

Tid och plats Torsdagen den 20 mars 2014 kl. 08.30 – 12.00, mötesuppehåll kl. 10.00 – 10.35 i sammanträdesrum A2-salen

Beslutande

Ledamöter

Ulrika Ericsson (M)
Stefan Bengtsson (M)
Knut Aurell (M)
Margit Kastberg (M)
Stefan Stenberg ordf. (C)
Tobias Carlsson (FP)
Tomas Johansson v. ordf. (S)
Morgan Fagerström (S)
Marianne Johansson (S)
Margareta Torkelsson (S)
Karin Ekeborg (MP), inte § 92 på grund av jäv
Roland Ryberg (S), § 92

Övriga närvarande

Ersättare

Gert Okén (M)
Christian Persson (C)
Roland Ryberg (S), inte § 92
Gösta Johansson (S)

Tjänstemän

Evelyn Ingvarsson, byggnadsnämndssekreterare
Helena Arnesten, stadsbyggnadschef
Maria Söderlund, stadsarkitekt
Sten Hedelin, 1:e planarkitekt, §§ 89-98
Annika Eklöv, planarkitekt, §§ 89-91
Fredrik Bergqvist, planarkitekt, §§ 88-92
Cajsa Friberg, bygglovshandläggare, §§ 94-118
David Hultén, bygglovshandläggare, §§ 95-98
Lisa Olsson, bygglovshandläggare, §§ 99-101
Marie Åberg, bygglovsarkitekt, §§ 103-113
Tore Johansson, 1:e byggnadsinspektör, §§ 112-118

Utses att justera

Ulrika Ericsson (M)

Justeringens plats och tid

Stadsbyggnadskontorets reception den 28 mars 2014

Sekreterare

Evelyn Ingvarsson

Paragraf 84-118

Ordförande

Stefan Stenberg (C)

Justerande Ulrika Ericsson (M)

BEVIS/ANSLAG

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 20 mars 2014

**Datum för anslags
uppsättande** 31 mars 2014

**Datum för anslags
nedtagande** 22 april 2014

**Förvaringsplats för
protokoll** Stadsbyggnadskontoret

Underskrift Evelyn Ingvarsson

Bn § 84

Ändringar i dagordningen

Beslut

Nämnden godkänner ändringarna i dagordningen.

Ärende som utgår ur dagordningen

Ärende nr 12 – Planbesked för fastigheten Snidaren 1, 2 och 15

Ärende nr 17 – Hunnestad 9:9 Nybyggnad tre enbostadshus, förhandsbesked

Ärende nr 18 – Hunnestad 16:13 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Ärende nr 35 – Tvååkers-Ås 8:26 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

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

Bn § 85

Dnr 2014/2

Meddelande om inkomna skrivelser, överklagande och planärenden

Beslut

Nämnden antecknar informationen om inkomna skrivelser under perioden 11 februari 2014 till och med 10 mars 2014 enligt bilaga A.

Beskrivning av ärendet

Redovisning av inkomna skrivelser under perioden 11 februari 2014 till och med 10 mars 2014 redovisas för nämnden enligt bilaga A.

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

Information inkomna skrivelser

2014 2	Ambjörnstorp 8:4	Beslut från Länsstyrelsen Hallands län den 2014-02-10, Ärende nr 526-1112-14, länsstyrelsen prövar inte strandskyddsdispensen
2014 2	Björkäng s:2	Beslut från Länsstyrelsen Hallands län den 2014-02-11, ärende nr 50-4789-13, avslår överklagandet
2014 2	Blixtorp 4:7	Länsstyrelsens beslut, 2014-02-11, 526-1185-14, prövar inte strandskyddsdispensen
2014 2	Lindås 1:4	Protokoll 2014-02-25, Mål nr P 11860-13. Mark- och miljööverdomstolen avskriver målet från vidare handläggning, då byggnadsnämnden återkallat sitt överklagande
2014 2	Stenkullen 1:2	Länsstyrelsen ger dispens från biotopskyddsbestämmelserna för att flytta ett odlingsröse (Ist dnr 521-565-2014)
2014 2	Årnäs 4:67	Beslut, 2014-03-03, 403-1241-13 - länsstyrelsen avslår överklagandet avseende ändring i bygglov, ändrar inte föreläggandet
2014 2	Nordvära 5:17	Beslut, 2014-02-26, 526-1763-14 - länsstyrelsen prövar inte strandskyddsdispensen
2014 2	Torpa-Kärre 8:172	Dom, 2014-03-04, Mål nr P 3346-13 - mark- och miljödomstolen avslår överklagandet över beviljat bygglov
2014 2	Prosten 8	Protokoll, 2014-03-05, Mål nr P 4344-13 - mark- och miljödomstolen avskriver målet om utdömande av vite
2014 2	Trönningenäs 3:89	Delbeslut, 2014-03-04, 403-7840-13 länsstyrelsen återsänder överklagandet för vidare handläggning.
2014 2	Torpa-Kärre 6:175, 6:174 och 6:16C	Beslut från Länsstyrelsen i Hallands län den 4 mars 2014 , mål nr 403-1066-14 Länsstyrelsen avvisar överklagandet
2014 2	Torpa-Kärre 6:169	Beslut från Länsstyrelsen i Hallands län den 4 mars 2014 , mål nr 403-1066-14 Länsstyrelsen avvisar överklagandet
2014 2	Torpa-Kärre 6:175, 6:174 och 6:16C	Beslut från Länsstyrelsen i Hallands län den 4 mars 2014, mål nr 403-1064-14, avvisar överklagandet
2014 2	Torpa-Kärre 6:175, 6:174 och 6:16C	Beslut från Länsstyrelsen i Hallands län den 4 mars 2014, mål nr 403-1064-14 avvisar överklagandet

Bn § 86

Delegeringsbeslut

Beslut

Nämnden beslutar att godkänna redovisning av delegeringsbeslut under perioden 11 februari 2014 till och med 10 mars 2014 och redovisning av beslut fattade av byggnadsnämndens ordförande 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 godkända fastighetsregleringar
-

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

Delegationsbeslut under perioden 2014-02-11--2014-03-10**Delegationsbeslut beviljade förhandsbesked**

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2013/969	Fastarp 4:18	Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Delegationsbeslut beviljade bygglov

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2013/1135	Germundstorp 1:1	Nybyggnad transformatorstation
2013 1032	Smedsgård 2:6	Tillbyggnad fritidshus
2013 1053	Bua 4:93	Tillbyggnad verksamhet med kontor, förråd, tält för förvaring
2013 1064	Getakärr 3:6	Tillbyggnad bostadshus (balkong) och nybyggnad carport
2013 1084	Getakärr 2:10	Nybyggnad skolbyggnad
2013 1085	Församlingshemmet 1	Ombyggnad församlingshem
2013 632	Bua 8:42	Rivningslov, nybyggnad enbostadshus
2014 123	Åsby 7:4	Ombyggnad lager
2014 94	Lien 11	Tillbyggnad enbostadshus samt eldstad
2012 944	Träslövsläge 11:1	Rivningslov, nybyggnad enbostadshus, komplementbyggnad
2013 1146	Slagan 6	Tillbyggnad enbostadshus, uterum
2013 516	Årnäs 1:12	Rivningslov, nybyggnad fritidshus
2013 700	Valnöten 1	Nybyggnad enbostadshus
2013 770	Städet 12	Nybyggnad bilhall, ändring i lov gällande fasader samt pylonskylt
2013 794	Torpa-Kärra 15:9	Tillbyggnad- och ombyggnad flerbostadshus, nybyggnad av förråd, nya parkeringsplatser
2013 800	Tor 1 Tors gränd 68	Tillbyggnad flerbostadshus, skärmtak och inglasning balkong
2013 862	Köpmannen 13	Ändrad användning av lokal till 3 lägenheter
2014 120	Linden 12	Tillbyggnad enbostadshus
2014 130	Stråvalla 2:11	Ändrad användning till bostad, nybyggnad garage
2014 132	Traktorn 1	Nya skyltar m m
2014 14	Gårdshjärne 1:21	Nybyggnad enbostadshus samt garage
2014 21	Aprikosen 14	Tillbyggnad enbostadshus
2014 25	Gamla Köpstad 2:61	Tillbyggnad och fasadändring av fritidshus
2014 63	Duvelslätt 4:21	Nybyggnad fritidshus

Delegationsbeslut beviljade bygglov

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2014 86	Nygård 1:11, Arrendevägen 37	Fasadändring
2009 1362	Getakärr 9:12	Nybyggnad av kontor
2012 86	Galtabäck 5:98	Nybyggnad av enbostadshus, garage
2013 1133	Gasellen 3	Ändring av infart, placering av plank
2013 1152	Veddige 20:3	Rivningslov, ombyggnad av ekonomibygnad
2013 482	Getterön 2:16	Nybyggnad uthus, plank
2013 611	Bua 4:84	Ansökan om ändrad användning till fritidshus.
2013 741	Vabränna 3:47	Tillbyggnad enbostadshus, braskamin
2013 787	Torpa-Kärra 8:183	Marklov
2013 957	Österby 1:11	Tillbyggnad av enbostadshus
2013 983	Årnäs 15:8	Nybyggnad uthus samt carport
2013 997	Torpa-Kärra 8:73	Rivningslov, nybyggnad enbostadshus, flytt förråd
2014 100	Församlingshemmet 1, Getakärr 3:118	Nybyggnad sophus, stödmurar, parkeringsplats m m
2014 107	Biskopshagen 3:2	Nybyggnad av verkstadscontainer för smörjolja
2014 108	Biskopshagen 3:2	Marklov - invallning, bygglov - tankar
2014 11	Bigarråträdet 1	Tillbyggnad enbostadshus, braskamin
2014 110	Bua 10:263	Nybyggnad av enbostadshus samt garage
2014 112	Stråvalla-Kärra 2:26	Fasadändring - insättning av nytt fönster
2014 113	Gunnarsjö 5:1	Tillbyggnad av enbostadshus
2014 12	BUA 14:28	Tillbyggnad fritidshus
2014 122	Skällåkra 6:4	Solpaneler hus E
2014 143	Fastarp 3:61	Tillbyggnad av enbostadshus
2014 15	Getakärr 9:1	Nybyggnad friluftsbad "Fästningsbadet"
2014 151	Kommererådet 9	Fasadändring
2014 156	Klastorp 7:1	Transformatorstation
2014 157	Klastorp 5:4	Nybyggnad av transformatorstation
2014 158	Båtsberg 3:2	Transformatorstation
2014 167	Tvååkers-Ås 12:19	Nybyggnad maskinhall
2014 175	Skepparen 11	Fasadändring
2014 26	Trönninge 20:5	Nybyggnad enbostadshus, ändring av hustyp
2014 28	Stråvalla-Kärra 1:111	Nybyggnad enbostadshus, garage
2014 71	Bua 10:185	Skylt

Delegationsbeslut beviljade bygglov

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2014 81	Grågylling 4	Nybyggnad enbostadshus samt eldstad
2013 1142	SvärmenN 6	Nybyggnad verkstad/kontor, skyltar
2013 1166	Säm 11:1	Tillbyggnad fritidshus, braskamin
2013 546	Torpa-Kärre 6:156	Nybyggnad fritidshus
2013 694	Getakärr 9:19, 9:1	Nybyggnad hamnmagasin
2014 161	Bläshammar 5:32	Enbostadshus, carport
2014 61	Torpa 15:43	Tillbyggnad fritidshus
2014 85	Vrångabäcken 1	Solceller på tak

Delegationsbeslut beviljade startbesked

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2012 1104	Slänten 2	Nybyggnad enbostadshus
2013 546	Torpa-Kärre 6:156	Nybyggnad fritidshus
2013 943	Årnäs 14:29	Tillbyggnad fritidshus, braskamin + rivning
2014 123	Åsby 7:4	Ombyggnad lager
2014 46	Stråvalla-Kärre 2:19	Tillbyggnad fritidshus
2014 94	Lien 11	Tillbyggnad enbostadshus samt eldstad
2012 944	Träslövsläge 11:1	Rivningslov, nybyggnad enbostadshus, komplementbyggnad
2013 1064	Getakärr 3:6	Tillbyggnad bostadshus (balkong) och nybyggnad carport
2013 1146	Slagan 6	Tillbyggnad enbostadshus, uterum
2013 120	Spannarp 25:32	Nybyggnad verksamhetslokal
2013 516	Årnäs 1:12	Rivningslov, nybyggnad fritidshus
2013 800	Tor 1 Tors gränd 68	Tillbyggnad flerbostadshus, skärmtak och inglasning balkong
2013 811	Getakärr 5:147 Badstrandsvägen 32 B	Nybyggnad fritidshus samt flytt av bef. stuga
2013 848	Gamla Köpstad 1:57	Tillbyggnad enbostadshus, nybyggnad garage och rivning av veranda
2013 922	Gyllenkrok 3	Nybyggnad enbostadshus, braskamin
2013 933	Haksered 1:13	Nybyggnad garage, tillbyggnad fritidshus
2014 108	Biskopshagen 3:2	Marklov - invallning, bygglov - tankar
2014 120	Linden 12	Tillbyggnad enbostadshus
2014 130	Stråvalla 2:11	Ändrad användning till bostad, nybyggnad garage
2014 132	Traktorn 1	Nya skyltar m m
2014 21	Aprikosen 14	Tillbyggnad enbostadshus
2014 86	Nygård 1:11, Arrendevägen 37	Fasadändring

2012 1078	Rullstenen 4	Till-, ombyggnad, ändrad användning av lada till gästrum och garage
2013 1025	Bossgård 2:8	Tillbyggnad panncentral obj 12141302
2013 1074	Stråvalla-Kärre 3:59	Nybyggnad fritidshus samt förråd
2013 1090	Kardanen 1	Fasadändring, ändrad användning till dagverksamhet
2013 1133	Gasellen 3	Ändring av infart, placering av plank
2013 632	Bua 8:42	Rivningslov, nybyggnad enbostadshus
2013 741	Vabränna 3:47	Tillbyggnad enbostadshus, braskamin
2013 741	Vabränna 3:47	Tillbyggnad enbostadshus, braskamin
2013 787	Torpa-Kärre 8:183	Marklov
2013 957	Österby 1:11	Tillbyggnad av enbostadshus
2013 997	Torpa-Kärre 8:73	Rivningslov, nybyggnad enbostadshus, flytt förråd
2014 100	Församlingshemmet 1, Getakärr 3:118	Nybyggnad sophus, stödmurar, parkeringsplats m m
2014 107	Biskopshagen 3:2	Nybyggnad av verkstadscontainer för smörjolja
2014 112	Stråvalla-Kärre 2:26	Fasadändring - insättning av nytt fönster
2014 113	Gunnarsjö 5:1	Tillbyggnad av enbostadshus
2014 12	BUA 14:28	Tillbyggnad fritidshus
2014 122	Skällåkra 6:4	Solpaneler hus E
2014 125	Gesällen 2	Inglasning av 2 balkonger
2014 143	Fastarp 3:61	Tillbyggnad av enbostadshus
2014 151	Kommerserådet 9	Fasadändring
2014 156	Klastorp 7:1	Transformatorstation
2014 157	Klastorp 5:4	Nybyggnad av transformatorstation
2014 158	Båtsberg 3:2	Transformatorstation
2014 160	Nygård 1:2 Strandrågsvägen 4	Braskamin
2014 163	Göingegården 1:5 Olsbjärsvägen 26	Kamin
2014 164	Torpa 6:18	Kamin
2014 208	Spannarp 11:66	Braskamin
2014 216	Beckasinen 7	Braskamin
2014 63	Duvelätt 4:21	Nybyggnad fritidshus
2014 71	Bua 10:185	Skylt
2014 85	Vrångabäcken 1	Solceller på tak
2014 87	Gunnarsgård 13	Tillbyggnad enbostadshus, uterum
2014 61	Torpa 15:43	Tillbyggnad fritidshus

Delegationsbeslut beviljade slutbesked

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2012 803	Nygård 1:153	Ändrad användning vind till bostad , fasadändring
2012 922	Trönningenäs 3:111	Nybyggnad av enbostadshus
2012 1142	Arbetsbiet 1	Parkering för fordonsförsäljning, ändrad användning från reception till försäljningskontor samt skylt
2013 104	Cylindern 20	Tillbyggnad lager
2013 264	Signalen 4	Tillbyggnad industri
2013 687	Fastarp 1:135	Ändrad användning till gruppboende
2012 1103	Trönningenäs 5:15	Rivningslov, nybyggnad fritidshus, komplementbyggnad
2012 1143	Trönningenäs 5:55	Nybyggnad enbostadshus, garage, braskamin
2012 1167	Sparbanken 12	Om- och tillbyggnad verksamhet
2012 959	Freden 6	Nybyggnad flerbostadshus, komplementbyggnad
2013 1167	Pedalen 3	Tillbyggnad av sluss, in- och uttransport.
2013 420	Trönninge 20:4	Nybyggnad förskola
2013 430	Bossgård 2:8	Tillbyggnad fingerskarvsavdelning
2014 95	Veddige 33:6	Anmälan ändrat brandskydd förskola/skola
2010 1240	Västra Derome 3:12 m fl	Vindkraftspark med 6 Vindkraftverk
2012 1016	Fastarp 3:129	Tillbyggnad förskola
2012 1064	Stamnared 2:15	Nybyggnad av enbostadshus
2013 277	Vägryd 6:4	Rivning samt nybyggnad enbostadshus, garage
2013 699	Tvååkers-Ås 2:169	Nybyggnad verksamhet
2013 741	Vabränna 3:47	Tillbyggnad enbostadshus, braskamin
2014 87	Gunnarsgård 13	Tillbyggnad enbostadshus, uterum

Delegationsbeslut genomförda tekniska samråd

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2012 1104	Slänten 2	Nybyggnad enbostadshus
2013 1120	Filippa 6	Nybyggnad enbostadshus
2013 516	Årnäs 1:12	Rivningslov, nybyggnad fritidshus
2013 811	Getakärr 5:147 Badstrandsvägen 3:	Nybyggnad fritidshus samt flytt av bef. stuga
2013 922	Gyllenkrok 3	Nybyggnad enbostadshus, braskamin
2013 1025	Bossgård 2:8	Tillbyggnad panncentral obj 12141302
2013 1090	Kardanen 1	Fasadändring, ändrad användning till dagverksamhet
2014 161	Bläshammar 5:32	Enbostadshus, carport□

Delegationsbeslut om förlängd handläggningstid

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2013/870	Siken	Tillbyggnad flerbostadshus
2013/1019	Långtradaren 2, Getakärr 2:39	Tillbyggnad lager

Godkända fastighetsregleringar

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2014/1-41	Vallby 1:3	Ärende nr N137233 Underrättelse om avslutad förrättning avstyckning från Vallby 1:3

Bn § 87

Delegationsordning

Beslut

Nämnden beslutar att godkänna ändringarna, enligt bilaga A och B.

