110 meter från järnvägen. En trafikbullerutredning har under 2008 genomförts av ÅF Ingemansson AB i Jönköping. Utredningen omfattar området nordost

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

Bn § 406 (forts)

Dnr 2014/990

om Kärradal, det vill säga sydväst om den aktuella platsen väster om väg 845 och järnvägen. Utredningen visar att för att klara riktvärdet på 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för den befintliga situationen kan bostäder placeras på ett avstånd cirka 260 meter från järnvägsspåret. För att erhålla riktvärdet 70 dBA för maximal ljudnivå kan bostäder placeras på ett avstånd på cirka 320 meter från järnvägsspåret.

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

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

Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig

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

Bn § 406 (forts)

Dnr 2014/990

verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering enligt första stycket 4, ska man i första hand ordna friyta.

Yttrande

I skrivelse den 13 oktober 2014 framförs att sökande är väl medveten om bullret och önskar uppföra ett modernt fritidshus som har hög standard vad gäller ekvivalent ljudnivå inomhus samt uppfyller de ljudkrav som idag ställs. Vad gäller ljudnivån utomhus så avser sökanden att skapa en uteplats där man avsevärt reducerar ljudnivån från Västkustbanan.

Vidare vill sökanden framhålla att det inom Varbergs kommun, under de senaste åren, har uppförts och att det även planeras för nybyggnation av fastigheter med snarlikt läge till fastigheten Torpa-Kärra 4:12 i förhållande till Västkustbanan.

I skrivelse den 15 oktober 2014 meddelar sökanden att en acceptabel ljudnivå utomhus kan uppnås om det nedanför fastigheten Torpa-Kärra 4:12 uppförs ett bullerplank för att reducera bullernivån.

Hur beslutet får överklagas

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

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

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

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

Avgift

Handläggningsavgift avslag 4.618 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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

Bn § 407

Dnr 2014/1046

Dövared 1:1 Strandskyddsdispens

Beslut

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

Byggnadsnämndens bedömning

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

Nämnden gör bedömningen att intrånget i strandskyddsområdet är obefintligt då det handlar om att ersätta en byggnad som brunnit med en ny och att tomten redan är i anspråktagen som bostadstomt gör att nybyggnad av enbostadshus på den aktuella platsen inte på något sätt påverkar allmänhetens friluftsliv eller livsvillkoren för djur- och växtlivet.

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

Giltighet

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

Upplysningar

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

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

Bakgrund och förhållanden

Ansökan inkom den 14 oktober 2014 och omfattar nybyggnad av enbostadshus inom fastigheten Dövared 1:1.

Detaljplan inom området saknas. Den föreslagna byggnationen ligger som närmast cirka 70 meter från bäcken. För bäcken gäller enligt miljöbalken 7 kap 13 och 14 §§ strandskydd 100 meter.

Enligt miljöbalken 7 kap 15 § får inom ett strandskyddsområde inte

1. nya byggnader uppföras,

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

Bn § 407 (forts)

Dnr 2014/1046

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

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

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

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

Besök på platsen har skett 8 oktober 2014.

På den aktuella platsen fanns det tidigare ett bostadshus som har brunnit ner. Det nya huset placeras där det förra huset var placerat. Den aktuella tomtplatsen är redan idag ianspråktagen som tomtplats för bostadsändamål.

Hur beslutet får överklagas

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

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

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

Bn § 407 (forts)

Dnr 2014/1046

Avgift

Handläggningsavgift strandskyddsdispens 3.552 kr

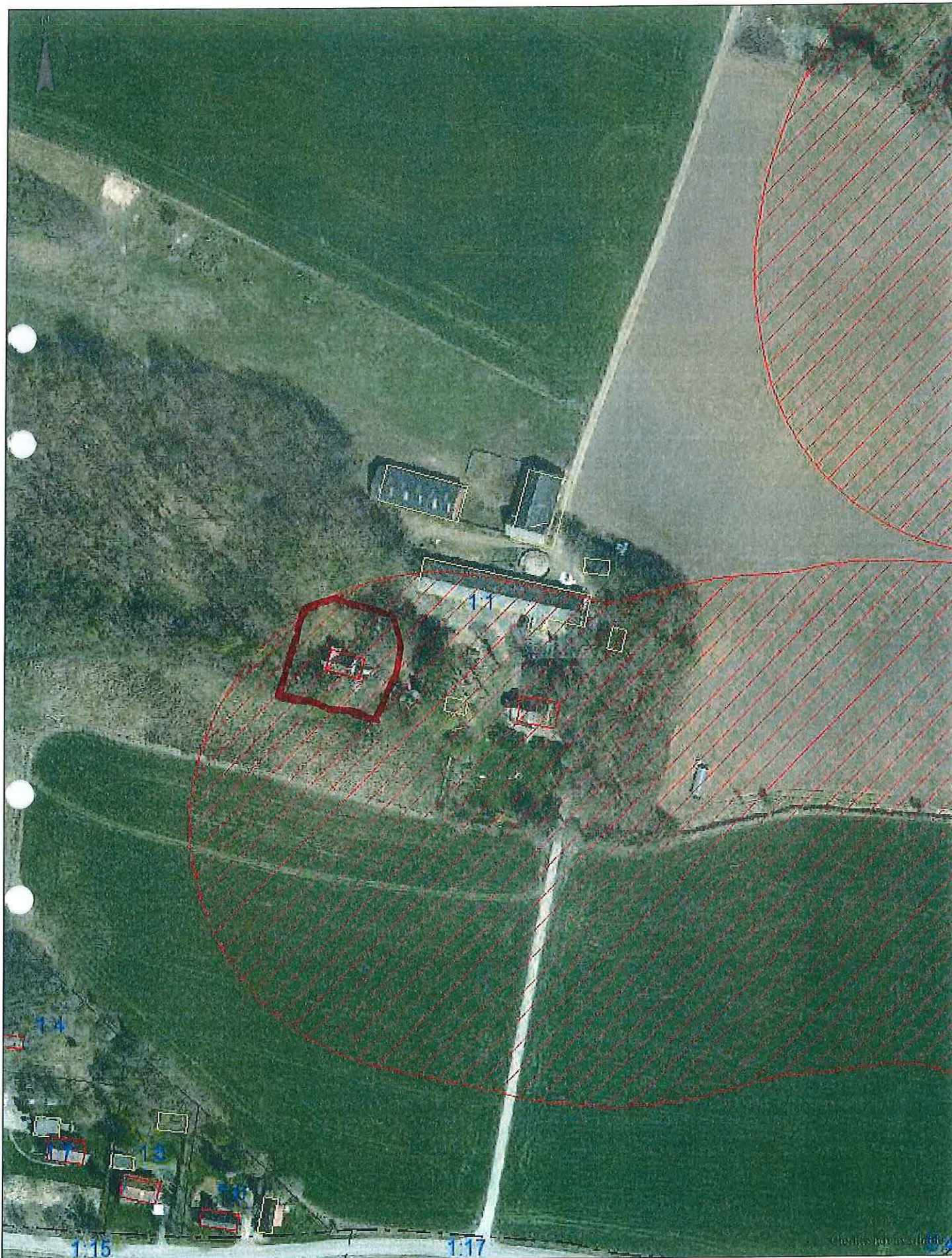
Fakturan översändes separat per post till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökanden
Länsstyrelsen i Hallands län (delges)

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

Dövared 1:1

oktober 16, 2014



Tomtplatsavgränsning

50 0 50 100 150 [m]

1:2 000

Bn § 408

Dnr 2014/579

Tvååkers-Ås 3:9, 3:10, 3:11 Underrättelse om byggsanktionsavgift

Beslut

Nämnden beslutar att

- underrätta fastighetsägaren Varbergs kommun, organisationsnummer 212000-1249 och utföraren av åtgärden Varbergs Fastighets AB, organisationsnummer 556082-0705 om en byggsanktionsavgift om 321.900 kr enligt plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap 51 §.
- bereda Varbergs kommun och Varbergs Fastighets AB tillfälle att komma in med yttrande om byggsanktionsavgiften senast den 14 november 2014 enligt plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap 58 §.

Beskrivning av ärendet

Nämnden har i delegationsbeslut den 11 juli 2013 beviljat bygglov och startbesked för ändrad användning till idrottsområde.

Ny detaljplan för Ankarvallen framtogs för idrottsområdet under 2012-2013. Detaljplanen vann lagakraft 1 juli 2013 och bygglovet den 11 juli 2013 beviljades med den nya detaljplanen som grund.

Fotbollsplanen vid idrottsområdet mättes in av stadsbyggnadskontoret inför arbeten med lantmäteriförrättning våren 2014. Vid inmätningen framkom att fotbollsplanen inte följer beviljat bygglov den 11 juli 2013.

Startbesked saknas för den del av idrottsplatsen som avviker från beviljat bygglov.

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

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

Förklaringsbegäran har via e-post den 28 april 2014 skickats till utföraren Varbergs Fastighets AB.

I skrivelse den 11 september 2014 förklarar fastighetsägaren att anledningen till vridningen av konstgräsplanen, inom fastighetsgräns, i förhållande till beviljat bygglov var att Länsstyrelsen avslag Varbergs Fastighets ABs ansökan om dispens från biotopskyddet för flytt av befintliga stengärdesgårdar. Skälet till att flytta befintlig fotbollsplan är att där planen är förlagd

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

Bn § 408 (forts)

Dnr 2014/579

sedan tidigare ska tas i anspråk för byggnation av en ny skolbyggnad. Då Varbergs fastighets AB fick beslutet med avslag av sin dispensansökan hade skolbygget startat, för att inte fördröja skolbyggnationen fattades beslutet att vrida planen av kontrollansvarig på Varbergs Fastighets AB efter samtal med kultur- och fritidsförvaltningen.

Ansökan om ändring i lov inkom den 11 september 2014. Den nya placeringen innebär att fotbollsplanen vrids upp och placeras utmed stenmuren samt del av fotbollsplanen placeras utanför området för detaljplanen.

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

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

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

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

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

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

Vid prövning enligt första stycket ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet 10 kap 3 § i plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan åtgärd i fråga om en annan anläggning än en byggnad som kräver lov enligt 6 kap 1 § plan- och byggförordningen (2011:338) innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av berörd area när det gäller en idrottplats enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 9 kap 12 §

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

Bn § 408 (forts)

Dnr 2014/579

Prisbasbeloppet för 2014 är 44.400 kronor och beräknad sanktionsarea är 1.350 m². Sanktionsarean är beräknad på den del som avviker från lämnat bygglov.