Beskrivning av ärendet

Delegationslistorna ändras från bygglovsinspektör till byggnadsinspektör.

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

Byggnadsnämndens beslut om delegering för ärendet som behandlas med plan- och bygglagen (1987:10)

Med stöd av 6 kap 34 §§ kommunallagen samt 12 kap 6 § plan- och bygglagen (PBL) beslutar byggnadsnämnden att i nedan redovisade ärenden/ärendegrupper uppdra beslutanderätten till där angivna delegater.

PBL och speciallagstiftning.

Författning	Ärende	Delegat
PBL 6 kap 12 och 13 §§	Antagande av fastighetsplan, som ej antas samtidigt som detaljplan, då bestämmelserna om enkelt planförfarande i 5 kap 28 § får tillämpas.	Stadsbyggnadschef
PBL 6 kap 14 §	Ändring eller upphävande av fastighetsplan. Befogenheten innefattar inte rätt att mot fastighetsägares bestridande ändra eller upphäva fastighetsplan före utgången av detaljplanens genomförandetid.	Stadsbyggnadschef
PBL 8 kap 1 §	Bygglov inom ramen för de föreskrifter och riktlinjer som Anges i 8 kap 11 och 12 §§. a) ny- och tillbyggnad eller annan ändring inom detaljplan av industri, kontor- och affärsbyggnad. b) ny- och tillbyggnad eller annan ändring inom detaljplan av bostadshus. c) tillbyggnad eller annan ändring utanför detaljplan av byggnader enligt a) och b). d) ny- och tillbyggnad eller annan ändring av gäststuga, garage, carport, andra uthus och därmed jämförliga byggnader samt mindre tillbyggnader av fritidshus och ny- och tillbyggnad av uteplats/uterum.	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör

Författning

Ärende

Delegat

e) ny- och tillbyggnad eller annan ändring av kiosk, transformatorstation, avloppspumpstation eller därmed jämförlig byggnad.

f) sådana övriga åtgärder som anges i 1 § första stycket punkt 4.

Bygglov inom ramen för de villkor som bestämts i bindande förhandsbesked (8 kap 34 §).

PBL 8 kap 2 §

Bygglov inom ramen för de föreskrifter och riktlinjer som

Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare
1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör

a) anordna eller väsentligt ändra upplag eller materialgårdar (punkt 2 och 10).

b) uppföra eller väsentligt ändra radio- och telemaster samt torn (punkt 5 och 10).

c) uppföra eller väsentligt ändra murar eller plank (punkt 7 och 10).

d) anordna eller väsentligt ändra parkeringsplatser utomhus (punkt 8 och 10).

PBL 8 kap 3, 6 och 7 §§

Bygglov för

Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare
1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör

a) omfärgning m.m. av byggnader (3 § första stycket punkt 1 och 6 § första stycket punkt 1 och 2).

b) uppsättande eller väsentlig ändring av skyltar eller ljusanordningar (3 § första stycket punkt 2 och 7 §)

PBL 8 kap 12 §
2:a stycket

Bygglov för kompletteringsåtgärder

Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare
1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör

Författning	Ärende	Delegat
PBL 8 kap 12 § 2:a stycket	Bygglov för kompletteringsåtgärder	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
PBL 8 kap 14 §	Tidsbegränsat bygglov	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
PBL 8 kap 8, 16 och 17 §§	Rivningslov inom ramen för de föreskrifter och riktlinjer som anges i 8 kap och 16 §§, i en detaljplan eller i områdesbestäm- melser eller eljest.	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
PBL 8 kap 9 och 18 §§	Marklov inom ramen för de föreskrifter och riktlinjer som an- ges i 8 kap 8 och 18 §§, i en detaljplan eller i områdesbestäm- melser eller eljest.	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
PBL 9 kap 2 §	Beslut om medgivande till att byggnadsarbeten får påbörjas tidigare än tre veckor efter anmälan.	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
PBL 9 kap 7 §	Beslut om samråd (byggsamråd) och om kontrollplan krävs	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
PBL 9 kap 9 §	Beslut om kontrollplan för arbetena (dvs om innehållet i kontrollplanen).	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör, byggnadsassistent, byggnadsnämndssekreterare
PBL 9 kap 9 § tredje stycket	Beslut om ändring av kontrollplan.	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör, byggnadsassistent, byggnadsnämndssekreterare
PBL 9 kap 9 § andra stycket	Anmärkning i anslutning till besiktning (inom ramen för nämndens tillsyn över byggnadsarbeten) som innefattar för byggherren bindande föreskrift. Föreläggande med påföljd (vite eller åtgärd) beslutas av byggnadsnämnden.	1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör

Författning	Ärende	Delegat
PBL 9 kap 10 § andra stycket	Utfärdande av slutbevis.	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör, byggnadsassistent, byggnadsnämndssekreterare
PBL 9 kap 10 §	Beslut om användningsförbud innan brister avhjälpes.	Bygglovsinspektör
PBL 9 kap 14 §	Godkännande av kvalitetsansvarig för visst arbete.	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör, byggnadsassistent, byggnadsnämndssekreterare
PBL 9kap 15 §	Beslut om att annan kvalitetsansvarig skall utses p.g.a. att den kvalitetsansvarige åsidosatt sina skyldigheter.	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
PBL 10 kap 3 och	Förbud att fortsätta byggnadsarbeten m.m. enligt 3 § och 16 §§ användningsförbud enligt 16 §	Byggnadsnämndens ordförande och vice ordförande, 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör r
PBL 10 kap 4 och 9 §§	Påföra byggnadsavgift	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
PBL 10 kap 1, 14 och 18 §§	Föreläggande med löpande vite	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
PBL 10 kap 15 §	Föreläggande att inom viss tid vidta åtgärd.	1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
PBL 11 kap 2 §	Skriftliga upplysningar om planläggning, byggande och fastighetsbildning	Stadsbyggnadschef, stadsarkitekt, 1.e planarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare, 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör, Ture Jonsson

Författning	Ärende	Delegat
PBL 17 kap 20 §	Skyddsanordningar på tak.	1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
Förordning av funktionskontroll av ventilationssystem (SFS 1991:1273)	Godkänna sakkunnig för viss kontroll.	1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
BFS 1992:15	Besluta om senareläggning av besiktningstidpunkter för funktionskontroll.	1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
BBR 94 och BKR 94	Medgivande till avvikelser eller undantag från de bindande föreskrifterna om avvikelserna eller undantagen inte är av principiell betydelse eller kan anses innebära någon olägenhet.	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
Plan- och bygglovstaxa PBL 11 kap 5 §	Bestämmande i varje särskilt fall av avgift enligt 2 § tredje och fjärde styckena plan- och bygglovstaxan.	1:e mätningssingenjör, byggnadsnämndssekreterare och Birgitta Antonsson
Lag (1988:868) och förordningen om brandfarliga och explosiva varor (SFS 1988:1145)	Tillstånd m.m.	1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
Fastighetsbildningslagen 5 kap 3 § tredje stycket	Rätt att påkalla fastighetsreglering som behövs för att mark och vatten skall kunna användas för bebyggelse på ett ändamålsenligt sätt.	Stadsbyggnadschef
Fastighetsbildningslagen 14 kap 1 § andra stycket	Rätt att påkalla fastighetsbestämning såvitt gäller område med detaljplan eller områdesbestämmelser eller område beträffande vilket fråga väckts om upprättande av sådan plan eller sådana bestämmelser.	Stadsbyggnadschef

Författning	Ärende	Delegat
Fastighetsbildningslagen 4 kap 24 §, 15 kap 11 § och 16 kap 5 §	Rätt att vara ombud vid förrättning och domstolsbehandling enligt fastighetsbildningslagen, anläggningslagen, ledningsrättslagen och lagen om exploateringssamverkan. Rätt att godkänna förrättning, förrättningsbeslut eller gränsutmärkning.	Stadsbyggnadschef, stadsarkitekt, 1:e planarkitekt
Fastighetsbildningslagen 4 kap 25 §. Anläggningslagen 21 §. Ledningsrättslagen 19 §	Företräde byggnadsnämnden vid samråd med fastighetsbildningsmyndigheten.	Stadsbyggnadschef, stadsarkitekt, 1:e planarkitekt
Anläggningslagen 18 §	Rätt att påkalla förrättning.	Stadsbyggnadschef
Förordningen (1993:1598) om hissar och vissa andra motordrivna anordningar	Medgivande till anordnande eller ändring av hiss (5 §) och förbud mot att hissen hålls upplåten till begagnande (12 §) Beslut av tillsynsmyndighet om särskild besiktning (8 §) av hissar och andra motordrivna anordningar som nämns i 1 §.	1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
Boverkets föreskrifter och allmänna råd om hissar och vissa andra motordrivna anordningar	Beslut om användningsförbud för hissar och andra motordrivna anordningar	1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
BFS 1994:25 och BFS 1995:3	Medgivande enligt 3.1 tredje stycket att anordningar, trots vissa brister, får användas under en begränsad tid. Utfärdande av besiktningsskylt enligt 3.6.2 andra stycket. Beslut om längre besiktningintervall enligt 3.3.2 fjärde stycket. Beslut om anstånd med besiktning enligt 3.3.2 femte stycket. Beslut om mindre avsteg från föreskrifterna enligt 2.1 tredje stycket.	1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör

Författning

Ärende

Delegat

Förvaltningslagen
§ 24

Beslut att avvisa överklagande som kommit in för sent.

Stadsbyggnadschef, stadsarkitekt, 1:e planarkitekt
bygglovsarkitekt, 1:e byggnadsinspektör,
byggnadsinspektör, byggnadsnämndssekreterare
och Ture Jonsson,

Lagen om bygg-
felsförsäkring

Pröva och besluta om behovet av byggfelsförsäkring enligt
1a § i lagen om byggfelsförsäkring

Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare
1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör

Pröva och besluta om behovet av färdigställandeskydd
Enligt 14 § i lagen om byggfelsförsäkring

Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare
1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör r

Kommunallagen (1991:900)

6 kap 36 §

Beslut i ärenden som är så brådskande att nämndens beslut
inte kan avvaktas.

Byggnadsnämndens ordförande, stadsbyggnadschef,
stadsarkitekt, 1:e planarkitekt,
byggnadsnämndssekreterare

Allmänt

Beslut skall fattas i enlighet med såväl gällande normer och lagstiftning som byggnadsnämndens riktlinjer och praxis. Särskild varsamhet skall därvid iakttas vad gäller innerstadens bebyggelse och då särskilt gatufasader, takkupor, skyltar och ljusanordningar.

Delegat har inte rätt att fatta beslut i principiellt viktiga ärenden, i ärenden av större vikt eller där tveksamhet kan föreligga. Delegat har inte rätt att avslå ansökan.

Delegat har rätt att besluta om förhandsbesked för sådana åtgärder där rätt att besluta om bygglov föreligger.

Delegation innefattar rätt

att vid beslut om bygglov och marklov medge mindre avvikelser från detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser om avvikelserna är förenliga med syftet med planen eller bestämmelserna (8 kap 11 § sjätte stycket, 12 § fjärde stycket och 18 § andra stycket plan- och bygglagen)

att ge förelägganden enligt 8 kap 11 § andra stycket plan- och bygglagen (fastigheten överensstämmer ej med fastighetsplan) och 20 § andra stycket plan- och bygglagen (ofullständiga ansökningshandlingar)

att bereda ägare tillfälle att ansöka om efterföljande bygglov, rivningslov eller marklov (10 kap 19 § plan- och bygglagen) om delegaten har befogenhet att besluta i lovärenden, dock under förutsättning att någon påföljd inte anges om ansökan inte inkommer inom föreskriven tid

att avge yttrande vid överklagande av egna beslut

Byggnadsnämndens beslut om delegering för ärendet som behandlas med plan- och bygglagen (2010:900)

Med stöd av 6 kap 34 §§ kommunallagen samt 12 kap 6 § plan- och bygglagen (PBL) beslutar byggnadsnämnden att i nedan redovisade ärenden/ärendegrupper uppdra beslutanderätten till där angivna delegater.

PBL och speciallagstiftning.

Författning	Ärende	Delegat
PBL 5 kap.		
PBL 5 kap. 4 §	Beslut om överenskommelse med sökanden att planbesked får lämnas senare än inom fyra månader.	Stadsbyggnadschef, 1.e planarkitekt
PBL 9 kap.		
PBL 9 kap. 2 § första stycket 1 och 2	Beslut om bygglov inom ramen för de föreskrifter som anges i i 9 kap. 30-32 §§ PBL i följande ärenden: a) Nybyggnad av en- eller tvåbostadshus utanför område med detaljplan, inom ramen för de villkor som bestämts i bindande förhandsbesked. b) Nybyggnad eller tillbyggnad inom detaljplan för handel, kontor, hantverk eller industri. c) Tillbyggnad av en- eller tvåbostadshus. d) Ny- eller tillbyggnad av komplementbyggnad. e) Ny- eller tillbyggnad av kiosk, transformatorstation, avloppspumpstation eller därmed jämförliga byggnader.	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare, 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
PBL 9 kap. 2 § första stycket 3a)	f) Ta i anspråk eller inreda byggnad helt eller delvis för väsentligen annat ändamål inom område med detaljplan eller områdesbestämmelser.	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare, 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör

Författning	Ärende	Delegat
PBL 9 kap. 2 § första stycket 3b)	g) Inredande av någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri.	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
PBL 9 kap. 2 § första stycket 3c) och 8 §	h) Byte av färg, fasadbeklädnad, taktäckningsmaterial eller andra åtgärder som avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende.	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
PBL 9 kap. 8 § första stycket 2b)	I) Ärende om att i område av värdefull miljö underhålla ett byggnadsverk eller ett bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 § PBL i den utsträckning som framgår av detaljplan eller områdesbestämmelser.	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör .
PBL 9 kap. 2 § första stycket 1 och 2	J) Ändring av gällande bygglov inom ramen för tidigare medgiven bruttoarea eller medgiven avvikelse från detaljplan eller områdesbestämmelser.	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
PBL 9 kap. 8 § första	K) Nybyggnad eller väsentlig ändring av upplag eller materialgårdar stycket 1 och 16 kap. 7 § (p. 2) fasta cisterner (p. 4), samt PBF 6 kap. 1-2 §§ samt murar och plank (p. 7).	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
PBL 9 kap. 8 § första stycket 1 och 16 kap. 7 § samt PBF 6 kap. 3-4 §§	L) Uppsättande eller väsentlig ändring av skyltar eller ljusanordningar.	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare 1:e bygglovsinspektör, bygglovsinspektör
PBL 9 kap 10 §	Beslut om rivningslov inom ramen för de föreskrifter som anges i 9 kap. 34 § PBL, dock ej rivning av byggnad som ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt har större värde eller rivning som kräver beslut enligt annan författning.	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör

Författning	Ärende	Delegat
PBL 9 kap 11-13 §§	Beslut om marklov inom ramen för föreskrifterna i 9 kap 35 § PBL.	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
PBL 9 kap 14 §	Bygglov för åtgärder som inte kräver lov.	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
PBL 9 kap 19 §	Beslut om villkorsbesked inom ramen för föreskrifterna i 9 kap 19 §.	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
PBL 9 kap 22 §	Beslut att avvisa ansökan som inte är komplett	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör byggnadsnämndssekreterare
PBL 9 kap. 27 §	Beslut om att förlänga handläggningstiden för ärende om lov eller förhandsbesked i högst tio veckor utöver de ursprungliga tio veckorna.	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
PBL 9 kap 33 §	Beslut om tidsbegränsat bygglov inom ramen för föreskrifterna i 9 kap. 33 § PBL i de fall åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark eller om åtgärden har ringa påverkan på omgivningen.	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör

Författning	Ärende	Delegat
PBL 10 kap.		
PBF 6 kap. 10 §	Beslut att, om en anmälan av anmälningspliktig åtgärd enligt enligt 6 kap. 5 § PBF är ofullständig, förelägga sökanden att avhjälpa bristerna inom viss tid vid äventyr att anmälan kan komma att avvisas eller att avgöras i befintligt skick.	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
PBL 10 kap. 4 §	Beslut om att byggnadsverk får tas i bruk utan att slutbesked lämnats.	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
PBL 10 kap. 13 §	Beslut att utse ny kontrollansvarig om en kontrollansvarig har lämnat sitt uppdrag.	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare, 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
PBL 10 kap. 22 § första stycket 1	Beslut att ge startbesked om det enligt 10 kap. 14 § inte behövs något tekniskt samråd.	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
PBL 10 kap. 22 § första stycket 2	Beslut att förelägga byggherren att ge in de ytterligare handlingar som behövs för prövningen av frågan om startbesked om det enligt 10 kap. 14 § PBL inte behövs något tekniskt samråd.	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
PBL 10 kap. 23-24 §§	Beslut att med startbesked godkänna att en åtgärd får påbörjas och att i startbeskedet - fastställa den kontrollplan som ska gälla med uppgift om vem eller vilka som är sakkunniga eller kontrollansvariga. - bestämma de villkor som behövs för att få påbörja åtgärden. - bestämma villkor och ungefärlig tidpunkt för utstakning som behövs. - bestämma de handlingar som ska lämnas inför beslut om slutbesked ge de upplysningar om krav enligt annan lagstiftning som behövs.	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör

Författning	Ärende	Delegat
PBL 10 kap. 27 § och 11 kap. 8 §	Anmärkning i anslutning till arbetsplatsbesök/besiktning inom ramen för nämndens tillsynsarbete som innefattar för byggherren bindande föreskrift. Föreläggande med påföljd (vite eller åtgärd) beslutas av nämnden.	1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
PBL 10 kap. 18 §	Beslut att det för rivningsåtgärder inte behövs någon kontrollplan.	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
PBL 10 kap 29 §	Beslut om kompletterande villkor för bygg- eller rivnings-åtgärderna eller för kontrollen.	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
PBL 10 kap. 34-37 §§	Beslut om slutbesked respektive om interimistiskt slutbesked enligt föreskrifterna i 10 kap. 34-17 §§ PBL.	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör, byggnadsassistent, byggnadsnämndssekreterare
PBL 11 kap.		
PBL 11 kap. 7 §	Avge ingripandebesked inom ramen för föreskrifterna 11 kap. 7 § PBL.	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör,
PBL 11 kap. 9 §	Beslut att av polismyndigheten begära det biträde som behövs för tillträde enligt 11 kap. 8 § PBL.	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare, 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
PBL 11 kap. 17 §	Beslut om lovföreläggande om lovpliktig åtgärd har vidtagits utan lov, om det är sannolikt att lov kan ges för åtgärden och delegaten har befogenhet att besluta i lovärendet.	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
PBL 11 kap. 17 §	Förelägga ägare av byggnadsverk att inom viss tid ge synpunkter på övervägt uppdrag åt sakkunnig att utreda behovet av underhållsåtgärder och vem som ska betala kostnaderna för uppdraget.	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör

Författning	Ärende	Delegat
PBL 11 kap. 30-32 §§	Beslut om förbud mot fortsatt arbete eller åtgärd, även förbud som förenas med vite.	Byggnadsnämndens ordförande och vice ordförande, 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
PBL 11 kap. 33 § 1	Beslut om förbud mot användning av byggnadsverk om byggnadsverket har säkerhetsbrister, även förbud som förenas med vite.	Byggnadsnämndens ordförande och vice ordförande, 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
PBL 11 kap. 33 § 2	Beslut om förbud mot användning av byggnadsverk, om det inte finns förutsättningar för att ge slutbesked.	1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
PBL 11 kap. 34 §	Besluta att utse annan funktionskontrollant inom ramen för föreskrifterna i 11 kap. 34 § PBL.	1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
PBL 11 kap. 35 §	Beslut att entlediga kontrollansvarig inom ramen för föreskrifterna i 10 kap. 11 och 11 kap. 35 §§ PBL och, efter förslag av byggherren, besluta om en ny kontrollansvarig	Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare 1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
PBL 11 kap. 39 §	Beslut att ansöka om handräckning hos kronofogdemyndigheten för tillträde enligt 11 kap. 8 § eller när någon har underlåtit att utföra arbete eller vidta en åtgärd som har förelagts honom eller henne enligt 10 kap. 19, 21 eller 22 §§ PBL.	1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör

Författning	Ärende	Delegat
PBL 12 kap.		
PBL 12 kap. 8-11 §§ och	Besluta om avgifter i enskilda ärenden/fall med tillämpning av kommunens plan- och bygglovstaxa.	1:e mätningssingenjör, 1:e planarkitekt, byggnadsnämndssekreterare och Birgitta Antonsson
Plan- och byggförordningen m.m.		
PBF (6 kap 5 § 3)	Anmälan av installation eller väsentlig ändring av eldstad och rökkanal i byggnader.	1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör byggnadsassistent, byggnadsnämndssekreterare
PBF (8 kap 8 § och 5 kap 9 §)	Beslut av om särskild besiktning av hissar och andra motordrivna anordningar.	1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 1994:25 H 1 med ändringar omtryckt i BFS 2006:26 H 10) om hissar och vissa andra motordrivna anordningar	Beslut om längre besiktningintervall enligt 3 kap. 18 § besiktningintervall enligt 3 kap. 18 §. Beslut om anstånd med besiktning enligt 3 kap. 19 §. Beslut om användningsförbud för hissar och andra motordrivna anordningar med tillämpning av bestämmelserna i 3 kap. 4-5 §§.	1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
PBF 5 kap. 1-7 §§ och kap. 3 § (samt 11 kap. 19-20 §§ PBL)	Besluta om föreläggande (utan vite) mot ägare till byggnader som inte fullgör sina skyldigheter ifråga om funktionskontroll av ventilationssystem fullgör sina skyldigheter.	1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
Boverkets föreskrifter och allmänna råd om funktionskontroll av Ventilationssystem, BFS 1991:36, 4 §	Beslut om senareläggning av besiktningssynpunkt inom ramen för föreskrifterna i 4 § (om det finns särskilda skäl).	1:e bygglovsinspektör, bygglovsinspektör

Författning

Ärende

Delegat

Boverkets byggregler, BFS 1993:57

BBR 1:22

Beslut att medge mindre avvikelse från föreskrifterna om det finns särskilda skäl och byggnadsprojektet ändå kan bli tekniskt tillfredsställande och det inte finns någon avsevärd olägenhet från annan synpunkt.

Stadsarkitekt, bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare
1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör

Boverkets föreskrifter 2008:8, omtryck 2010:28, om tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder (eurokoder)

BFS 2010:28, EKS 7, 2 §

Beslut att medge mindre avvikelse från föreskrifterna om det finns särskilda skäl och byggnadsprojektet ändå kan antas bli tekniskt tillfredsställande och det inte tekniskt tillfredsställande och det inte finns någon avsevärd olägenhet från annan synpunkt.

1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör

Lagen (2006:985) och om energideklARATIONER

LED 11 § första stycket,
13 och 25 §§

Beslut om föreläggande (utan vite) som behövs enligt 25 § lagen om energideklARATIONER för att byggnadens ägare ska fullgöra sin skyldighet

1. att, för byggnader med luftkonditioneringsystem enligt 10 § i lagen som inte ska skall energideklarerat, se till att systemet regelbundet besiktigas på det sätt som anges i 11 § första stycket i lagen.
2. att den energideklARATION som senast har upprättats för byggnaden är tillgänglig på väl synlig plats enligt vad som anges i 13 § i lagen.

1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör

Författning	Ärende	Delegat
Fastighetsbildningslagen (1970:988)		
FBL 4 kap. 25-25a §§	Företräda byggnadsnämnden vid samråd med lantmäterimyndigheten.	Stadsbyggnadschef, stadsarkitekt, 1.e planarkitekt,
FBL 15 kap. 11 §	Godkännande av förrättning, förrättningsbeslut eller gränsutmärkning.	Stadsbyggnadschef, stadsarkitekt, 1.e planarkitekt,
Anläggningslagen (1973:1149)		
AL 21 och 23 §§	Företräda byggnadsnämnden vid samråd med lantmäterimyndigheten.	Stadsbyggnadschef, stadsarkitekt, 1.e planarkitekt,
AL 30 §	Godkännande av beslut eller åtgärd.	Stadsbyggnadschef, stadsarkitekt, 1.e planarkitekt,
Ledningsrättslagen (1973:1144)		
LL 21 §	Företräda byggnadsnämnden vid samråd med lantmäterimyndigheten.	Stadsbyggnadschef, stadsarkitekt, 1.e planarkitekt,
LL 28 §	Godkännande av beslut eller åtgärd.	Stadsbyggnadschef, stadsarkitekt, 1.e planarkitekt,
Lagen (1998:814)och förordningen (1998:929) med särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltning		
LGS 5 §	Tillstånd att sätta upp skyltar varigenom allmänheten avvisas från ett visst område som är av betydelse för friluftslivet.	1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör
Kommunallagen (1991:900)		
6 kap 36 §	Beslut i ärenden som är så brådskande att nämndens beslut inte kan avvaktas.	Byggnadsnämndens ordförande stadsbyggnadschef, stadsarkitekt, 1.e planarkitekt, byggnadsnämndssekreterare

Författning

Ärende

Delegat

Förvaltningslagen

FVL § 24

Beslut att avvisa överklagande som kommit in för sent.

Stadsbyggnadschef, stadsarkitekt, 1.e planarkitekt,
bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare,
1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör,
byggnadsnämndssekreterare och Ture Jonsson

PBL 9 kap 22 §

Beslut att avvisa ansökan som inte är komplett

Stadsbyggnadschef, stadsarkitekt, 1.e planarkitekt,
bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare,
1:e byggnadsinspektör, byggnadsinspektör,
byggnadsnämndssekreterare och Ture Jonsson

Gemensamma bestämmelser för delegeringen

Delegeringen innefattar rätt

att om en ansökan om bygglov, marklov, rivningslov eller förhandsbesked är ofullständig, förelägga sökanden att avhjälpa bristerna inom viss tid vid äventyr att ansökan kan komma att avvisas eller att avgöras i befintligt skick (9 kap. 21 § första stycket PBL)

att avvisa en ansökan som trots föreläggande enligt 9 kap. 21 § första stycket PBL är så ofullständig att den inte kan prövas i sak (9 kap. 21 § andra stycket PBL)

att besluta om lov även om den sökta åtgärden avviker från detaljplan eller områdesbestämmelser, inom ramen för de föreskrifter som anges i 9 kap. 31c § respektive 9 kap. 35 § andra stycket PBL

att besluta om rättelse/omprövning av beslut som delegaten fattat enligt de förutsättningar som anges i 26 respektive 27 § förvaltningslagen

att avvisa överklagande av beslut som fattats av delegaten som kommit in för sent enligt vad som anges i 24 § förvaltningslagen

att avge yttrande till högre instans med anledning av överklagande av beslut som delegaten själv fattat

Delegeringen avser inte befogenhet att avslå en framställning eller ansökan eller att avgöra ärende som är av stor vikt eller har principiell betydelse.

Bn § 88

Förvaltningen informerar

Beslut

Nämnden antecknar informationen till protokollet.

Beskrivning av ärende

Byggnadsnämndssekreterare Evelyn Ingvarsson informerar om

- Hultaberg 1:12 Åtalsanmälan
- Tärnan 8 Uppställning av containers

Stadsarkitekt Maria Söderlund informerar om

- Avstämning inför dialogmöte angående nya riktlinjer för uteserveringar.
-

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

Bn § 89

Tidplan planärenden, fritidshusutredning

Beslut

Nämnden antecknar informationen om tidplan för planärenden samt godkänner förändrad tidplan för planärende:

- Berget 6 och 7 med diarienummer 2012/904
- Ekorren 10 med diarienummer 2011/162
- Årnäs 4:69, diarienummer 2013/131

Nämnden godkänner redovisade tidplan för fritidshusutredningen, enligt bilaga A.

Nämnden uppdrar åt stadsbyggnadskontoret att inhämta synpunkter från kommunstyrelsen.

Beskrivning av ärende

Planchef Sten Hedelin redovisar upprättade tidplaner för

- Tidplan planärenden
 - Tidplan fritidshusutredningen
-

Protokollsutdrag: Kommunstyrelsen

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

TIDPLAN FRITIDSHUSUTREDNINGEN

Start 2014

Kvartal 3

Kvartal 3

Område

Getterön

Årnäs

Preliminär antagandetid

Kvartal 4 2015

Kvartal 4 2015

Start 2015

Kvartal 1

Kvartal 1

Kvartal 2

Kvartal 3

Område

Trönningenäs

Kråkeberg, Tången

Bua strand

Torstorp

Preliminär antagandetid

Kvartal 1 2016

Kvartal 1 2016

Kvartal 2 2016

Kvartal 3 2016

Bn § 90

Dnr 2013/465

Detaljplan för bostäder norr om Cafévägen, Torpa-Kärra 6:44, 6:143-6:144, 6:146-6:147, 6:149-6:151, 6:158, 6:160, 6:169, 6:174 och 6:175

Beslut

Nämnden beslutar att

- Detaljplaneförslaget revideras enligt stadsbyggnadskontoret samrådsredogörelse den 6 mars 2014.
- Anta detaljplan för bostäder norr om Cafévägen, Torpa-Kärra 6:44, 6:143-6:144, 6:146-6:147, 6:149-6:151, 6:158, 6:160, 6:169, 6:174 och 6:175 upprättad den 3 oktober 2013 och reviderad den 12 december 2013 och den 20 mars 2014.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen syftar till att utöka byggrätten för fastigheterna i den västra delen av området från 80 respektive 80+20 m² till 120 m², samt att anpassa planbestämmelserna till befintliga flerbostadshus.

Detaljplaneförslaget har varit på samråd under tiden 17 oktober 2013 till och med 22 november 2013. Inkomna yttranden redovisades i samrådsredogörelse den 28 november 2013.

Förslaget har nu varit utställt under tiden 18 december 2013 till och med 21 februari 2014. Inkomna yttranden redovisas i granskningsutlåtande den 6 mars 2014 och följande revideringar föreslås:

- Plankartan kompletteras med en bestämmelse om en lägsta sockelhöjd på +3,5 meter.
- Planhandlingarna kompletteras med uppgifter från jordartskartan, och vilka förutsättningar som finns när det gäller radon.
- Plankarta och planbestämmelser kompletteras med bestämmelser om minsta tomtstorlek inom Torpa-Kärra 6:158 och 6:169.
- Illustrationskartan förtydligas med hur det är möjligt att utforma och tomtindela fastigheterna.
- Plan- och genomförande beskrivningen kompletteras med text om minsta tomtstorlek och möjligheten att avstycka Torpa-Kärra 6:158 och 6:169, samt hur det bör genomföras.

Protokollsutdrag: Sökande

Länsstyrelsen
Lantmäteriet
Upprättad sändlista

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

Bn § 91

Dnr 2012/1006

Detaljplan för Trävägen i Tvååker

Beslut

Nämnden beslutar att

- Detaljplaneförslaget ändras enligt stadsbyggnadskontoret samrådsredogörelse den 6 mars 2014.
- Anta detaljplan för Trävägen i Tvååker, upprättad den 12 december 2013 och reviderad den 20 mars 2014.

Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att minska den breda byggfria zonen i områdets västra del.

Förslaget har varit på samråd under tiden 18 december 2013 till och med 21 februari 2014. Stadsbyggnadskontoret har i samrådsredogörelse den 6 mars 2014 redovisat inkomna yttranden och föreslår följande ändringar:

- Planhandlingarna kompletteras med uppgifter om strandskydd.
- Texten ”ändrad detaljplan” tas bort från plankartan.
- Den prickade marken på plankartan revideras till 10 meter.
- Planhandlingarna kompletteras med en bestämmelse om planterat skyddsområde.
- Planhandlingarna kompletteras med en bestämmelse om att upplag inte får ske på prickmark mot grannfastighet.
- Texten i planbeskrivningen kompletteras med ” det totala exploateringsområdet får maximalt tillföra 60 l/s till det allmänna dagvattennätet, vid ett dimensionerande regn”.

Protokollsutdrag: Sökande

Länsstyrelsen
Lantmäteriet
Upprättad sändlista

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

Bn § 92

Dnr 2012/216

Detaljplan för Duveslätt 1:3 m fl

Beslut

Nämnden beslutar att

- Detaljplaneförslaget ändras enligt stadsbyggnadskontoret samrådsredogörelse den 6 mars 2014.
- Detaljplan för Duveslätt 1:3 m fl, upprättad den 20 mars 2014, godkänns för granskning.

Karin Ekeborg (MP) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av detta ärende.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget syftar till att möjliggöra ett 60-tal nya tomter inom Årnäs-halvön. Även ett 10-tal befintliga tomter tas med i planen. Tomterna regleras för bostadsändamål och inom två fastigheter tillåts även servering och mindre konferens/ hotellverksamhet.

Områden mellan bebyggelsegrupperna som inte avses bebyggas omfattas också av planen som allmän plats, natur. Två fördröjningsdammar för dagvatten föreslås också. Strandskyddsbestämmelser inkräktar på planområdet i nordväst (från havet) samt i sydväst (från naturliga vattendrag/bäck). Gatorna regleras som allmän plats och planförslaget innehåller även en något justerad dragning av befintlig vägsträckning av Espeviksvägen.

Områdesbestämmelser gäller planområdets sydvästligaste del. Detaljplan gäller för en mindre del i söder. Resten av området är idag inte planlagt.

Detaljplanen har varit på samråd under tiden den 4 april till och med den 17:e maj 2013.

Stadsbyggnadskontoret har i samrådsredogörelse den 6 mars 2014 redovisat inkomna yttranden och föreslår följande ändringar:

- Ny dagvattenlösning som inte riskerar att skada höga naturvärden är framtagen för sträckan mellan den södra dagvattendammen och Espeviken.
- Vägområdet för Espeviksvägen har breddats med 3 meter till 12 meter för att till skapa möjlighet för en framtida GCM-väg
- Utfartsförbud för en fastighet utmed Espeviksvägen har lagts till. Endast en tillkommande fastighet får direktutfart på Espeviksvägen
- Vändplatserna inom området har breddats för att uppfylla de arbetsmiljökrav som är uppsatta av Arbetsmiljöverket. VIVAB har

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

Bn § 92 (forts)

Dnr 2012/216

inkommit med krav om detta för att möjliggöra för avfallshantering inom området.