Byggsanktionsavgiften är

$0,5 \times 44.400 \text{ kr} + (0,005 \times 44.400 \text{ kr} \times 1.350 \text{ m}^2) = 321.900 \text{ kr}$

Protokollsutdrag: Varbergs Fastighets AB
Varbergs kommun

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

Bn § 409

Dnr 2013/331

Tvååkers-Ås 3:9, 3:10, 3:11 Ändrad användning till idrottsområde, ändring i bygglov

Beslut

Nämnden beslutar att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att handlägga ärendet efter att frågan om byggsanktionsavgift är kommunicerad och beslutad och eventuellt bevilja bygglov sedan berörda grannar hörts.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser ändring i bygglov på Tvååkers-Ås 3:9, 3:10 och 3:11. Bygglov beviljades den 11 juli 2013 för ändrad användning till idrottsområde.

Ny detaljplan framtogs för området under 2012-2013 och den nya detaljplanen vann lagakraft 1 juli 2013 och bygglovet beviljades med den nya detaljplanen som grund.

Vid arbeten inför lantmäteriförrättning våren 2014 mättes fotbollsplanen in. Det visades sig då att planen inte följde beviljat bygglov. Den 28 april 2014 kontaktade stadsbyggnadskontoret Varbergs fastighets AB så de kunde förklara vad som hänt

Den 11 september 2014 inkom ansökan om ändring i lov. Med förklaringen att anledningen till vridningen av konstgräsplanen, inom fastighetsgräns, i förhållande till beviljat bygglov är att Länsstyrelsen avslag Varbergs Fastighets ABs ansökan om dispens från biotopskyddet för flytt av befintliga stengärdesgårdar. Skälet till att flytta befintlig fotbollsplan är att där planen är förlagd sedan tidigare ska tas i anspråk för byggnation av en ny skolbyggnad. Då Varbergs fastighets AB fick beslutet med avslag av sin dispensansökan hade skolbygget startat, för att inte fördröja skolbyggnationen fattades beslutet att vrida planen av kontrollansvarig på Varbergs Fastighets AB efter samtal med Kultur- och fritidsförvaltningen.

Den nya placeringen innebär att fotbollsplanen vrids upp och placeras utmed stenvallen och del av fotbollsplanen placeras utanför området för detaljplanen.

Ansökan om fastighetsreglering är inlämnad till lantmäteriet. Tanken är att hela idrottsområdet ska bli en fastighet. I lantmäteriförrättningen måste lantmätaren ta ställning till om avvikelse från detaljplanen kan beviljas. Skulle lantmätaren komma fram till att det inte går, kommer fotbollsplanen ligga över fastighetsgräns.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 410

Dnr 2014/697

Bua 4:27 Tidsbegränsat bygglov paviljonger, förlängning

Beslut

Nämnden beslutar att bevilja tidsbegränsat bygglov till och med 15 mars 2015.

Giltighet

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

Startbesked

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

Uppllysning

Lovet avser endast en tillfällig uppställning av byggnaderna, de får inte tas i bruk eller användas.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förlängning av tidsbegränsat bygglov till och med 15 mars 2015 för uppställning av bostadspaviljonger inom fastigheten Bua 4:27.

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område.

Nämnden har i delegationsbeslut den 10 juli 2014 beviljat tidsbegränsat bygglov till och med den 4 oktober 2014 för uppställning av paviljonger inom fastigheten Bua 4:27.

Bakgrund

De två modulerna är flyttade från Ringhals och ansökan om ett tidsbegränsat lov i fem till 10 år för tillfälligt boende som vandrarhem med 28 rum och totalt 56 bäddar inom fastigheten Bua 10:248 har inkommit.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har den 8 april 2014 beslutat att uppdra åt planeringskontoret att initiera ändring av detaljplan för Bua 4:94 m.fl.

Nämnden har i beslut den 21 augusti 2014 § 332 beslutat att återremittera ärendet inom fastigheten Bua 10:248 till stadsbyggnadskontoret att handlägga ärendet sedan planeringskontoret, hamn- och gatuförvaltningen och berörda grannar hörts samt kungörelse i dagspress.

Negativa yttranden har inkommit och sökanden har behov av ett förlängt tidsbegränsat bygglov för uppställning under tiden utredning av ett nytt eventuellt läge pågår.

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

Bn § 410 (forts)

Dnr 2014/697

Yttrande

Samhällsutvecklingskontoret och berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter. Inga invändningar har inkommit mot föreslagen åtgärd.

Avgift

Handläggningsavgift bygglov 2.249 kr

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

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 411

Dnr 2014/103

Getterön 2:1 Ändring i bygglov, utökning med 14 ställplatser för husbilar, tidsbegränsat lov till och med 19 augusti 2019

Beslut

Nämnden beslutar att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att handlägga ärendet och eventuellt bevilja tidsbegränsat bygglov till och med 19 augusti 2014 sedan samhällsutvecklingskontoret hörts och berörda grannar hörts genom kungörelse i dagspress.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslagen användning strider mot gällande detaljplan men uppfyller kraven för en tidsbegränsad åtgärd.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar 14 stycken ställplatser för husbilar utöver de 21 stycken ställplatser som beviljades tidsbegränsat bygglov den 20 mars 2014 till och med 20 mars 2019. Beslutet överklagades. Mark- och miljödomstolen avslag överklagandena den 19 augusti 2014.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Enligt gällande detaljplan ska delar av området användas för upplagsplats för båtar och får bebyggas endast med, för detta ändamål, erforderliga båthus och förvaringsbyggnader.