- Ett nytt u-område för dagvatten har lagts till inom område K
- En gemensamhetsanläggning för dike har lagts till inom område K.
- Inom NATUR-område har ett E-område för transformator lagts in.
- Inom fastigheten Duveslätt 1:3 ändras utnyttjandegraden/fastighetsindelningen för ett mindre område från e₁ till e₃, detta sker också inom fastigheten Duveslätt 1:37.
- Gemensamhetsanläggningen för lek flyttas från sitt läge utmed Espeviksvägen till ett nytt läge i de södra delarna av det östra NATUR-området.
- Båtmansstigen koppling till Espeviksvägen rätas ut, vilket ger möjlighet för ytterligare en ny bostadsfastighet.
- Fastigheterna norr om Båtmansstigen förlängs 2 meter norrut och förskjuts något i öster. I och med detta förändras läget för ett mindre NATUR- släpp.
- Ett område inom fastigheten Duveslätt 2:4 får ändrad användning till BHK från B och utnyttjandegraden/fastighetsindelningen inom området förändras från e₂ till e₄.
- Planbeskrivningen revideras på de punkter där det står att *"Kompletterande bebyggelse på Årnäshalvön gynnar underlaget för kollektivtrafik och service" till "Kompletterande bebyggelse på Årnäshalvön kan komma att gynna underlaget för kollektivtrafik och service"*.
- Planbeskrivningen revideras enligt inkomna synpunkter från Lantmäterimyndigheten.
- Planbeskrivningen revideras och ett stycke om förordnandet enligt 6 kap 4 § PBL tas med.
- Planbeskrivningen har reviderats beträffande stycket kring Fritidshusutredningen.
- Ett stycke om byggnationen på Duveslätt 1:37 har lagts till i kapitlet Planförslag i stycket om Bebyggelse.
- Ett stycke har lagts till angående Espeviksvägens breddning och möjliggörande av en framtida utbyggnad av GCM-väg genom området i kapitlet Trafik i stycket om Gång-, cykel och mopedväg.
- Stycket om dagvattenhanteringen från den södra delen av planområdet i kapitlet Teknisk försörjning, i stycket om Dagvatten har reviderats.
- Ett stycke om det tillkommande E-området för transformator har lagts till i kapitlet Teknisk försörjning i stycket om El.
- Stycket om tidplanen för Espeviksvägens ombyggnation har tagits bort ur kapitlet Genomförande av projektet.

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

Bn § 92 (forts)

Dnr 2012/216

- Under stycket om Huvudmannaskap och ansvarsfördelning i kapitlet Genomförande av Projekt, har stycket om att kommunen ska ansvara för Espeviksvägens ombyggnation tagits bort. Detta pga. kommunen inte har för avsikt att medverka i ombyggnationen av Espeviksvägen. I detta stycke tydliggörs det att exploitörerna ansvarar för Espeviksvägens ombyggnation.
 - Under stycket Avtal i kapitlet Genomförande av projekt har Årnäshalvöns samfällighetsförening skrivits in som en avtalspart i exploateringsavtalet. Stycket om att ett avtal som reglerar finansieringen av ombyggnationen av Espeviksvägen har tagits bort.
 - Ett stycke om en eventuellt tillkommande gemensamhetsanläggning för dike inom tomterna K1 och K2 har lagts till i stycket Fastighetsbildning, m.m. under rubriken Gemensamma ytor inom kvartersmark.
 - Stycket Ekonomiska frågor, rubriken Allmän plats, i kapitlet Genomförande av projekt har reviderats så att det tydligt framgår att exploitörerna ansvarar för utbyggnad och finansiering av nytillkommande gator samt ombyggnationen av korsningen Nordmarkavägen/ Espeviksvägen.
-

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 93

Dnr 2011/976

Planbesked för fastigheterna Lindås 1:3, 1:4, 2:31 och 2:40

Beslut

Nämnden beslutar att

- tillstyrka planprövning inom fastigheterna Lindås 1:3, 1:4, 2:31 och 2:40. Det innebär att planlägningsarbete kan påbörjas, men är ingen garanti för att planen kommer att antas eller vinna laga kraft.
- planarbetet kan påbörjas kvartal 4 2014 och bedöms kunna färdigställas under första kvartalet 2016.
- detaljplanen upprättas av stadsbyggnadskontoret.
- innan planarbetet påbörjas ska ett plankostnadsavtal upprättas.
- området närmast havet/allmänna badstranden används för husvagnar, tält och husbilar och inre delar för campingstugor.
- vägdragningen genom området studeras
- servicebyggnad/kiosk placeras på lämpligt sätt i förhållande till väglösning
- område i norr för bostadshus enligt gällande plan, inte utbyggt, kan prövas för camping.
- område utanför användningsgräns för camping i gällande detaljplan, som har strandskydd, får inte exploateras.

Beskrivning av ärendet

Ansökan om planbesked inkom den 21 september 2011 för att ”anpassa planen till verkligheten samt att öka trafiksäkerheten inom campingen”. Markanvändningen följer idag inte gällande detaljplan som är från år 1996.

Historik

Campingen började 1966. Åren 1968 och 1970 byggdes två servicehus för wc, tvätt och kök med mera. De första villavagnarna etablerades 1969. Årnäshalvön tillhörde på den tiden Veddige kommun. Servicehuset med expedition togs i bruk 1996. Innan dess var det ett bostadshus. Sökanden önskar dela in campingen i tre delar:

1. område för husvagnar och bilar
2. campingstugor
3. område för villavagnar

Tidigare ställningstagande

För området gäller detaljplan från år 1996.

Förvaltningens övervägande

Förvaltningen tillstyrker att gällande detaljplan ses över och att den anpassas mot framtida krav på hur en väl fungerande campingplats bör disponeras. Begreppet villavagn bör definieras i planarbetet. Ett stort antal villavagnar har funnits på samma plats cirka 40 år, vilket måste betraktas som fast placering, inte rörlig vilket detaljplanen föreskriver. Syftet med campingområdena bör vara att bereda tillfälliga besökare/turister och det rörliga friluftslivet möjlighet att få tillgång till kustzonen. En rimlig fördelning mellan fasta byggnader (campingstugor och eventuellt fast

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

Bn § 93 (forts)

Dnr 2011/976

placerade villavagnar) och rörliga besöksplatser måste slås fast i planarbetet. Området närmast havet/allmänna badstranden föreslås reserveras för husvagnar, tält och husbilar och inre delar för campingstugor/fasta byggnader. Vägdragningen genom området studeras och servicebyggnad/kiosk placeras på lämpligt sätt i förhållande till väglösning. Område i norr för bostadshus enligt gällande plan, inte utbyggt, kan prövas för camping.

Hur beslutet får överklagas

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

Avgift

Handläggningsavgift planbesked: 10.656 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 94

Dnr 2013/414

Träslövs Hamn 1:1 Ändrad användning till försäljning, tidsbegränsat lov till och med 1 september 2014

Beslut

Nämnden beslutar att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att handlägga ärendet och eventuellt bevilja tidsbegränsat bygglov till och med 1 september 2014 bygglov sedan berörda grannar hörts.

Byggnadsnämndens bedömning

Byggnadsnämnden finner att föreslagen ändring strider mot gällande detaljplan men kan betraktas som liten avvikelse från planen med tanke på den ringa del av lokalen som ska användas till försäljningen av hantverk.

Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller tidsbegränsat bygglov för ändrad användning i del av fiskerilokal till försäljning av egentillverkade hantverk i fastigheten Träslövs Hamn 1:1.

Den aktuella platsen ligger inom detaljplanelagt område som är avsett för hamnändamål.

Tidigare ställningstagande

Nämnden har i delegationsbeslut den 5 juni 2013 beviljat tidsbegränsat lov under tiden 5 juni 2013 till och med den 1 september 2013.

Yttrande

Hamn- och gatuförvaltningen har beretts tillfälle att lämna synpunkter.

I yttrande som inkom den 7 mars 2014 har Hamn- och gatuförvaltningen inga invändningar mot förslaget.

Berörda grannar har beretts tillfälle att lämna synpunkter. Svar beräknas inkomma senast 10 april 2014.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 95

Dnr 2014/119

Bua 8:42 Nybyggnad tre flerbostadshus, förhandsbesked

Beslut

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

Byggnadsnämndens bedömning

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra tre flerbostadshus på två tänkta avstyckningar inom fastigheten Bua 8:42.

Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område samt inom område för kulturmiljövårdsprogram och kustområdet 4 kap MB.

Enligt gällande detaljplan är högsta byggnadshöjd 4 meter, högsta nockhöjd 7 meter, för huvudbyggnad minsta taklutning 27⁰ och största 45⁰, max husbredd 8,5 meter, max byggnadsarea 220 m² per tomtplats samt avstånd 4 meter från tomtgräns (garage förråd 1 meter).

Föreslagen byggnation (på båda tomterna) har en byggnadshöjd på 6,05 m, nockhöjd på 8,15 m, taklutning på 23 grader, husbredd på 9,85 samt placeras närmare tomtgräns än 4 m.

Tomt 1 har en byggnadsarea på cirka 465 m². Tomt 2 har en byggnadsarea på cirka 305 m².

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

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

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

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

Bn § 95 (forts)

Dnr 2014/119

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.

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.

Avgift

Handläggningsavgift avslag 4.618 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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

Bn § 96

Dnr 2014/117

Grimmareds-Rud 1:2 Nybyggnad enbostadshus och stall, förhandsbesked

Beslut

Nämnden beslutar att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att handlägga ärendet och eventuellt besluta att som förhandsbesked meddela att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den föreslagna platsen sedan reviderad placering inom ianspråktaget tomtplats inkommit och miljö- och hälsoskyddsförvaltningen och berörda grannar hörts.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslagen placering ligger inom strandskyddat område där inte dispens kan ges.

Nämnden gör bedömningen att en ändrad placering inom område som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften kan tillstyrkas.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus och ett stall på fastigheten Grimmareds-Rud 1:2.

Detaljplan för området saknas. Fastigheten ligger inom område med bevarandevärd naturmiljö, stora opåverkade områden 3 kap miljöbalken. Föreslagen byggnation ligger cirka 20 meter från en bäck som omfattas av 100 meter strandskydd, strandskyddsdispens krävs. Fastigheten ligger inte inom VIVABs verksamhetsområde.

Enligt kommunens översiktsplan, Översiktsplan för Varbergs kommun, gäller för området:

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

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

Bn § 96 (forts)

Dnr 2014/117

- Vid exploatering ska dagvatten i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt.
- Hänsyn ska tas till värdefulla naturmiljöer.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.
- All nybyggnation och ombyggnation ska ges ett estetisk tilltalande utförande, värdefulla kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas till vara och förstärkas. Generellt ska höga krav ställas på lokalisering av bebyggelse, speciellt i kustområdet och andra känsliga och exponerade lägen. Kommunens arkitekturprogram Att bygga vid kusten i Varberg och Att bygga på landsbygden i Varbergs kommun ska vara vägledande vid bedömningar.

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

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

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

Kommunicering med sökande har skett angående ändrad placering inom ianspråktagen tomtplats. Reviderade ritningar förväntas inkomma.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 97

Dnr 2013/1110

Krukmakaren 3 Tillbyggnad enbostadshus

Beslut

Nämnden beslutar att avslå ansökan.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslagen byggnation omfattar 97,5 m² på hakprickad mark vilket innebär en överyta på 67,5 m² (225 %). Enligt gällande detaljplan får maximalt en byggnation på hakprickad mark vara 30 m².

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar tillbyggnad av enbostadshus på Krukmakaren 3.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Enligt gällande detaljplan får 1/3 av tomten bebyggas. Högsta byggnadshöjd är 7,5 meter för huvudbyggnad och 2,5 meter för uthus. På hakprickad mark får maximalt 30 m² byggas.

Fastigheten ingår i ett värdefullt kulturmiljöområde, Klumbergsgärdet och Galtalyckan, i Stadens karaktärer i Varberg 2012.

Byggnadsnämnden har i beslut den 30 augusti 2012 Bn § 296 godkänt handlingen Stadens karaktärer i Varberg som underlag vid handläggning av plan- och bygglovsfrågor i Varbergs kommun.

Föreslagen byggnation omfattar 97,5 m² på hakprickad mark, vilket innebär en överyta på 67,5 m² (225 %).

Hur beslutet får överklagas

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

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

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

Avgift

Handläggningsavgift avslag 2.900 kr

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

Bn § 97 (forts)

Dnr 2013/1110

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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

Bn § 98

Dnr 2014/53

Lindhov 1:76 Nybyggnad ett enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Nämnden beslutar att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att handlägga ärendet och eventuellt besluta att som förhandsbesked meddela att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den föreslagna platsen sedan miljö- och hälsoskyddsförvaltningen remissvar angående VA och avstånd till hästar inkommit och berörda grannar hörts.

Byggnadsnämndens bedömning

Minsta avstånd från Trönningenäsvägens vägmitt till fasad är 30 meter på grund av buller, vilket medför att endast en tomt får plats.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom tilltänkt avstyckning, omfattande cirka 1600 m², på fastigheten Lindhov 1:76. Detaljplan för området saknas. Tomtplatserna gränsar till sammanhållen bebyggelse och ligger inom kustområdet 4 kap MB. Fastigheten ligger inte inom VIVABs verksamhetsområde.

Enligt kommunens översiktplan, fördjupning för stadsområdet, gäller för området:

Yttre delen av Trönningenäs består av fritidshusbebyggelse som successivt omvandlas till åretrunboende. Enligt gällande detaljplan finns möjlighet att komplettera området med helårsbebyggelse. Särskilda detaljplanebestämmelser reglerar bebyggelsens utformning med hänsyn till kustlandskapet. Inre Trönningenäs är ett utbyggnadsområde för bostäder. Ett planprogram finns för området där en etappvis utbyggnad av området föreslås med villabebyggelse på relativt stora tomter. I den östra delen närmast Bläshammar kan en högre exploatering vara lämplig. Enligt kommunens översiktplan, ÖP 2010, gäller följande riktlinjer:

- fritidshusområde i nordväst ska bevaras som fritidsboende.
- 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.

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

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

Bn § 98 (forts)

Dnr 2014/53

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.

Yttrande

Ärendet har remitterats till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen angående närhet till större hästgård och om möjligheten att lösa avloppsfrågan.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 99

Dnr 2013/610

Bua 1:24 Nybyggnad fritidshus - ändring i bygglov, takkupa

Beslut

Nämnden beslutar att avslå ansökan och handlingar inkomna den 21, 24 och 27 februari 2014 om ändring i bygglov.

Byggnadsnämndens bedömning

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar ändring av beviljat bygglov för nybyggnad av fritidshus inom Bua 1:24. Ändringen innebär att takfönster åt sydväst ersätts med en 2,3 meter lång takkupa.

Enligt gällande detaljplan får byggnader uppföras i max en våning, vind får inte inredas. Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter.

Byggnaden har lokalt vid takkupan två våningar och en byggnadshöjd på 5,15 meter. Takkupan ger en tydlig indikation på att det finns en inredningsbar vind och följer inte byggnadsnämndens riktlinjer för 1-planshus med förbud mot vindsinredning från den 24 juni 2004.

Sökanden framför i kompletterande skrivelse inkommen den 27 februari 2014 att avsikten med förändringen är att byggnaden skulle få en mer estetiskt tilltalande utformning och att ljusinflödet skulle bli mer harmoniskt genom att fördela sig på ett jämnare sätt i huset. Vidare menar sökanden att planbestämmelsen "vind får inte inredas" är objektiv till sin karaktär lämnar utrymme för tolkning och inte är ett uttryckt förbud mot takkupor. Det finns enligt sökanden inte något objektivt hinder för att få bygglov för en takkupa. Sökanden är medveten om Bua Strands speciella karaktär men framför också att hans fastighet inte ligger i de mest känsliga områdena och gränsar till ett område med mindre restriktiva planbestämmelser (Kvarndammsvägen). Olägenheten för grannfastigheterna vid en ändring i byggnaden från takfönster till takkupa måste enligt sökanden bedömas såsom försumbar. Sökanden vill också uppmärksamma byggnadsnämnden på regeringens förslag om nya åtgärder som kan genomföras utan krav på bygglov. Lagändringarna föreslås träda i kraft den 2 juli 2014. I lagrådsremissen föreslås ändringar i plan- och bygglagen (2010:900). Ändringarna innebär att det antal åtgärder som ska kunna vidtas utan krav på bygglov utökas. På en- och tvåbostadshus ska högst två takkupor kunna byggas.

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 § 99 (forts)

Dnr 2013/610

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.

Avgift

Handläggningsavgift avslag 650 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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

Bn § 100

Dnr 2013/1019

Långtradaren 2 och Getakärr 2:39 Tillbyggnad lager

Beslut

Nämnden beslutar att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att handlägga ärendet och eventuellt besluta om bygglov sedan ansökan om fastighetsreglering och utredning om markföroreningar inkommit till stadsbyggnadskontoret.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att tillbyggnaden föreslås placeras över fastighetsgräns och att en ansökan om fastighetsreglering krävs.

Nämnden finner att föreslagen byggnation strider mot markanvändningen i detaljplanen och placeras på mark som inte får bebyggas. Avvikelserna från detaljplanen kan betraktas som en liten avvikelse.

Nämnden finner att det pågår arbete med att ändra detaljplanen för att möjliggöra föreslagen byggnation. Då man konstaterat att det inom industrispårets sträckning finns riks för markföroreningar måste detta undersökas innan bygglov kan beviljas.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar tillbyggnad och ombyggnad av lager.

Befintligt förråd och skärmtak byggs om och 381,6 m² lageryta byggs till åt sydost.

Enligt gällande detaljplan/bestämmelser ska byggnader placeras 4,5 m från fastighetsgräns, punktprickad mark får inte bebyggas och område betecknat Tj ska användas för järnvägsändamål.

Föreslagen byggnation placeras över fastighetsgräns, delvis på mark som inte får bebyggas och delvis på mark som är avsedd för järnvägsändamål.

Då industrispåret inte längre används har ett detaljplanearbete för Tändstiftet 1 m fl med syftet att ändra markanvändningen från järnvägsändamål till industriändamål påbörjats. Enligt tidplanen för detaljplanearbetet uppskattas detaljplanen kunna antas under första kvartalet 2015. På startmötet för detaljplanen den 13 december 2013 konstaterades det att det finns risk för markföroreningar i området för järnvägsändamål. I detaljplanearbetet ska en markundersökning med provtagningar i industrispårets sträckning göras. Detta ska ske innan tiden för samråd i april-maj 2014. I juni, efter samrådstiden har gått ut bör man ha en klarare bild av eventuella föroreningar och åtgärder och eventuella synpunkter från grannar som kan påverka ändringen av detaljplanen.

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

Bn § 100 (forts)

Dnr 2013/1019

Yttrande

Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter. Skrivelse från fastighetsägaren Getakärr 2:36, kommunstyrelsen, har inkommit till byggnadsnämnden. Kommunstyrelsen beslutar att i egenskap av granne inte ha något att invända mot föreslagen tillbyggnad. Kommunstyrelsen vill dock upplysa byggnadsnämnden om att planändring tillstyrktes avseende område för järnvägsändamål intill kvarteret Långtradaren, 2011-01-11, Ks au § 18. Kommunstyrelsen skriver i sin beskrivning av ärendet att föreslagen byggnation placeras delvis på mark för järnvägsändamål. Föreslagen byggnation påverkar kommunens möjlighet att nyttja marken för ändamålet. Planändring har dock påbörjats i syfte att ändra användningsområdet så att kommunen ska kunna avyttra marken till intilliggande fastigheter. Därmed finns inte längre någon anledning att bevaka järnvägsintresset.

Förvaltningens överväganden

Tillbyggnaden föreslås placeras över fastighetsgräns. Fastighetsreglering krävs.

Föreslagen byggnation strider mot markanvändningen i detaljplanen och placeras på mark som inte får bebyggas. Avvikelserna från detaljplanen kan sammantaget inte ses som en liten avvikelse.

Det pågår arbete med att ändra detaljplanen för att möjliggöra föreslagen byggnation. Detaljplanen bör inte föregås särskilt då man konstaterat att det inom området finns risk för markföroreningar som måste undersökas.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 101

Dnr 2014/40

Torpa 3:9 Nybyggnad enbostadshus, garage/förråd

Beslut

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

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att den ändrade placeringen av tomten gentemot beviljat förhandsbesked inte strider mot kommunens översiktsplan eller nedanstående paragraf i plan- och bygglagen (2010:900).

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar nybyggnad av enbostadshus och garage inom fastigheten Torpa 3:9.

Detaljplan inom området saknas. Enligt kommunens översiktsplan gäller för området:

- Området ska nyttjas för jord- och skogsbruk med möjlighet till kompletterande byggnation för att bibehålla en levande landsbygd.
- Boende och verksamheter i befintliga gårdsmiljöer ska prövas positivt.
- Enstaka eller små grupper av helårs och fritidsbebyggelse tillåts där så prövas lämpligt.
- Stor hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör inte medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.
- Den bästa jordbruksmarken bör så långt som möjligt inte planeras för annat ändamål
- I Torpa bör bebyggelsen lokaliseras till lägen väster om gamla väg 41.
- Torpadalen ligger inom kulturmiljövårdsprogram för Torpa-Västra Derome och naturvårdsprogram för Torpadalen.

Byggnationen utformas i enlighet med upprättade råd och anvisningar för bebyggelse på landsbygden "Att bygga på landsbygden i Varbergs kommun" upprättad i december 2008. Tillstånd från miljö- och hälsoskyddsnämnden finns för avloppsanläggningen.

Garaget placeras 2 m från föreslagen tomtgräns. Berörda grannar Torpa 3:10 och 4:7 har godkänt byggnationen.

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

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

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

Bn § 101 (forts)

Dnr 2014/40

Tidigare ställningstaganden

Byggnadsnämnden meddelade positivt förhandsbesked för nybyggnation av tre enbostadshus den 8 november 2012. Förslaget visade tre exempel på avstyckningar för att möjliggöra tre nya tomter inom Torpa 3:9. Placeringen av aktuell tomt var då öster om Torpa 3:10 nu placeras tomten istället norr om Torpa 3:10.

Kommunekologen har i förhandsbeskedet yttrat sig i ärendet angående eventuell påverkan på naturvårdsprogrammet och framförde att de tre husen bör anpassas till landskapet så att de smälter in i befintlig bebyggelse, området Torpadalen är stort och värdet ligger i den storskaliga landskapsformationen.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 102

Dnr 2014/39

Gamla Köpstad 1:33 Tillbyggnad komplementbyggnad, gäststuga

Beslut

Nämnden beslutar att bevilja bygglov.

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.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar tillbyggnad av gäststuga om 31,4 m² inom fastigheten Gamla Köpstad 1:33.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Enligt gällande detaljplan får största byggnadsarea per tomtplats vara högst 220 m². Uthus/garage ska placeras minst en meter från tomtgräns.

Den totala byggnadsarean för befintliga byggnader inom fastigheten uppgår till cirka 212,4 m² bestående av en huvudbyggnad om cirka 155 m² och två komplementbyggnader om cirka 21 m² och 35,6 m².

Föreslagen tillbyggnad av komplementbyggnad om 31,4 m² innebär att den totala byggnadsarean inom fastigheten uppgår till cirka 243 m² vilket medför en avvikelse med 23 m² från gällande detaljplan. Föreslagen placering i öster ligger delvis på mark som inte får bebyggas.

Yttrande

Berörda grannar har beretts tillfälle att komma in med synpunkter.

Yttrande inkom den 4 mars 2014 från fastighetsägare Gamla Köpstad 1:34 med invändningar angående fönster mot tomtgräns.

Ny reviderad ritning har inkommit där fönster mot tomtgräns tagits bort.

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 § 102 (forts)

Dnr 2014/39

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

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

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

Avgift

Handläggningsavgift bygglov 4.121 kr

Handläggningsavgift startbesked 426 kr

Handläggningsavgift planavgift 533 kr

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

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande

Fastighetsägarna Gamla Köpstad 1:34 (delges)

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

Bn § 103

Dnr 2014/103

Getterön 2:1 Ställplatser för husbilar, tidsbegränsat lov i fem år

Beslut

Nämnden beslutar att bevilja tidsbegränsat lov till och med 20 mars 2019.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att ökning av trafiken på Hattviksvägen till de 21 föreslagna ställplatserna inte väsentligt påverkar trafiksäkerheten i relation till den trafikmängd som idag går på vägen.

Nämnden finner inte att föreslagna åtgärder strider mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen.

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

Uppställningsplatserna ska markeras och husbilarna ska placeras med minst fyra meters mellanrum.

Föreslagna åtgärder strider mot gällande arrendeavtal med Varbergs kommun. Gällande ändring av arrendeavtal kontaktas Mark- och exploateringsavdelning planeringskontoret.

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom den 29 januari 2014 och omfattar 25 stycken ställplatser för husbilar inom fastigheten Getterön 2:1. Ansökan omfattar även ytterligare fem stycken ställplatser där det idag står en byggnad.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Enligt gällande detaljplan ska delar av området användas för uppläggning av mindre båtar under vinterhalvåret och under sommarhalvåret hållas fri från båtuppläggning för att kunna användas till parkering.

Cirka tio stycken ställplatser föreslås inom detta område. Två stycken ställplatser placeras inom område för småbåtshamn och båtservice på mark som inte får bebyggas. Övriga platser föreslås på mark som får användas för småbåtshamn och därmed samhörigt ändamål.

Tömningsstation för husbilar föreslås på mark som inte får bebyggas.

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

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

Bn § 103 (forts)

Dnr 2014/103

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

Nämnden har i beslut den 20 februari 2014 Bn § 67 uppdragit till stadsbyggnadskontoret att handlägga ärendet och eventuellt bevilja tidsbegränsat bygglov efter ändrad ansökan till tidsbegränsat lov och reviderade ritningar kommit in med ställplatser inom område för båtuppställning/bilparkering samt berörda grannar hörts.

Reviderade handlingar inkom den 26 februari 2014. Ansökan omfattar tidsbegränsat lov i fem år för 21 stycken ställplatser. 14 stycken som placeras inom område för småbåtshamn och därmed samhörigt ändamål som inte får bebyggas och får användas vintertid för uppläggning av mindre båtar och sommartid hållas fri för att kunna användas för parkering. Sju stycken ställplatser inom område som inte får bebyggas.

Yttrande

Berörda sakägare har via kungörelse i ortstidningen Hallands Nyheter beretts möjlighet att komma in med synpunkter.

I yttrande som inkom den 18 september 2014 från Getteröns vägförening påtalas de stora problem som råder på Hattviksvägen, som inte är anpassad för den omfattande trafik som går där idag med lätt personbilstrafik till båtvarv, bad, restaurang, båtklubb, segelsällskap, sommar- och åretruntboende, arbetsfordon och båttransporter till ett hamn- och verksamhetsområde i ständig tillväxt. Därtill gång- och cykeltrafik utan separat gc-väg. En eventuell etablering av husbilscamping på området kommer att ytterligare belasta vägen med stora fordon. Även ett tidsbegränsat bygglov ska uppfylla kraven på trafiksäkerhet och en god trafikmiljö. Getteröns vägförening anser inte att Hattviksvägen uppfyller de kraven idag och en ytterligare försämring är att vänta när trafiken ska fyllas på med husbilar. Lovet bör därför begränsas till ett år. Under tiden bör kommunen komma fram till någon form av inriktningsbeslut om hur trafiken till denna del av Getterön ska ordnas för att uppfylla kraven på en god trafikmiljö.

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

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

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

Bn § 103 (forts)

Dnr 2014/103

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

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

Hur beslutet får överklagas

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

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

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

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

Avgift

Handläggningsavgift bygglov 4.450 kr

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

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande
Getteröns vägförening (delges)

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

Bn § 104

Dnr 2012/952

Kanngutaren 6 Tillbyggnad flerbostadshus, fasadändring

Beslut

Nämnden beslutar att återremittera ärendet åt stadsbyggnadskontoret för att höra berörda grannar.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att berörda grannar ska ges tillfälle att yttra sig över föreslagen utformning.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar tillbyggnad av balkonger och förråd om 44,5 m² samt takkupor inom fastigheten Kanngutaren 6.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Enligt gällande detaljplan får fastigheten bebyggas för bostads- och affärsändamål, byggnader ska uppföras fristående eller om grannar enas, två med varandra sammanbyggas i gemensam tomtgräns. Om inte husen är sammanbyggda i tomtgräns ska avstånden till gräns vara minst sex meter. Där så med hänsyn till byggnadens ringa storlek och andra inverkan omständigheter utan olägenhet kan ske, må byggnadsnämnden, efter grannens skriftliga medgivande tillåta, ett uthus, garage eller annan dylik gårdsbyggnad uppföras i gräns mot granntomt utan att sammanbyggas eller på mindre avstånd från tomtgräns än 6,0 meter. På hakprickad mark får maximalt 30 m² byggas. Byggnad får uppföras med två våningar och vind får inredas och byggnadshöjden får inte överstiga 7,5 meter.

Föreslagna balkonger på fasad mot sydöst, tillbyggnad av förråd och delar av trappa mot sydöst placeras närmare tomtgräns än sex meter. Byggnadshöjden för takkuporna mot nordväst och sydost överstiger tillåten byggnadshöjd med två meter. På hakprickad mark föreslås 44,5 m², en överyta på 14,5 m² (48%).

Fastigheten är placerad inom område benämnt 3b Klumbergsgärdet och Gyltalyckan i Stadens karaktärer i Varberg 2012, 2012-08-30 Bn § 296. Ett kulturhistoriskt väl sammanhållet område från 1930-1940-talet. Rekommendationen för området är att ursprungligt utförande och material bör vara vägledande vid förändringar av de mindre flerbostadshus i två våningar med sadel- eller valmat tak. Eventuella takkupor kan utföras på husens baksidor. Ett enkelt och lätt uttryck med räta linjer, utan påtagliga detaljer och symmetrisk fönstersättning i trapphus. Uthus och ekonomibygnader bör vara placerade i indraget läge från gatan.

Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter på annan utformning med altan ovanpå tak till garaget.

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

Bn § 104 (forts)

Dnr 2012/952

I yttrande från fastighetsägaren Kanngjutaren 7 framförs invändningar mot att ritningen inte stämmer med verkligheten. Ska trappan från balkongen gå som på ritningen kommer den närmare med insyn ner mot fastigheten Kanngjutaren 7. Man kan väl vända på trappan så att den går mot trädgården från befintligt balkong.

Stadsbyggnadskontoret har givit sökanden möjlighet att komplettera eller ändra ärendet.

Reviderade ritningar inkom den 12 november 2013.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 105

Dnr 2013/879

Sjö 1:21 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

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

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslagen placering ligger inom område som i tillstånd för vindkraftsparken Gummaråsen beräknas få en skuggtid på 1-9 h/år och delvis 10-19 h/år.

I översiktsplanen har utredningsområden utpekats för vindkraft i närheten. Enligt kommunens översiktsplan ska mycket stor restriktivetet tillämpas vid prövning av ny bebyggelse och stor hänsyn tas till jordbrukets intressen.

Nämnden finner att föreslagen byggnation strider mot intentionerna i översiktsplanen och nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom Sjö 1:21. Sjö 1:21 styckades av 1980 med ändamålet fritidsbostad.

Detaljplan inom området saknas. Området omfattas av stora opåverkade områden enligt 3 kap miljöbalken. Tomtplatsen ligger inom naturvårdsprogram för Åkulla bokskogar och inom riksintresse naturvård och friluftsliv för Åkulla bokskogar. Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer:

- Hänsyn ska tas till värdefulla naturmiljöer.
- Sammanhängande natur- och kulturområden ska beaktas för friluftslivets intresse.
- Bevarandeprioritet för natur- eller kulturmiljön ska prioriteras.
- Inga åtgärder som påverkar naturvärdena negativt tillåts i området.
- Mycket stor restriktivitet ska tillämpas vid prövning av ny bebyggelse.
- Enstaka ny helårs- eller fritidsbebyggelse prövas enbart i anslutning till de bybildningar som finns i Dagsås, Bråtås, Åkulla, Stegared, Angryd och Ästad samt i stugbyn norr om Lövåsaberget.
- I områden med höga kulturvärden ska förändringar genomföras varsamt. Kulturmiljöns specifika värde och bebyggelsens karaktär ska bevakas och ny bebyggelse ska anpassas till dessa.
- Mycket stor restriktivitet ska tillämpas för enstaka ny bebyggelse utanför befintliga samhällen.
- Stor hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör inte medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.

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

Bn § 105 (forts)

Dnr 2013/879

Föreslagen tomt styckades av 1980. Ett hus har tidigare funnits på platsen, grund och trappor finns kvar. Även en stödmur och fruktträd finns i den gamla trädgården. Stenmurar finns på tomten och i vissa gränser. Stenmurar bör bevaras.

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.

Utredningsområde för vindkraft finns i närheten. Det är cirka 600 meter till närmaste verk. Totalt finns fem stycken verk inom Klev 3:1 och Sjö 1:18. I tillståndsärendet för verken redovisas eventuell buller- och skuggpåverkan verken kan ha på närområdet. Beräknad skuggtid för Sjö 1:21 är 1-9 h/år och delvis 10-19 h/år. Enligt Boverkets riktlinjer tillåts en verklig skuggtid om 8 h/år. Beräknad ekvivalent ljudnivå nattetid för Sjö 1:21 är 35-40 dB (A). Enligt Boverkets riktlinjer (industribullernorm) är 40 dB (A) ekvivalent ljudnivå nattetid tillåten.

Byggnadsnämnden har i beslut den 7 november 2013 Bn § 435 uppdragit åt stadsbyggnadskontoret att handlägga ärendet och eventuellt besluta att som förhandsbesked meddela att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den föreslagna platsen sedan kommunekologen, Länsstyrelsens kulturmiljöenhet, Kulturmiljö Halland, Varberg Energi, miljö- och hälsoskydds-förvaltningen och berörda grannar hörts.

Yttrande

Remiss har skickats till kommunekologen, Länsstyrelsens kulturmiljöenhet, Kulturmiljö Halland, Varberg Energi, miljö- och hälsoskydds-förvaltningen.

I yttrande som inkom den 8 november från Kulturmiljö Halland framförs synpunkter om lämpligheten att ta bort äldre lämningar som berättar om platsens historia. Ur kulturhistorisk synvinkel vore bäst om nya byggnader placeras så att huslämningarna bevaras. Detta avgörs dock av länsstyrelsen.

Länsstyrelsen har i yttrande den 29 november 2013 gjort bedömningen att en dokumentation inom ramen för en arkeologisk förundersökning av äldre bebyggelsefaser är motiverad och lämningarna kan bedömas som fornlämning. Tillstånd för den som vill bebygga enligt 2 kap 12 § lag om kulturminnen ska ansökas hos länsstyrelsen. Länsstyrelsen får lämna tillstånd endast om fornlämningen medför hinder eller olägenheter som inte står i rimligt förhållande till fornlämningens betydelse. I det nu aktuella ärendet har länsstyrelsen inte för avsikt sett ur fornlämningsperspektiv att avslå ansökan men kan inför beslut om tillstånd ställa skäliga krav på dokumentation av lämningen.