14 stycken ställplatser föreslås inom detta område.

Området arrenderas av Getteröns småbåtshamn. Nytt arrendeavtal ska tecknas med kommunen om ställplatser kan bli aktuella.

Nämnden finner att ett permanent bygglov inte kan beviljas i strid mot gällande detaljplan. Nämnden anser att tidsbegränsat lov för ställplatser kan prövas inom det område som idag arrenderas för båtuppställning/bilparkering.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 412

Dnr 2014/989

Lingome 13:5 Nybyggnad tre enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

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

Byggnadsnämndens bedömning

De tre tilltänkta tomtplatserna utgör nyetableringar inom naturområde där det i översiktsplanen anges att mycket stor restriktivitet ska iakttas vid prövning av bebyggelse med hänsyn till områdets karaktär av naturområde samt närhet till kärnkraftverket. Det aktuella markområdet ingår i förordnandeområdet kring Ringhals, enligt plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap 12 §, där skyddsområdet kring Ringhals är av riksintresse.

Nämnden finner att föreslagen byggnation inte följer intentionerna i kommunens översiktsplan, strider mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen och kan med hänsyn till vad som ovan anförts inte anses utgöra en lämplig plats för byggnation.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra tre enbostadshus inom fastigheten Lingome 13:5.

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område. Den aktuella fastigheten gränsar till sammanhållen bebyggelse i väster. Området är växlande med både jordbruksmark och skogsklädda kullar. Det finns en hel del fritids- och åretruntbostäder inom området. Det genomkorsas av kraftledningar från Ringhals. Området berörs också av ett förordnande enligt 11 kap 12 § plan- och bygglagen (2010:900), vilket innebär att bygglov och förhandsbesked särskilt ska prövas av länsstyrelsen med hänsyn till skyddsområdet kring Ringhals, vilket är riksintresse, samt de boendes hälsa och säkerhet.

Området är också ett reservområde för en eventuell, framtida verksamhet med anknytning till Ringhals. Det finns områden med bevarandevärda betade hagmarker, vilka har stort värde för landskapsbilden. Området berörs av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap miljöbalken, till vilket hänsyn ska tas. Ett fornlämningsområde finns markerat inom fastigheten. Strandskyddsbestämmelser gäller inom 300 meter från havskusten. Förordnande enligt 11 kap 12 § plan- och bygglagen gäller kring kärnkraftverket. Arbetet med översyn, ny, fördjupad översiktsplan för Norra Kusten pågår. Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 samt fördjupning för Norra Kusten har området följande riktlinjer:

- Ringhals verksamhetsområde ska nyttjas för befintlig verksamhet. Området ska nyttjas för jord- och skogsbruk med viss befintlig fritids- och helårsbebyggelse.

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

Bn § 412 (forts)

Dnr 2014/989

- I de omgivande områdena Lingome, Västra Båtafjorden samt norra Biskopshagen ska mycket stor restriktivitet iakttas vid prövning av bebyggelse och andra åtgärder med hänsyn till områdets karaktär av naturområde samt närhet till kärnkraftverket.
- Områdena berörs av förordnande enligt 11 kap 12 § PBL, vilket innebär att bygglov och förhandsbesked särskilt ska prövas av länsstyrelsen med hänsyn till skyddsområdet kring Ringhals samt de boendes hälsa och säkerhet.
- För kraftledningen gäller särskilda skyddsbestämmelser.

Fastigheten ligger utanför verksamhetsområde för allmänt vatten- och avloppsnät. Ansökan omfattar tre tomtplatser, där den västra föreslagna tomtplatsen gränsar till sammanhållen bebyggelse. Fastigheten med de föreslagna tomtplatserna ligger inom förordnandeområdet kring Ringhals.

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

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

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

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

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

Hur beslutet får överklagas

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

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

Bn § 412 (forts)

Dnr 2014/989

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

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

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

Avgift

Handläggningsavgift avslag 4.618 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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

Bn § 413

Dnr 2014/977

Moa 1:3, 1:6 Nybyggnad två enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Nämnden beslutar att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att eventuellt som förhandsbesked meddela att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på de två föreslagna platserna enligt reviderad situationsplan den 9 oktober 2014 efter vidare utredning av närhet till hästgård samt efter att VIVAB och berörda grannar hörts.

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

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslagen byggnation ligger inom randzonen kring Veddige. De två föreslagna tomtplatserna utgör dock redan idag tomtmark för bostadsändamål.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra två enbostadshus inom fastigheterna Moa 1:3 och Moa 1:6.

Fastigheterna ligger utanför detaljplanelagt område, men gränsar till planlagt område, natur. De aktuella fastigheterna ingår inte i riktlinjeområde i fördjupad översiktsplan för Veddige, men ingår i 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 framtida tätortsutveckling. Det aktuella markområdet gränsar till område med värdefull inventerad ängs- och betesmark. Området ingår även i naturvårdsprogrammet, område 114 Kvarnome – Moa-Disseflat. Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer:

- Utbyggnad inom tätorter och verksamhetsområden ska i första hand prövas genom detaljplaneläggning. Enstaka bebyggelse kan prövas särskilt genom bygglov, förutsatt att de inte utgör hinder för samhällsutvecklingen.
- Vid prövningar av bebyggelse i tätorternas grönområden ska hänsyn tas till behovet av närrecreation och bostadsnära grönska.
- Större utbyggnad av nya bostads- och verksamhetsområden samt service ska i första hand ske i staden och serviceorterna.
- För att säkerställa en långsiktig och hållbar mark- och vattenanvändning och för att beakta viktiga allmänna intressen (naturområden m.m.) i närheten av staden och serviceorterna ska ny bebyggelse inom randzonen prövas mycket restriktivt och föregås av detaljplaneläggning.