Miljöskydds-enheten har i meddelande den 30 januari 2014 meddelat att en avloppsanläggning för WC samt bad-, disk-, och tvättvatten för ett hushåll

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

Bn § 105 (forts)

Dnr 2013/879

(1-5 pe) kan utföras på fastigheten Sjö 1:21. Däremot behöver följande beaktas:

- För att en avloppsanläggning ska få plats inom fastigheten behöver förmodligen det sprängas för att kunna anlägga ett avlopp. För att få göra en avloppsanläggning utanför fastigheten krävs servitut från markägaren.
- Grannens vattentäkt, Sjö 1:18, behöver tas hänsyn till vid anläggandet av ett avlopp. Vattentäkten ligger ca 100 meter öster ut och nedströms från fastigheten.
- Nedströms och nordöst från fastigheten återfinns ett vattendrag.
- Tillstånd för att gräva, ta bort etc för en avloppsanläggning kan behöva sökas hos länsstyrelsen på grund av den fornlämning som finns.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen bedömer vidare att en avloppsanläggning går att utföra men kan bli svårt och dyrt på grund av de ovannämnda punkterna.

I skrivelse den 18 februari 2014 från fastighetsägarna Sjö 1:18 framförs invändningar mot föreslagen byggnation då de bedriver aktivt jord- och skogbruksverksamhet med dikor och växtodling. Som skäl anges oro för framtida begränsningar i deras verksamhet på grund av klagomål från boende då tomten är belägen nära lagårdsbyggnad och med åker och betesmark runt omkring. Risk för att boende har dålig insikt om det förhållande som råder. Tomten omges helt av jordbruks- och betesmark. På alla sidor av tomten finns lukt från djur, mycket insekter sommartid, buller, betesmark för kor och väg till ett flertal åkrar går precis i tomtgräns där körning med tyngre maskiner och gödselspridning. Eventuell vattentäkt till fastigheten kräver skyddszoner som begränsar verksamheten. Framdragning av eventuella el- och vattenledningar, grävning av vattenbrunn försvårar deras verksamhet.

I skrivelse den 20 februari 2014 från Varbergs Energimarknad AB motsätter de sig ansökan då det kommer att begränsa deras vindkraftproduktion. De bedriver vindkraftproduktion i en gemensamt ägd vindkraftpark. Den årliga produktionen är totalt cirka 32 GWh. De har miljötillstånd för denna verksamhet fram till och med 30 juni 2039. Den planerade fastigheten kommer att få en rörlig skugga kortare tider under vinterhalvåret utifrån nuvarande förslag. Enligt villkoren för vindkraftsetableringen får den rörliga skuggan inte överskrida 8 timmar per år eller max 30 minuter per dag. Gränsen för dessa värden kommer att överskridas på fastigheten enligt deras beräkningar dock kommer värdet variera något från år till år beroende på totalt antal soltimmar. Bolagets ställningstagande grundar sig bland annat på 2 kap 2 § plan- och bygglagen och 3 kap 8 § första stycket i miljöbalken samt att området är avsatt som vindbruksområde i översiktsplanen för Varbergs kommun.

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

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

Bn § 105 (forts)

Dnr 2013/879

vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken ska tillämpas.

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

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

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

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

Förvaltningens övervägande

Enligt översiktsplanen ska mycket stor restriktivitet tillämpas vid prövning av ny bebyggelse. Enstaka ny helårs- eller fritidsbebyggelse vid provas enbart i anslutning till de bybildningar som finns.

Föreslagen byggnation strider mot intentionerna i kommunens översiktsplan.

Hur beslutet får överklagas

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

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

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

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

Bn § 105 (forts)

Dnr 2013/879

Avgift

Handläggningsavgift avslag 6.039 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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

Bn § 106

Dnr 2014/5

Torpa-Kärra 5:5 Reservcamping och toalettvagn, tidsbegränsat bygglov

Beslut

Nämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner inte att förutsättningarna för att bevilja bygglov uppfylls framförallt eftersom tillfartsvägen till reservcampingen inte sker i enlighet med detaljplanen.

Nämnden finner att åtgärder inte uppfyller de krav som förutsätts för att berörda grannar inte ska utsättas för en betydande olägenhet samt att detaljplanen inte ska ianspråkta innan nödvändiga anläggningsåtgärder utförts.

Nämnden finner att föreslagna åtgärder inte uppfyller krav och syftet i gällande detaljplan och strider mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar tidsbegränsat bygglov under 2014 för reservcamping och toalettvagn inom fastigheten Torpa-Kärra 5:5.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område.

I inkommen skrivelse den 11 december 2013 föreslås reservcamping placeras inom detaljplanens sydvästra hörn som är reserverat för tält och husvagnar under perioden 1 mars till 1 oktober. Toalettvagnen som inrymmer tre toaletter samt ett allrum föreslås placeras inom område för service och reception. För duschar, tvättmöjligheter, TV-rum och dylikt används befintlig servicebyggnad cirka 60 meter norr om toalettvagnen. Plantering av träd med underplantering av låga buskar kommer att utföras i zonen mot befintliga fritidshus västerut.

För att området ska få användas för camping ska det anläggas ny tillfartsväg från Kärravägen samordnat med angränsande fritidshusområde, samt utjämningsdamm. Enligt detaljplanen ska bullervallar mot järnvägen kompletteras till en höjd av 3,0 meter så att området i sin helhet får ett tillräckligt bullerskydd.

Enligt sökanden medför en total utbyggnad enligt detaljplanen stora investeringar för bland annat omfattande anläggningar för bullerskydd, tillfartsväg, dagvattenanläggning, planteringar, vatten- och avloppsutbyggnad m m. För att klara dessa krävande investeringar önskar campingföretaget börja med en

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

Bn § 106 (forts)

Dnr 2014/5

enklare utvidgning, som kan ge intäkter, vilka bidrar till kommande, större investeringar.

Enligt bullerutredning, befintliga förhållanden ligger föreslaget reserv-campingområde med maxnivåer mellan 72-75 dBA.

Nämnden har i beslut den 23 januari 2014 Bn § 22 beslutat att återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för kommunikering med sökande angående tidplan för genomförande av detaljplan.

Tidplan och nybyggnadskarta inkom den 7 februari 2014. Enligt tidplanen kommer den befintliga infarten stängas av för biltrafik 1 augusti 2014. Den interna tillfartsvägen inklusive VA kommer att vara klar 1 augusti, bullervallarna påbörjas först efter säsongen i september.

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 §§.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 33§ får för en åtgärd som uppfyller något eller några men inte alla förutsättningar enligt 30-32 §§ ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Ett sådant lov ska ges, om åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark. Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst fem år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med höst fem år i taget.

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

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

Bn § 106 (forts)

Dnr 2014/5

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.

Avgift

Handläggningsavgift avslag 4.450 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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

Bn § 107

Dnr 2013/6

Torpa-Kärra 5:5 Nybyggnad tio uthyrningsstugor, minigolfbana

Beslut

Nämnden beslutar att

- bevilja bygglov för minigolfbana
- avslå ansökan om bygglov för tio uthyrningsstugor.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att minigolfbanan placeras inom område avsett för service och att den utgör ett komplement till befintlig camping som i sig inte bedöms innebära olägenhet för omgivningen i form av ökad trafik eller störning från verksamheten eftersom skyddsplantering utförs.

Det saknas redovisade beräkningar på att föreslagna åtgärder uppfyller 70 dBA på uteplatser i anslutning till campingstugorna. Tillfartsväg till området kommer inte att vara utförd.

Nämnden finner att föreslagen ansökan om uthyrningsstugor strider mot gällande detaljplan och kan inte betraktas som liten avvikelse.

Giltighet för minigolfbanan

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 för minigolfbanan

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

Krav på redovisning för minigolfbana

För att säkerställa att minigolfbanans läge överensstämmer med beviljat bygglov och detaljplan ska kontrollmätning utföras efter banutsättning av stadsbyggnadskontoret eller annan sakkunnig som godkänts av byggnadsnämnden.

Kostnaden för detta ingår inte i nedanstående handlägningsavgift.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar tio uthyrningsstugor samt anläggning av minigolfbana inom fastigheten Torpa-Kärra 5:5.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Föreslagna åtgärder följer detaljplanens användningsområde stugor respektive service. Skyddsvall mot närliggande fritidshus utmed Torpavägen är utförd.

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

Bn § 107 (forts)

Dnr 2013/6

Campingstuga ska utföras så att maximal nivå för uteplats i anslutning till stuga är högst 70 dBA. Bullerutredningen från detaljplanearbetet anger cirka 74-77 dBA utan åtgärder.

För att området ska få användas för camping ska det anläggas ny tillfartsväg från Kärravägen samordnat med angränsande fritidshusområde, samt utjämningsdamm. Enligt detaljplanen ska bullervallar mot järnvägen kompletteras till en höjd av 3,0 meter så att området i sin helhet får ett tillräckligt bullerskydd.

Enligt sökanden medför en total utbyggnad enligt detaljplanen stora investeringar för bland annat omfattande anläggningar för bullerskydd, tillfartsväg, dagvattenanläggning, planteringar, vatten- och avloppsutbyggnad m m. För att klara dessa krävande investeringar önskar campingföretaget börja med en enklare utvidgning, som kan ge intäkter, vilka bidrar till kommande, större investeringar.

Stugorna står idag tillfälligt uppställda. Nämnden har i beslut den 31 januari 2013 beviljat tidsbegränsat bygglov till och med den 31 december 2013 Bn §§ 43 och 45 för förvaring av stugorna och minigolfbanan.

Nämnden har i beslut den 23 januari 2014 Bn § 23 beslutat att återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för kommunikering med sökande angående tidplan för genomförande av detaljplan.

Tidplan och nybyggnadskarta inkom den 7 februari 2014. Enligt tidplanen kommer den befintliga infarten stängas av för biltrafik 1 augusti 2014. Den interna tillfartsvägen inklusive VA kommer att vara klar 1 augusti, bullervallarna påbörjas först efter säsongen i september.

Förvaltningens bedömning

Förutsättningar för att bevilja bygglov i enlighet med detaljplanen saknas eftersom inga redovisade beräkningar visar på bullerskyddande åtgärder som gör att 70 dBA klaras för uteplatserna i anslutning till campingstugorna har inkommit. Tidplanen redovisar att först inför sommarsäsongen 2015 har man planerat att vara färdig med ny tillfartsväg och bullervallar.

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.

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

Bn § 107 (forts)

Dnr 2013/6

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

Avgift

Handläggningsavgift 5.200 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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

Bn § 108

Dnr 2013/857

Träslövs Hamn 1:1 Fisk- och grillvagn, tidsbegränsat lov från 1 april 2014 till och med 1 november 2014

Beslut

Nämnden beslutar att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att handlägga ärendet och eventuellt besluta om tidsbegränsat bygglov från 1 april 2014 till och med 1 november 2014 sedan grannar hörts om ändrad placering.

Uppllysning

Registrering av verksamheten ska göras till miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att placering av grillvagn bör föreslås sökanden att flyttas till plats enligt bilaga A för att minska negativ påverkan för omgivningen.

Nämnden finner inte att sökandens alternativa förslag till placering vid befintlig fiskevagn eller i förlängningen av befintliga sjöbodar är lämplig ur ett helhetsperspektiv på hamnområdet.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar tidsbegränsat bygglov under tiden 1 april 2014 till och med 1 november 2014 för en fisk- och grillvagn inom fastigheten Träslövs Hamn 1:1.

Enligt gällande detaljplan omfattas området av hamnrörelse och därmed samhörigt ändamål.

Nämnden har i beslut den 23 januari 2014 beslutat att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att eventuellt bevilja tidsbegränsat bygglov efter att berörda grannar hörts.

Kungörelse har skett i dagspressen den 6 februari 2014.

Yttrande

Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter.

I skrivelse som inkom den 16 februari 2014 från fastighetsägarna Träslövsläge 3:19 och 3:28 framförs invändningar mot att de kommunala sittplatserna längs promenadstråket i hamnområdet kommer att nyttjas av serveringen. Beskrivningen av den tilltänkta verksamheten är otydlig och det framgår inte vad det innebär för de kringboende. Avståndet till verksamheten är i direkt närhet 14,5 meter som kommer att påverka deras dagliga utemiljö med att det kommer att lukta matos, grillning med mera. Storleken på vagnen är ansenlig i relation till den begränsande yta som är på hamnplanen. Det innebär att den blir större än de sjöbodar som finns på kajen och

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

Bn § 108 (forts)

Dnr 2013/857

att det påverkar deras utsikt mot hamnområdet och havet. Verksamheten kommer att påverka miljön genom ökad trafik där det kommer att ställas krav på möjligheten till parkering. De känner oro för hur verksamhetens öppettider kommer att förläggas, förtäringen av alkohol på allmän plats och de sanitära olägenheterna som tillgång till toalett och nedskräpning. En servering drar till sig fåglar som sprider matrester och sopor över deras trädgårdar. Den tilltänkta verksamheten för inte i något avseende vad som är gynnsamt för närboende eller Träslövsläges framtida utveckling. De ser fram emot seriösa verksamheter som ligger i linje med fiskeindustrin och annan närliggande verksamhet som anpassas till den befintliga miljön.

I skrivelser som inkom den 17 februari 2014 från fastighetsägarna Träslövsläge 3:18 och 3:21 framförs invändningar mot skymd sikt mot hamnen och dess placering cirka 13,5 respektive 22 meter från tomtgränsen. Vidare framförs synpunkter om risken för lukt, trafikproblem och nedskräpning och att uteplatsen är mot grillvagnen kommer inte att kunna nyttjas under öppettiderna.

I skrivelse som inkom den 17 februari 2014 från fastighetsägarna Träslövsläge 3:18 framförs invändningar mot placeringen cirka 22 meter från tomtgräns, risken för lukt och nedskräpning samt ökad trafik och dåligt med parkeringsplatser.

Inkomna yttrande har översänts till sökanden för kännedom.

I svarsskrivelse den 5 mars 2014 framför sökande att ambitionen är att utveckla Träslövsläge som turistmål i rätt riktning och harmoni med yrkesfisket. Verksamheten kommer att vara ett positivt inslag i miljön och maten som serveras kommer inte att ge något matos då det är kylda livsmedel. På sin höjd en angenäm doft av våfflor som inte stör omgivningen. Att hålla rent och snyggt på och omkring piren är en självklarhet. Vagnen kommer att vara utformad som en befintlig sjöbod utan skyltning i neonlys. All marknadsföring kommer att vara diskret och i harmoni med övrig verksamhet i hamnområdet. Toalett kommer att finnas för dem som är engagerade i verksamheten. Beträffande fiskmåsar är deras naturliga hemvist kustnära och en ökning av denna fågel kommer inte att bero på verksamheten utan på en frisk och fungerande fisknäring.

Kompletterande skrivelser inkom den 11 och 13 mars 2014 från fastighetsägarna Träslövsläge 3:18, 3:19, 3:28 och 3:47 där det påtalas att område som gränsar till Träslövs Hamn 1:1 omfattas av bevarandeplan som innebär restriktioner för fastighetsägarna och en kulturbygd som är värd att bevara i nationellt hänseende. Hamnområdet innefattas inte av bevarandeplan men de anser att miljön och verksamheten där bör ligga i linje med denna bevarandeplan. En grillvagn kan inte anses vara i linje med bevarandet av en kulturmiljö. Vidare hänvisas till plan- och bygglagen 2 kap 1-6 §§ och 6 kap 21 §. De kringboende har haft avsevärda bekymmer med

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

Bn § 108 (forts)

Dnr 2013/857

renhållningen inom hamnområdet både med sådant som besökare lämnar efter sig och sådant som blåst in från havet. En grillvagn inom området kommer att öka förekomsten av avfall i miljön.

Sökanden har den 17 mars 2014 inkommit med ny föreslagen placering.

Förvaltningens överväganden

Inom hamnområdet kan enligt detaljplanen verksamheter för hamnrörelse och därmed samhörigt ändamål tillåtas. Till dessa verksamheter krävs normalt daglig trafik, det kan dra till sig fåglar, risk för lukt och påverkan på utsikt mot havet. Inom ett hamnområde är det rimligt att samtliga dessa aspekter förekommer i rimlig omfattning. Enligt uppgift från sökanden kommer våffelgräddning att förekomma, fyllning med olika tillbehör.

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

Stadsbyggnadskontoret finner inte att den föreslagna verksamheten strider mot ovanstående paragraf i plan- och bygglagen.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 109

Dnr 2013/374

Utteros 1:16 Överklagande, mål nr 403-5683-13

Beslut

Nämnden beslutar att återta överklagan av länsstyrelsens beslut den 5 februari 2014, mål nr 403-5683-13.

Beskrivnings av ärendet

Länsstyrelsen har i beslut den 5 februari 2014 upphävt byggnadsnämndens delegationsbeslut den 17 juli 2013 om beviljat bygglov för nybyggnad av uthus inom fastigheten Utteros 1:16.

Beslutet överklagades den 5 augusti 2013 av fastighetsägaren Utteros 1:20.

Ansökan avser nybyggnad av en gäststuga om 10 m². På fastigheten har tidigare uppförts uthus i likvärdig utformning och storlek. Den nu aktuella gäststugan ska placeras intill den tidigare cirka 4,5 meter från fastighetsägaren Utteros 1:20 fastighetsgräns.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat området.

Länsstyrelsen motivering

Länsstyrelsen konstaterar att åtgärden inte strider mot detaljplanen. För att bygglov ska kunna beviljas krävs dock också att betydande olägenhet inte uppstår för omgivningen enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 9 §. Regeringsrätten har i RÅ 1991 ref 46 uttalat följande om hur dessa två krav ska sammanvägas ”så mycket måste dock vara uppenbart att omgivningskravet kan påverka den byggrätt som enligt detaljplanen är förknippad med viss fastighet i vart fall på så sätt att en byggnad – om olika placeringar är möjliga inte får placeras fritt på den bebyggbara marken utan att placeringen måste ske med beaktande av till exempel av en grannes intressen såtillvida att byggnaden inte förorsakar betydande olägenhet.”