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

Bn § 413 (forts)

Dnr 2014/977

- Vid prövning av lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.

Förhandsförfrågan avsåg ursprungligen tre föreslagna tomtplatser. Den föreslagna tomtplatsen som gränsar till planlagt område är relativt liten, kuperad och genomkorsas av el- och förmodad teleledning. Dagvatten sipprar i dike över den aktuella tomtplatsen. De övriga två föreslagna tomtplatserna utgör idag trädgård kring befintliga bostäder. Fastigheterna avgränsas mot omgivande mark av stenmurar. Inom området, delvis gränsande till en av de föreslagna tomtplatserna, finns inventerad värdefull ängs- och betesmark.

Fastigheterna ligger utanför verksamhetsområde för allmänt vatten- och avloppsnät. Sökande avser dock att dra fram vatten- och avloppsledningar till befintliga och nya planerade tomtplatser och har kontakt med VIVAB i ärendet.

På angränsande gård bedrivs djurhållning, hästar. Om gällande riktlinje-avstånd kan hållas mellan stall och nya föreslagna bostadshus är beroende på omfattningen av djurhållningen.

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

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

Reviderade handlingar inkom den 9 oktober 2014 och omfattar nu två tomtplatser.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 414

Dnr 2013/886

Stengårdshult 1:2 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Nämnden beslutar att återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för att bereda sökanden möjlighet att ansöka om dispens från biotopskyddet hos Länsstyrelsen i Hallands län för att möjliggöra vägdragning fram till den aktuella platsen.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att den föreslagna platsen för byggnation kan godtas om dispens från biotopskyddet kan erhållas gällande de åtgärder som krävs för att dra fram väg till den aktuella platsen.

Beskrivning av ärendet

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

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område. I Åsbys västra del finns äldre sockencentrum med omgivande kulturlandskap innehållande lämningar efter utkantsbebyggelse, äldre odlingar, en omfattande kvarnverksamhet samt äldre vägsträckningar. Vid Bossgård finns välbevarad gårdsbebyggelse omgiven av kulturlandskap.

I Åsbys norra del vid Viskan (Åsbro) finns en välbevarad stenvälsbro, rester efter medeltida laxgård och äldre vägnät samt ålderdomlig, välbevarad gästgiveri- och mangårdsbyggnad.

Viskans stränder är av betydelse för friluftslivet och ska vara tillgängliga för friluftsliv och sportfiske. Det omgivande slättlandskapet nyttjas i huvudsak för jordbruk och i Viskans dalgång i nordost bör ingen ny bebyggelse utom för jordbrukets eget behov tillkomma.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP 2010 samt fördjupad översiktsplan för Åsby, ÖP 90 har området följande riktlinjer:

- Kommunen bör förvärva mark väster om väg 41 för fortsatt bostadsbebyggelse och öster om väg 41 för industrier. Detaljplaneläggning ska ske före exploatering.
- Ny bebyggelse bör inte uppföras närmare järnvägen än 50 meter.
- Byggnadsförbud enligt väglagen råder inom 30 meter från väg 41.
- Skyddsbestämmelserna för naturgasledning i öster ska följas.
- Strandskydd utmed Viskan och Skuttran är 100 meter.
- Utanför samhället bör viss restriktivitet iakttas när det gäller bostäder för helårsbruk.

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

Bn § 414 (forts)

Dnr 2013/886

- Med hänsyn till kulturminnesvårdsintressena och naturintressena ska tillkommande bebyggelse och anläggningar särskilt prövas med hänsyn till miljön och landskapet.
- Hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör inte medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.
- 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.
- Stora exploateringsföretag, vägdragningar, nya täktverksamheter m.m. bör undvikas.

Ursprunglig ansökan omfattade en föreslagen tomtplats inom område med inventerad värdefull ängs- och betesmark.

Reviderad placering inkom den 12 december 2013 och kompletterades den 15 december 2013.

Föreslagen tomtplats placeras inom område med höga naturvärden gränsande till område med värdefull inventerad ängs- och betesmark. I översiktsplanen anges pågående markanvändning behållas i form av naturskogsmark. Fornlämning finns inom området. Detta område berörs dock inte av den föreslagna tomtplatsen. Hagmarkerna som omgärdas av stenmurar ligger i slutningen i Viskans dalgång söder om Viskan. Ny vägdragning planeras till den föreslagna tomtplatsen genom hagmarkerna från befintlig byggnation. Den nya vägdragningen, delvis samma utsträckning som befintlig åkertillfart, är till viss del föreslagen inom den inventerade värdefulla ängs- och betesmark samt berör biotopskyddad stenmur inom området.

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

Fastigheten ligger utanför verksamhetsområde för allmänt vatten- och avloppsnät.

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

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

Bn § 414 (forts)

Dnr 2013/886

Yttrande

Ärendet har remitterats till kommunekologen gällande den ursprungliga placeringen. Föreslagen tomtplats hade då en lokalisering inom den inventerade värdefulla ängs- och betesmarken.