Länsstyrelsen har besökt platsen och konstaterade i samband härmed att klagandes utsikt över havet kommer att begränsas betydligt om gäststugan placeras intill det befintliga uthuset. Tomten är drygt 810 m², och bebyggd på mindre än 10% av ytan, altanen undantagen. Eftersom det är fråga om en mindre gäststuga finns det enligt länsstyrelsen alternativa och lämpligare placeringar som innebär att olägenheterna för klagande undviks eller i vart fall begränsas. Det är alltså inte fråga om att begränsa den byggrätt som detaljplanen ger sökanden, utan ett hänsynstagande av grannens intressen där så är möjligt. Länsstyrelsen anser att den skymda utsikt som gäststugans placering medför utgör en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

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

Bn § 109 (forts)

Dnr 2013/374

Förvaltningens övervägande

I samband med att bygglov beviljades bedömdes planenligheten för byggnaden.

Efter platsbesök den 12 mars 2014 bedöms alternativa placeringar möjliga på tomten och därmed att uppkommen olägenhet för grannen kommer att bli större än nödvändigt.

Möjligheten finns att sökanden inkommer med reviderat förslag på annan placering på tomten som byggnadsnämnden prövar vidare.

Protokollsutdrag: Länsstyrelsen i Hallands län
Sökande (för kännedom)
Fastighetsägarna Utteros 1:20 (för kännedom)

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

Bn § 110

Dnr 2014/99

Blixtorp 11:4 Nybyggnad av två enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

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

Förslag till beslut på sammanträdet

Tomas Johansson (S) föreslår avslag av ansökan.

Ordföranden Stefan Stenberg (C) föreslår att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att handlägga ärendet och eventuellt besluta att som förhandsbesked meddela att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den föreslagna platsen sedan berörda grannar hörts.

Beslutsordning

Ordförande ställer proposition om ärendet ska avgöras idag eller återremitteras och finner att ärendet ska avgöras idag.

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och konstaterar att nämnden beslutar enligt ordföranden Stefan Stenbergs (C) förslag till beslut.

Omröstning

Omröstning begärs av Tomas Johansson (S).

Nämnden godkänner följande ordning:

Ja-röst för bifall till ordförande Stefan Stenbergs (C) förslag.

Nej-röst för bifall till Tomas Johansson (S) förslag.

Med 6 ja-röster för ordförande Stefan Stenbergs (C) förslag och 5 nej-röster för Tomas Johansson (S) förslag beslutar nämnden bifalla ordförande Stefan Stenbergs (C) förslag.

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

Bn § 110 (forts)

Dnr 2014/99

Omröstningsresultat

Beslutande	Ja	Nej	Avstår
Ulrika Ericsson (M)	X		
Stefan Bengtsson (M)	X		
Knut Aurell (M)	X		
Margit Kastberg (M)	X		
Tobias Carlsson (FP)	X		
Tomas Johansson (S)		X	
Morgan Fagerström (S)		X	
Marianne Johansson (S)		X	
Margareta Torkelsson (S)		X	
Karin Ekeborg (MP)		X	
Stefan Stenberg (C)	X		
Summa	6	5	

Reservation

Tomas Johansson (S), Morgan Fagerström (S), Marianne Johansson (S), Margareta Torkelsson (S) och Karin Ekeborg (MP) reserverar sig blankt mot beslutet.

Byggnadsnämndens bedömning

Av översiktsplanen framgår att stor restriktivitet ska råda vid prövning av ny bebyggelse. Nämnden finner dock att de föreslagna tomtplatserna ligger strax utanför stadens randzon och att naturförutsättningarna på platsen gör att den föreslagna byggnationen genom sin placering väl anordnas i den befintliga bebyggelsegruppen, med stöd i landskapet, utan att medföra spridd bebyggelse i jordbruksmarken,

En förutsättning är att de föreslagna tomtplatserna kan anslutas till de framgrävda allmänna vatten och avloppsledningarna och att dagvattenfrågan kan lösas inom den aktuella platsen.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra två enbostadshus inom fastigheten Blixtorp 11:4.

Detaljplan saknas inom området och fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse. Området berörs av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap miljöbalken, till vilket hänsyn ska tas. Området Vareslätten inklusive Hamraskogen är en del av stadens randzon och består av öppen jordbruksmark mellan Träslöv och Vare samt mellan Hamraskogen och Ås. För att på lång sikt möjliggöra en ny avfart från E6 och Österleden reserveras mark. I planen föreslås ny bebyggelse vid Daberns väg och nytt verksamhetsområde vid Västkustvägen.

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

Bn § 110 (forts)

Dnr 2014/99

Norr om Vare ligger ett område med välbevarade fossila dyner med varierad hagmarksvegetation och våtmark.

Hamraskogen är ett skogsparti med naturvärden i form av omväxlande och vacker hagmark. Skogen är värdefull som tätortsnära naturområde och för framtiden är kopplingen till staden viktig att utveckla. Mitt i området finns viss bebyggelse.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010, fördjupning för stadsområdet har området följande riktlinjer:

- Området ska i huvudsak nyttjas för jordbruksändamål.
- Stor restriktivitet ska iakttas vid bebyggelseprövningar i området norr om Himlevägen förutom när det gäller bebyggelse för jordbrukets eget behov. Hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad ska inte medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.
- Ny bebyggelse bör ligga i anslutning till befintlig och till utformning anpassas till omgivande bebyggelse och till landskap.
- Spridd bebyggelse i jordbruksmarken ska undvikas. Gränsen mellan stad och land ska vara tydlig.
- Hamraskogen ska bestå som skogsmark med hagmarker. Stor restriktivitet ska iakttas vid bebyggelseprövningar i området med hänsyn till områdets värde för friluftslivet.

De föreslagna tomtplatserna placeras i anslutning till befintlig byggnation strax utanför randzonen kring Varberg. Inom området har allmän vatten- och avloppsledning grävts fram. Området förutsätter LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten. De tilltänkta avstyckningarna omfattar ca 1 500 m² vardera. Genom området passerar en kraftledning. Avstånd till kraftledningen från tomtgräns beräknas bli 17,5 meter.

Förvaltningens övervägande

Föreslagen byggnation ligger inom område där översiktplanen anser att stor restriktivitet ska iakttas vid bebyggelseprövningar. Förslag till beslut har på dessa grunder överlämnats till nämnden.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 111

Dnr 2014/114

Grunnarp 2:8 Nybyggnad två enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Nämnden beslutar att återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för att samråda med sökanden om ändrad placering.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att de föreslagna tomtplatserna bör studeras med hänsyn till landskapsbilden och den befintliga bebyggelsestrukturen inom området.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra två enbostadshus inom fastigheten Grunnarp 2:8.

Detaljplan saknas inom området. Fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse. Området är ett småkuperat jordbruks- och kulturlandskap med många inslag av berg och moränkullar med betesmarker och lövskog. Genom området går huvudledning för naturgas med särskilda skyddsbestämmelser. Inom fastigheten finns ett antal fornlämningar. I skogspartiet sydväst om de föreslagna tomtplatserna finns en stensättning från brons-/järnåldern. Området har höga naturvärden och ingår i naturvårdsprogrammet, område 61, Säm-Grunnarp med Högaberg. I översiktsplanen anges oförändrad markanvändning, jordbruksmark.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer:

- Området ska nyttjas för jord- och skogsbruk med möjlighet till kompletterande byggnation för att bibehålla en levande landsbygd.
- Boende och verksamheter i befintliga gårdsmiljöer ska prövas positivt.
- Enstaka eller små grupper av helårs och fritidsbebyggelse tillåts där så prövas lämpligt.
- Stor hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör inte medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.
- Vid prövning av lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.
- Vid exploatering ska dagvatten i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt.
- Hänsyn ska tas till värdefulla naturmiljöer.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.
- Stora exploateringsföretag, vägdragningar, nya täktverksamheter m.m. bör undvikas.

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

Bn § 111 (forts)

Dnr 2014/114

De föreslagna tomtplatserna föreslås i anslutning till befintlig bostadsfastighet i jordbruksmarken. De föreslagna tomtplatserna omfattar ca 1 500 m² vardera. Placeringen, vinkelrätt in från vägen, förutsätter att ny infartsväg anläggs.

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.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 112

Dnr 2013/809

Göingegården 1:28 Strandskyddsdispens

Beslut

Nämnden avslår ansökan och medger inte undantag från gällande strandskyddsbestämmelser för föreslagna markåtgärder.

Byggnadsnämndens bedömning

Frågan om dispens från gällande strandskyddsbestämmelser har tagits upp och behandlats i planskedet. Av samrådshandlingarna daterade den 10 oktober 2011 framgår att nuvarande strandskyddszon mot Himleån till mindre del berördes av planerad bebyggelse och att friytan längs Himleån planerades med lekplats, gräsplan och gångvägar med mera. Strandskyddsbestämmelserna föreslogs därför upphävas inom detaljplan. Länsstyrelsen påtalade i detta skede att kvartersmark för bostäder skulle anpassas till strandskyddslinje samt att yta för lekplats skulle flyttas till en lokalisering utanför strandskyddat område. Övriga åtgärder inom strandskyddsområdet, till exempel gångvägar, prövas genom en dispens. Strandskyddet ska i övrigt ligga kvar inom området, påtalade länsstyrelsen.

Dispens från gällande strandskyddsbestämmelser inom kvartersmark till en liten del inom så kallad punktprickad mark har av länsstyrelsen beviljats den 7 februari 2012. Detaljplanen vann laga kraft den 25 maj 2012.

Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna nu och i framtiden för allmänhetens friluftsliv och att bevaka goda livsvillkor på land och i vatten för djur och växtlivet.

Med hänsyn till de sökta åtgärdernas art och omfattning är byggnadsnämndens bedömning att de, i sin helhet, kräver dispens från gällande strandskyddsbestämmelser.

Då området idag till största delen omfattas av den tidigare äppelodlingen kan det inte enligt miljöbalken 7 kap 18c § anses vara i anspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Sökanden har också åberopat som särskilt skäl att tillgodose ett angeläget allmänt intresse.

Byggnadsnämndens bedömning är att markområdet inte är i anspråktaget och inte heller i miljöbalkens mening enligt 7 kap 18c § som särskilt skäl kan användas för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Särskilda skäl, att bevilja en dispens för hela området, enligt miljöbalken 7 kap 18c § saknas.

Kommunekologen har i yttrande påtalat att de föreslagna åtgärderna väsentligen förändrar livsvillkoren för de djur- och växtarter som finns på platsen idag.

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

Bn § 112 (forts)

Dnr 2013/809

Byggnadsnämnden finner att de sökta åtgärderna inte är förenliga med strandskyddets syften och kan inte anses förenliga med nedanstående i 3 kap och 4 kap miljöbalken, särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kap 18c § saknas.

Skäl till undantag från miljöbalken 7 kap 15 § föreligger inte.

Bakgrund och förhållanden

Ansökan om marklov inkom den 27 augusti 2013. Ansökan om strandskyddsdispens för de i ansökan beskrivna åtgärderna inom naturområdet mellan Göingegården etapp VI och Himleån inom del av fastigheten Göingegården 1:28 inkom den 12 september 2013. Prövningen avser i detta skede endast ansökan om dispens från gällande strandskyddsbestämmelser.

Området är detaljplanelagt som naturområde. Detaljplanen redovisar en gångväg längs Himleån. Området närmast ån planeras att i övrigt lämnas orört. Gångvägens sträckning finns markerad som egenskapsgräns, från vilken mindre avvikelser får göras. Av planbeskrivningen framgår att gångvägen ska ges en mjuk, naturlig sträckning och vid dess slutliga utformning ska hänsyn tas till förhållandena på platsen som befintliga träd m m.

De i ansökan föreslagna åtgärderna ligger till övervägande del inom strandskyddsområdet kring Himleån. För Himleån gäller enligt miljöbalken 7 kap 13 och 14 §§ strandskydd 100 meter.

Området berörs av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap miljöbalken, till vilket hänsyn ska tas. Himleån betecknas enligt miljöbalken 3 kap 3 § som särskilt känsligt område från ekologisk synpunkt.

Planområdet gränsar till Himleån i norr som omfattas av strandskydd och i öster ingår en del av Hamre Kulle som tillsammans med Himleåns dalgång är av regionalt intresse för naturvården. Strandskyddet har upphävts av länsstyrelsen för en remsa mellan 2-10 meter inom kvartersmark. I övrigt för området inom allmän platsmark, naturområde, ligger strandskyddet kvar. I den ursprungliga ansökan om marklov redovisas gångvägar, nyanlagda gräsytor, anlagda sittor, skulpturer, yta för grillplats och midsommarfirande, kullar, planteringar, ytor i anslutning till trädplantering och befintliga äppelträd med hängmattor samt klippt gräsyta för bollspel med mera.

Ärendet har diskuterats med kommunekologen och Hamn- och gatuförvaltningen. Handlingarna har därefter reviderats.

Reviderade handlingar inkom den 13 februari 2014 kompletterat med en naturvärdesbeskrivning.

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

Bn § 112 (forts)

Dnr 2013/809

Den klippta gräsytan för bollspel har tagits bort liksom grillplatsen. Planteringsytor har tillkommit och delar av växtförteckningen har förändrats och kompletterats med arter som naturligt finns i omgivningen eller som på annat sätt, enligt sökanden, naturligt kan bidra till varierad växtlighet. I områdets östra del läggs en faunadepå.

Befintlig vegetation avses tas bort inom i stort sett hela området förutom de äppelträd som ska sparas enligt beskrivning och ett mindre område med befintlig mark som sparas i öster mot Hamre Kulle. Trädstubbar rivs eller fräses. Ytan jämnas ut och ett fem centimeter tjockt matjordslager påförs över hela ytan innan grässådd. Gräsytor avses klippas en gång per år. Grusade gångvägar och planteringsytor anläggs. Kullar anläggs och utformas med mjuka former och runda släntfötter och krön. Kullarna ska bestå av ängsvegetation och ska sås med frö från hö från ett liknande område. Befintligt bryn mot Himleån med inmätt trädkronegräns bildar gräns för föreslaget arbets-område. Staketet mot Himleån rivs och avlägsnas från platsen.

Sökande framför i naturvärdesbeskrivningen och beskrivning av de föreslagna åtgärderna inom område "Natur" att åtgärderna huvudsakligen avser att utveckla områdets naturvärden i enlighet med strandskyddets avsikt. Syftet med föreslagna planerade åtgärder är också att uppfylla detaljplanens avsikt. Arbetsplanens mål är därför att skapa förutsättningar för att stärka områdets biologiska mångfald samt att öka tillgängligheten (framkomligheten och bekvämligheten).

I beskrivning av naturområdet som det är idag framförs att det närliggande områdets viktigaste biotop för växter och djur är Himleån och dess stränder. Detta ingår i planområdet endast som en smal bård och föreslagna åtgärder berör inte detta område. Trädridan utmed Himleån ligger nästan helt utanför plangränsen, påtalar sökanden. Brynet ska bevaras och ska lämnas orört.

En fruktodling i konventionell verksamhetsform har i sig en ringa variation av växt- och djurliv, skriver sökanden. De befintliga förutsättningarna för varierat växt- och djurliv är därför begränsade. Idag består det planlagda området av äldre fruktträd.

Fruktträden är rester efter den tidigare fruktodlingen som fanns på plats och bedrevs till år 2005. Området omfattar cirka 15 rader med vardera 200 träd, det vill säga totalt cirka 3000 träd. Fruktträden och odlingen har som fruktodling totalt blivit självförstörd av ålder och brist på skötsel. Fruktodlingens träd ger fortfarande frukt av undermålig kvalitet, påtalar sökanden.

I beskrivningen redovisas åtgärder för att förstärka områdets biologiska mångfald och gynna möjligheterna för växt- och djurliv. Bland annat anges att brynet utmed Himleån ska bevaras. Några av fruktträden ska bevaras i fyra grupper och bli äppellundar. Nya stengärdesgårdar ska anläggas vid

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

Bn § 112 (forts)

Dnr 2013/809

sittgrupperna. Planterade växter runt sittplatserna ska vara vildväxande. Anlagda trädridåer utmed de nya fastigheterna ska vara med sådana arter som naturligt finns i omgivningen. Fyra buskage ska anläggas med naturliga lämpliga buskarter för att vara särskilt attraktiva för fjärilar och andra flygande insekter. Kullarnas slänter ska anläggas för att gynna en varierad flora. I anslutning till naturområdet i öster ska en faunadepå läggas på plats i en grupp med ett tiotal större stockar.

Naturområdets läge gör det till ett möjligt mycket attraktivt naturområde, påtalar sökanden. Idag är det få människor som beträder den gamla fruktodlingen där träden i raderna vuxit och det är svårt att ta sig fram. Tillgängligheten och framkomligheten inom området föreslås bli förbättrat. Den viktigaste åtgärden är en promenadväg genom området med anslutande gångvägar från närliggande gator. Utmed gångvägarna föreslås soffor med stöd i ryggen av korta nyanlagda stengärdesgårdar. Områdets attraktivitet ska stödjas genom anläggande av några hängmattor i lundar av bevarande fruktträd.

Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till kommunekologen den 25 februari 2014.

I remissvar den 14 mars 2014 från kommunekologen framförs invändningar mot Hamn och gatuförvaltningens dispensansökan för naturmarken i detaljplanen Göingegården VI. Området utgörs idag till största delen av en äppelodling, med inslag av andra trädslag. Enligt dispensansökan vill Hamn- och gatuförvaltningen ta bort de flesta äppelträden, förutom några mindre grupper. Även alla övriga träd (förutom de längs Himleåns strand) ska tas bort. Därefter ska hela området täckas med 5 cm matjord för att sedan sås med gräs. Genom området ska också dras några gångstigar, anläggas mindre planteringar med mera.

Föreslagna åtgärder förändrar väsentligen villkoren för de djur- och växtarter som finns på platsen idag. Åtgärden är därmed dispenspliktig.