I svarsskrivelse den 26 november 2013 framför kommunekologen att det innebär ett stort intrång i en gammal kulturmiljö. Betesmarken där huset är föreslaget har en gammaldags struktur där det är tydligt att marken använts för bete under lång tid. Vid platsbesök kunde konstateras att området har potential att hysa höga natur- och kulturvärden. För att avgöra om så är fallet måste området inventeras av sakkunniga, naturvärdena under sommaren, kulturvärdena när någon kunnig bedömer att det är lämpligt. I samband med dessa undersökningar kan också avgöras om byggnaderna kan placeras ut utan att skada dessa värden. Med hänsyn till landskapsbild och befintlig bebyggelse känns det rimligt att tillkommande bebyggelse placeras i direkt anslutning till befintliga byggnader och att de nya husen placeras på mark som idag inte är betesmark, alternativt i östra delen i direkt anslutning till den bebyggelse som redan ligger där.

Nämnden har i beslut den 20 februari 2014 § 73 återremitterat ärendet till stadsbyggnadskontoret för att samråda med sökanden om ändrad placering, nytt läge. Sökande önskar att prövning ska godtas utifrån den föreslagna placeringen och har inkommit med ett beslut där länsstyrelsen den 3 september 2014 gällande samråd enligt miljöbalken 12 kap 6 § beslutat att de planerade arbetena inte föranleder någon åtgärd från länsstyrelsens sida om de utförs enligt anmälan. Redovisad vägdragning har dock i denna anmälan redovisats med en sträckning utanför den inventerade ängs- och betesmarken. Något ställningstagande eller dispens från biotopskyddet har heller inte meddelats gällande de genombrott i stenvuren som krävs för vägdragningen.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret finner att den föreslagna placeringen ligger ute i hagmarkerna gränsande till den värdefulla inventerade ängs- och betesmarken samt utan anslutning till den befintliga byggnationen inom området. Området har höga natur- och kulturvärden. Föreslagen byggnation ger stor påverkan på landskapsbild och natur- och kulturvärdena inom området. Den föreslagna tomtplatsen innebär utbyggnad av väg fram som trots att den delvis förläggs i samma sträckning som befintlig åkertillfart påverkar, begränsar, användbarheten av omkringliggande betesmark. Utbyggnad av vägen påverkar även biotopskyddad stenvur samt kommer till viss del att gå genom område som ingår i den inventerade värdefulla ängs- och betesmarken. Troligen kommer schaktning att krävas inom detta område.

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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

Bn § 415

Dnr 2014/663

Trönningenäs 1:26 Strandskyddsdispens

Beslut

Byggnadsnämnden medger inte undantag från gällande strandskyddsbestämmelser för nybyggnad av fritidshus.

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

Byggnadsnämndens bedömning

Tomtplatsen ligger i ett känsligt läge i det vackra landskapet. Byggnaderna inom tomtplatsen är inte utmärkande utan är utformade och placerade på ett sätt som väl ansluter till landskapsbilden. Påverkan på omgivningen är obetydlig då byggnaderna med sin lågmälda framtoning inte exponeras mot det omgivande naturområdet. Hemfridszonen är idag mycket liten.

Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna nu och i framtiden för allmänhetens friluftsliv samt att bevara goda livsvillkor, på land och i vatten, för djur- och växtlivet. Huvudregeln är att nya byggnader inte får uppföras inom strandskyddsområde och att mark som är tillgänglig för allmänheten inte får privatiseras. Perspektivet ska vara långsiktigt och även framtida intressen beaktas.

Nämnden gör bedömningen att det inte är förenligt med strandskyddets syften att ersätta en liten byggnad med en större, som trots att den ligger på redan ianspråktagen mark, riskerar att utöka hemfridszonen och kan komma att förändra synen på omkringliggande naturmark. Förändringar inom tomtplatsen, med den både större och högre byggnaden, förändrar landskapsbilden med negativ påverkan för det rörliga friluftslivet.

Inom områden som omfattas av riksintresse på grund av att de som helhet bedömts vara betydelsefulla för naturvård och friluftsliv enligt miljöbalken 3 och 4 kap ska dispensansökningar hanteras mycket restriktivt.

Nämnden finner med hänsyn till vad som ovan anförts att den föreslagna åtgärden skulle riskera att negativt påverka den mark som idag är allemansrättsligt tillgänglig och utöka det område som idag upplevs privat, vilket strider mot strandskyddets syften. Då området tillhör ett kustområde av riksintresse för naturvärdena och det rörliga friluftslivets intressen särskilt ska beaktas finner nämnden att de allmänna intressena här väger tyngre än de enskilda intressena.

Föreslagen åtgärd bedöms heller inte följa intentionerna i kommunens översiktsplan.

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

Bn § 415 (forts)

Dnr 2014/663

Bakgrund och förhållanden

Ansökan inkom den 24 juni 2014 och omfattar nybyggnad av fritidshus inom fastigheten Trönningenäs 1:26.