Äppellunden erbjuder en viktig livsmiljö för många djurarter, framför allt fåglar och insekter. De blommande äppelträden är en viktig näringsresurs för många pollinerande insekter, och frukterna är föda åt både fåglar och insekter. De med åren allt mer knotiga äppelstammarna är också en viktig livsmiljö för många insekter. De föreslagna åtgärderna kommer i princip helt slå undan förutsättningarna för de arter som vistas där idag, och den av Hamn och gatuförvaltningen föreslagna anläggningen kommer att vara jämförelsevis mycket mer artfattig.

Strandzonen mot Himleån har mycket höga naturvärden och om strandskyddsdispens trots allt beviljas bör en betydligt bredare zon än den nu föreslagna lämnas orörd mot Himleån.

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

Bn § 112 (forts)

Dnr 2013/809

Det framförs inte några särskilda skäl i ansökan som gör det möjligt att bevilja dispens från strandskyddet. Ansökan bör därför avslås.

Utöver strandskyddsfrågan bör man fundera över om planbeteckningen ”Natur” verkligen är förenligt med åtgärden att fälla i stort samtliga befintliga träd för att sedan täcka hela området med ett matjordstäckes som besås med gräs. I detta läge bör beteckningen ”Park” ha varit mer relevant på plankartan.

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 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 förbuden i 7 kap 15 § inom strandskyddsområdet.

Besök på platsen har skett den 4 mars 2014.

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 § 112 (forts)

Dnr 2013/809

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.

Avgift

Handläggningsavgift strandskyddsdispens 3.552 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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

Bn § 113

Dnr 2014/75

Tvåakers-Borrås 1:17 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Nämnden beslutar att återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för samråd med sökanden om alternativt läge.

Byggnadsnämndens bedömning

Föreslagen tomtplats föreslås i anslutning till befintliga gårdar där det på grannfastigheten bedrivs lantbruk med djurhållning. Ärendet remitteras till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen angående närhet till befintligt lantbruk med djurhållning. I detta sammanhang bör eventuella alternativ till placering utredas samt uppgifter inhämtas för en bedömning av eventuell påverkan från vindkraft gällande vindkraftspark i Falkenbergs kommun.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom fastigheten Tvåakers-Borrås 1:17.

Detaljplan saknas inom området. Fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse. Området är ett större sammanhängande jordbruksområde i slättbygd med några mindre inslag av höjdparter och skogsvegetation. Genom området går huvudledning för naturgas med särskilda skyddsbestämmelser. I översiktsplanen anges oförändrad markanvändning, jordbruksmark.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer:

- Området ska nyttjas för jord- och skogsbruk med möjlighet till kompletterande byggnation för att bibehålla en levande landsbygd.
- Boende och verksamheter i befintliga gårdsmiljöer ska prövas positivt.
- Enstaka eller små grupper av helårs och fritidsbebyggelse tillåts där så prövas lämpligt.
- Stor hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör inte medges ten 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.
- Vid exploatering ska dagvatten i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.
- Stora exploateringsföretag, vägdragningar, nya täktverksamheter m.m. bör undvikas.

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

Bn § 113 (forts)

Dnr 2014/75

Den föreslagna tomtplatsen placeras i åkermark med föreslagen husplacering ca 100 meter från befintlig ekonomibyggnad vid gårdsbebyggelsen inom fastigheten samt ca 130 meter från närmsta ekonomibyggnad på grannfastigheten. Denna gård har aktiv djurhållning. Den föreslagna tomtplatsen omfattar ca 3 000 m².

I Falkenbergs kommun finns en vindkraftspark. Eventuell påverkan inom området bör beaktas.

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.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 114

Dnr 2011/1114

Havstruten 6 Nybyggnad förråd och plank

Beslut

Nämnden beslutar att bevilja bygglov för förråd och för del av plank utanför område för sikttriangeln, enligt bilaga A.

Nämnden avslår ansökan för den del av plank som överstiger 0,80 meter över gatunivå och ligger inom område för sikttriangeln, enligt bilaga A.

Giltighet

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

Startbesked

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

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att placeringen inom område för sikttriangeln inte uppfyller kraven mot trafikolyckor och andra olyckshändelser enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § punkt 2.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar nybyggnad förråd och plank inom fastigheten Havstruten 6.

Föreslagen placering av staketet med en höjd i sikttriangeln som överstiger 80 centimeter.

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § punkt 2 ska byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser.

Reviderade ritningar inkom den 12 mars 2014.

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 § 114 (forts)

Dnr 2011/1114

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.

Avgift

Handläggningsavgift bygglov 2.984 kr

Handläggningsavgift startbesked 639 kr

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

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

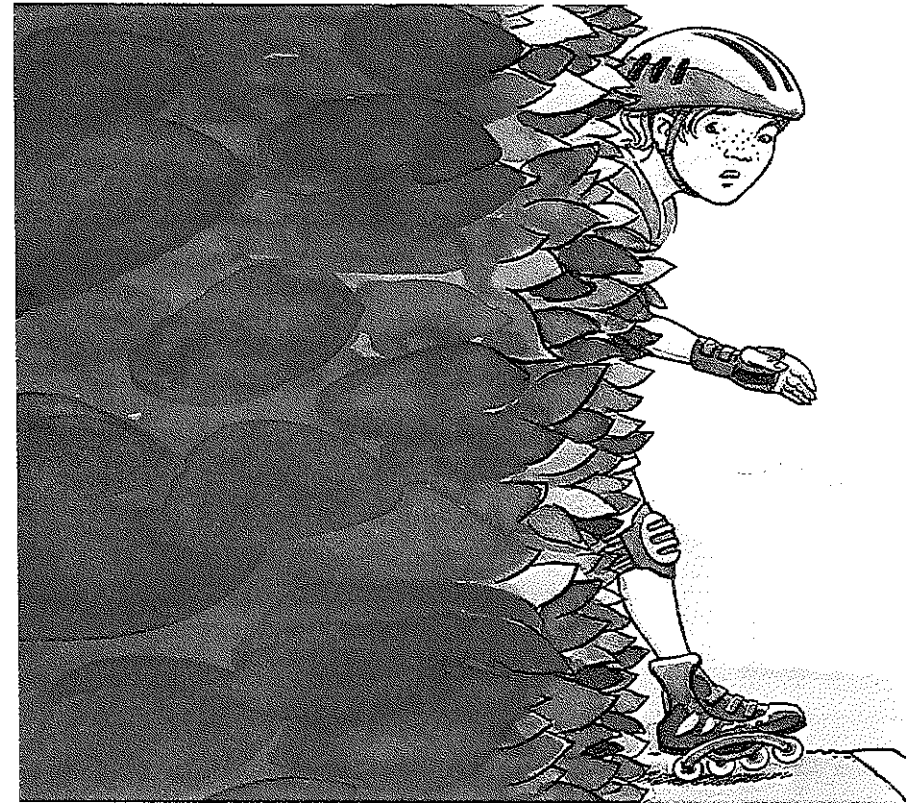
Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
------------------	--------------------	-------



Varbergs
kommun

2014-05-20 3:11 PM SILVIA A
FRI SIKT

Det är för allas säkerhet vi måste hålla efter växtligheten. OM tomtägaren inte följer dessa regler, har kommunen möjlighet att åtgärda saken på bekostnad av tomtägaren.



Till tomtägaren:

Har du ansatt busken,
eller klippt häcken?

Ring oss om du har frågor!

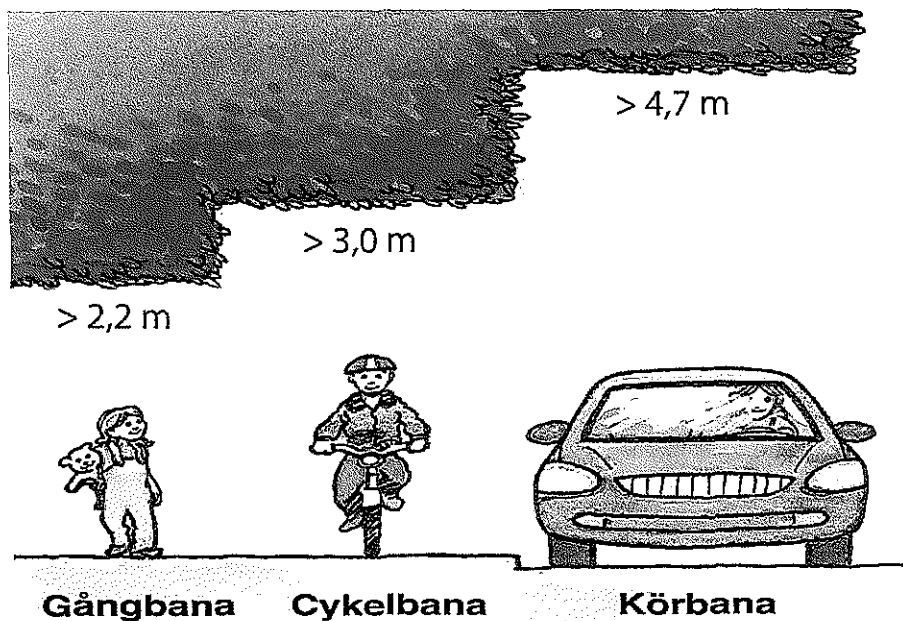
Hamn & Gatuförvaltningen 0340-88139

Stadsbyggnadskontoret 0340-88180

SE

§ Allmänna lokala ordningsföreskrifter 9§. Stycket:

"Träd och buskar skall kvistas i den mån grenarna sträcker sig in över gång-, cykel- eller körbanan"



Över gångbanan måste du därför ta bort växtligheten upp till 2,2 meter .

Över cykelbanan upp till 3,0 meter.

Nedhängande grenar i höjd med huvud och ögon får inte finnas.

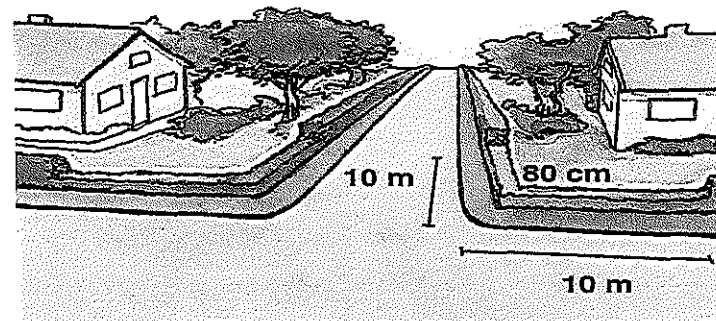
Växtlighet får inte skymma sikt och trafikskyltar.

Över gata upp till 4,7 meter.

gje

§ Plan- och bygglagen 8 kap 15§:

"En tomt ska hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer. Om det på tomten finns en anordning som är avsedd att uppfylla kraven i 9§, ska den i skälig utsträckning hållas i sådant skick att den fyller sitt ändamål. Lekplatser och fasta anordningar på lekplatser ska underhållas så att risken för olycksfall begränsas. Byggnadsnämnden får besluta att det ska planteras på tomten och att befintlig växtlighet på tomten ska bevaras, om det behövs för att uppfylla kraven i första stycket."



För dig som har hörntomt

För trafiksäkerheten krävs god sikt i gatukorsningar. Växtlighet ska inom siktområdet ej vara högre än 80 cm över angränsande körbana.

Bn § 116

Dnr 2014/32

Smedjan 1 Hiss, föreläggande

Beslut

Nämnden beslutar att med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) förelägga fastighetsägaren DCL Fastigheter AB med organisationsnummer 556827-8435 att senast tre månader efter delgivning av detta beslut åtgärda följande:

Inlämna godkänt intyg gjord av godkänt besiktningsföretag enligt 3 kap 4 § boverkets författningssamling (BFS 2011:12).

Besiktningskontrollen får endast utföras av person med behörighet.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap 37 § in tillsyn, tillträde, ingripande och påföljder, har byggnadsnämnden möjlighet att vid vite förelägga fastighetsägaren om de underlåter att vidta nödvändiga förbättringar.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap 19 § om en byggherre, ägare nyttjanderättshavare låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt denna lag eller forskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga denne att inom en viss tid vidta åtgärden.

Underlåter fastighetsägaren att vidta ovanstående åtgärd förpliktigas de att envar utge ett vite om femtiotusen kronor (50.000 kr). Fastighetsägaren förpliktas vidare att utge samma belopp för varje period om tre månader räknat från tre månader efter delgivning av detta beslut under vilken åtgärden inte vidtagits.

Beskrivning av ärendet

Besiktningsprotokoll inkom den 9 januari 2014 från utförd besiktning med brister som utgör omedelbar betydelse förr säkerhet och hälsa enligt Boverkets författningssamling (BFS 2011:12) 3 kap 4 §.

Enligt plan- och bygglagen 11 kap 33 § första stycket får byggnadsnämnden förbjuda den som äger ett byggnadsverk, att använda delar av byggnadsverket om det finns brister som kan äventyra säkerheten.

Enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 5 kap 12 § får en motor-driven anordning som är installerad i ett byggnadsverk endast användas om den uppfyller kraven på skydd för säkerhet och hälsa.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) ska ett byggnadsverk underhållas så att de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak ska bevaras.

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

Bn § 116 (forts)

Dnr 2014/32

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap 37 § in tillsyn, tillträde, ingripande och påföljder, har byggnadsnämnden möjlighet att vid vite förelägga fastighetsägaren om de underlåter att vidta nödvändiga förbättringar.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap 19 § om en byggherre, ägare nyttjanderättshavare låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga denne att inom en viss tid vidta åtgärden.

Enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 9 kap 5 § ska en byggsanktionsavgift tas ut om en motordriven anordning i ett byggnadsverk används i strid mot 5 kap 12 §. Byggsanktionsavgiften är 2 prisbasbelopp, 88.800 kronor.

Fastighetsägaren har i underrättelse den 5 februari 2014 uppmanats att komma in med godkänt intyg från ny besiktning senast den 3 mars 2014.

Inget godkänt intyg har kommit in innan byggnadsnämndens sammanträde den 20 mars 2014.

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.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Smedjan 1 (delges)

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

Bn § 117

Dnr 2013/90

Spannarp 25:32 Campingstugor tidsbegränsat lov, förlängning

Beslut

Nämnden beslutar att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att handlägga ärendet och eventuellt bevilja tidsbegränsat bygglov till och med 30 september 2015 sedan ändring av ansökan inkommit.

Uppllysning

För ytterligare förlängning av tidsbegränsat bygglov ska redovisad verksamhet i handlingsplan inkommen den 3 februari 2014 ha påbörjats.

Förslag till beslut på sammanträdet

Tobias Carlsson (FP) föreslår avslag av ansökan.

Ordföranden Stefan Stenberg (C) föreslår att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att handlägga ärendet och eventuellt bevilja tidsbegränsat bygglov till och med den 30 september 2015 sedan kommunikering med sökanden om ändringen av förlängningen har skett.

Beslutsordning

Ordförande ställer proposition om ärendet ska avgöras idag eller återremitteras och finner att ärendet ska avgöras idag.

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och konstaterar att nämnden beslutar enligt ordföranden Stefan Stenbergs (C) förslag till beslut.

Reservation

Tobias Carlsson (FP) reserverar sig blankt mot beslutet.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att man endast är beredd att pröva en förnyad period till och med 30 september 2015. Detta för att förvissa sig om att redovisad handlingsplan har efterlevts.

Beskrivning av ärendet

Nämnden har i beslut den 7 mars 2013 Bn § 110 beviljat tidsbegränsat bygglov tidsbegränsat bygglov till och med den 30 september 2014 för 25 stycken campingstugor.

Nämnden har i beslut den 10 november 2005 Bn § 445 beviljat bygglov för 10 campingstugor.

Vidare har byggnadsnämnden i delegationsbeslut den 26 november 2007 beviljat bygglov för 10 campingstugor.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område för fritidspark.

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

Bn § 117 (forts)

Dnr 2013/90

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 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.

Ansökan om förlängning av tillfälligt bygglov för 25 stugor till och med den 30 september 2016 kom in den 17 september 2013.

I ursprunglig ansökan om tidsbegränsat bygglov till och med 28 februari 2017 uppger sökanden att stugorna byggdes 2009 för att utöka kapaciteten på campingen. Under lågsäsong har stugorna varit uthyrda som korttidsboende. Stugorna ingår i Fun-Citys normala verksamhet såsom campingplats för de besökande till nöjesparken.

I aktuell ansökan om förlängning av tidsbegränsat bygglov uppges att avsikten är att under 2014 och 2015 öppna parken för camping och äventyrsverksamhet. Förutom stugorna med permanent bygglov finns behov av de 25 stugorna med tidsbegränsat bygglov då verksamheten i parken är väderleksberoende.

Nämnden har i beslut den 7 november 2013 beslutat att återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för att kommunicera med sökande om handlingsplan.

Handlingsplan inkom den 3 februari 2014 från sökanden med beskrivning av kommande verksamhet inom fastigheten Spannarps 25:32. Enligt handlingsplanen är det planerat en större ombyggnad av äventyrsparken innefattande nya och unika attraktioner som förutsätter stora investeringar.

Diskussioner pågår med potentiella investerare med en beräknad tidplan om 1-2 år för planering och projektering. Sökanden räknar med att de aktuella campingstugorna kommer att flyttas/byggas om i samband med äventyrsparkens ombyggnation.

Den tilltänkta verksamheten kommer att vara öppen april till december (tidigare parkverksamhet har endast haft öppet maj till augusti). Under tiden används stugorna i befintlig verksamhet. För närvarande är stugorna tillfälligt uthyrda till Migrationsverket som korttidsboende (ABT-boende) enligt avtal som löper ut under 2014.

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

Bn § 117 (forts)

Dnr 2013/90

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 §§.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 33§ får för en åtgärd som uppfyller något eller några men inte alla förutsättningar enligt 30-32 §§ ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Ett sådant lov ska ges, om åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark. Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst fem år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med höst fem år i taget.

Protokollsutdrag: Sökande

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