Detaljplan inom området saknas. Den aktuella platsen ligger inom område som är ett särskilt värdefullt natur- och rekreationsområde. Kustområdet sträcker sig från Gamla Varberg till Getterön norr om staden och från Platsarna till Gamla Köpstad, med undantag för hamnområdet i Träslövsläge, söder om staden. Kusten är attraktiv för bad och friluftsliv och är till stora delar skyddad för de höga natur-, kultur- och friluftsvärdena som finns i området. Området är av riksintresse för naturvård och friluftsliv. Inom kustområdet finns flera naturreservat. Ingen ny bebyggelse tillåts inom naturreservaten och i övrigt råder mycket stor restriktivitet vid behandling av bebyggelseärenden inom området. Området omfattas av särskilda innehållningsbestämmelser enligt 4 kap miljöbalken, till vilket hänsyn ska tas. Inom områden med bevarandevärd naturmiljö ska bevarandebestämelsen prioriteras. Inga åtgärder som påverkar naturvärdena negativt tillåts i området. Befintlig byggnad ligger 190 meter från havet. För havet gäller enligt miljöbalken 7 kap 13 och 14 §§ strandskydd 300 meter. Enligt kommunens översiktsplan, fördjupning för stadsområdet, gäller för området:

- Kustområdet ska bestå som naturområde.
- Inga åtgärder får vidtas som förändrar områdets karaktär som natur-, bad- och friluftsområde.
- Ingen ny bebyggelse än anläggningar och komplementbyggnader kopplat till natur- och friluftslivet tillåts.

Enligt miljöbalken 7 kap 15 § får inom ett strandskyddsområde inte

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

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

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

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

Bn § 415 (forts)

Dnr 2014/663

5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

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

Besök på platsen har skett den 1 oktober 2014.

Det aktuella markområdet inom fastigheten Trönningenäs 1:26 är bebyggd med en liten, enkel sommarstuga. Byggnaden har ett fåtal fönster. Inom tomtplatsen finns även ett litet uthus och en mindre friggebod. Byggnaderna ligger cirka 190 meter från havet. Tomtplatsen ligger enskilt en bra bit framför den övriga linjen av byggnation i söder. Tomtplatsen omges av kusthed, strandängar med träd och buskar närmast det lilla fritidshuset. I väster gränsar tomtplatsen till ett trädbevuxet område, i norr och öster mot gamla betesmarker samt i söder mot naturområdet som i sin tur avgränsar tomtplatsen med det lilla fritidshuset från området med befintlig bostadsbebyggelse. Tomtplatsen ger ett diskret intryck genom att den inte är så tydligt utmärkt. Inget staket skiljer tomtplatsen från naturmarken.

Befintlig byggnad omfattar 32,5 m² samt en tillbyggd taktäckt uteplats. Enligt sökanden omfattar byggnaden cirka 45 m² byggnadsarea inklusive öppenarea. Byggnaden har mot omgivningen ett diskret relativt slutet uttryck vilket innebär att påverkan på omgivningen är liten. Någon anslutning till allmän avloppsledning finns inte idag. Möjlighet till anslutning finns i tomtgräns.

Ansökan om dispens från gällande strandskyddsbestämmelser avser möjligheten att kunna uppföra ett nytt fritidshus inom den idag bebyggda mindre tomtplatsen inom fastigheten. Av handlingarna framgår att önskad byggnation omfattar cirka 72 m² byggnadsarea inklusive öppenarea. Den nya byggnaden föreslås med en placering enligt bifogad situationsplan med en huvudsaklig orientering mot väster inåt tomten. Byggnaden blir genom sin storlek dock högre än befintlig byggnad.

Historik

Ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av fritidshus på den aktuella platsen och ytterligare fem platser har prövats av länsstyrelsen med beslut den 13 november 2008. Länsstyrelsen gjorde bedömningen att de särskilda skäl som uppgivits inte var tillräckliga på de aktuella fastigheterna. Med hänsyn till att området tillhör ett högexploaterat kustområde, där naturvärdena och det rörliga friluftslivets intressen är stora och särskilt ska beak-

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

Bn § 415 (forts)

Dnr 2014/663

tas fann länsstyrelsen att de allmänna intressena här vägde tyngre än de enskilda intressena. Ansökan avslogs därför. De sökta åtgärderna bedömdes inte heller vara förenliga med översiktsplanen för Varbergs kommun.

Hur beslutet får överklagas

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

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

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

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

Avgift

Handläggningsavgift avslag strandskyddsdispens 3.552 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 416

Dnr 2014/950

Trönningenäs 4:24 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

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

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden har tidigare under år 2000 samt år 2005 med avslag prövat förhandsförfrågan gällande möjligheten att uppföra ett bostadshus på en tilltänkt avstyckning i den norra delen av fastigheten Trönningenäs 4:24. Den tilltänkta tomtplatsen har inte bedömts vara lämplig med hänsyn till storlek och utbredning. Övervägande del av fastigheterna inom område omfattar en areal på 1100-1200 m² och större.

Nämnden finner att en utökning av fastigheten inom naturområdet, dessutom inom strandskyddat område, för att skapa en ny tomtplats och möjliggöra föreslagen byggnation inte följer intentionerna i kommunens översiktsplan, strider mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen och kan under nuvarande omständigheter inte anses utgöra en lämplig plats för byggnation.

Någon dispens från gällande strandskyddsbestämmelser kan inte påräknas för den föreslagna åtgärden.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom fastigheten Trönningenäs 4:24.

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område, men inom sammanhållen bebyggelse. Yttre delen av Trönningenäs består av fritidshusbebyggelse som successivt omvandlas till åretruntboende. Inre Trönningenäs är ett utbyggnadsområde för bostäder. Ett detaljplaneprogram finns för området där en etappvis utbyggnad av området föreslås med villabebyggelse på relativt stora tomter. Det aktuella området är av riksintresse för friluftsliv och naturvård och har i översiktsplanen markerats som område med bevarandevärd naturmiljö. Området berörs av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap miljöbalken, till vilket hänsyn ska tas. Den föreslagna tomtplatsen ligger ca 250 meter från havet. För havet gäller enligt miljöbalken 7 kap 13 och 14 §§ strandskydd 300 meter.

Enligt kommunens översiktsplan Fördjupning för stadsområdet samt ÖP2010 har området följande riktlinjer:

- Fritidshusområde i nordväst ska bevaras som fritidsboende.

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

Bn § 416 (forts)

Dnr 2014/950

- Ny bebyggelse i de västra delarna av området bör prövas relativt restriktivt.
- Ny bebyggelse ska föregås av detaljplaner.
- Enstaka etableringar som kan hindra en utveckling av bostäder i inre Trönningenäs tillåts inte.
- Ny bebyggelse i kustområdet bör koncentreras till befintliga bebyggelseområden för att behålla den särpräglade naturen och kontakten med havet.
- Inom områden med bevarandevärd natur- och kulturmiljö ska bevarandebestyrket prioriteras.
- Inga åtgärder som påverkar natur- eller kulturvärdena negativt tillåts i området.
- Mycket stor restriktivitet ska tillämpas vid prövning av ny bebyggelse.
- Hänsyn ska tas till värdefulla naturmiljöer.

Den föreslagna tomtplatsen i den norra delen av fastigheten Trönningenäs 4:24 utgör idag en smal avlång markbit som avgränsas mot naturområdet i öster av en genomgående stenvmur. Mot naturområdet och stenvmuren finns en rad med träd. Infart och parkering till befintligt bostadshus inom fastigheten sker idag på en mindre infart norr om befintliga uthus. Denna markbit avses ingå i den nya föreslagna tomtplatsen, men även fortsättningsvis nyttjas som infart till befintlig byggnation inom Trönningenäs 4:24 samt av angränsande fastighet Trönningenäs 4:23.

För att skapa en tomtplats med lämpligare mått och större storlek föreslås en fem meter bred markbit inom naturområdet läggas till den föreslagna nya tomtplatsen. Detta förutsätter att stenvmuren för denna delen läggs om för att följa den nya föreslagna tomtgränsen.

Föreslagen tomtplats ligger i sin helhet, såväl som på en mindre del av tomtskiftet, inom strandskyddsområdet vid havet.

Sökanden påtalar att i jämförelse med tidigare föreslag har den nya tomten en bra tillfart, större yta och lämpligare proportioner. Den föreslagna tomtplatsen beräknas omfatta 718 m² samt tillägg inom naturmarken motsvarande cirka 195 m². Tomtskiftet, tillfarten, omfattar cirka 160 m².

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten- och avloppsnät.

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 2 § ska prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade

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

Bn § 416 (forts)

Dnr 2014/950

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 är lämpligt med hänsyn till

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

Hur beslutet får överklagas

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

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

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

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

Avgift

Handläggningsavgift avslag 4.618 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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

Bn § 418

Dnr 2014/638

Spannarp 25:32 Nybyggnad våg- och surfanläggning, permanent bygglov 25 stycken stugor

Beslut

Nämnden beslutar att

- uppdra åt stadsbyggnadskontoret att handlägga ärendet och eventuellt bevilja bygglov för våg- och surfanläggning sedan kompletterande ritningar inkommit.
- bevilja förlängning av tidsbegränsat bygglov till och med 30 september 2018 för 25 stycken stugor.

Upplysning

VA-anslutning sker till Himle vattenförening sökande uppmanas att kontakta föreningen för att kontrollera att befintlig VA-anslutning har tillräcklig kapacitet.

Startbesked

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

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att inlämnade handlingar för våg och surfanläggningens läktare för åskådare inte uppfyller kraven på tillgänglighet enligt Boverkets byggregler (BFS 2011:6) 3 kap.

Nämnden finner att man endast är beredd att pröva en förnyad period till och med 30 september 2018. Detta för att förvissa sig om att redovisad handlingsplan har efterlevts.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar nybyggnad våg- och surfanläggning, läktare med skärmtak samt komplementbyggnad för vattenrening, verkstad och förråd om 57,5 m² inom fastigheten Spannarp 25:32.

Vidare omfattar ansökan permanent bygglov för 25 stycken stugor.

Nämnden har i beslut den 16 april 2014 § 170 beviljat tidsbegränsat bygglov till och med den 30 september 2015 för 25 stycken campingstugor.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område för fritidspark. Enligt Boverket omfattar ändamålet fritidspark (numera friluftsliv) områden för friluftsliv av alla slag och de anläggningar som är avsedda för friluftslivet såsom raststugor, campingplatser och tillhörande verksamheter. Sådant som

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

Bn § 418 (forts)

Dnr 2014/638

kan ses som komplement till campingen till exempel reception, restauranger, servicehus, parkering och lekplatser ingår. Campingstugor för campingens verksamhet ingår i ändamålet i den omfattning som anges i planen. Campingen kan dock inte styckas upp i fler mindre fastigheter för enskilt boende. Inga typer av varaktigt boende ingår i ändamålet friluftsliv och camping. Hotell, vandrarhem och andra typer av tillfälligt boende ingår inte heller i användningen. Placeringen av funktionerna kan styras med egen-skapsbestämmelserna.

Avgift

Handläggningsavgift bygglov 8.525 kr

Handläggningsavgift startbesked 2.131 kr

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

Protokollsutdrag: Sökande

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