

Bn § 769

Ändringar i dagordningen

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. godkänna ändringarna i dagordningen.

Ärende som tillkommer dagordningen

Cylindern 24

Galtabäck 5:21

Ärende som utgår ur dagordningen

Ärende nr 8 - Planbesked för Torpa 15:8, 15:87 (Stämnet)

Ärende nr 11 – Kardborren 5 Tillbyggnad enbostadshus

Ärende nr 26 –Arbetsbiet 1 Skylt

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

Bn § 770

Meddelande om inkomna skrivelser, överklaganden och planärenden

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. antecknar informationen om inkomna skrivelser, ansökningar om planbesked, lagakraftvunna detaljplaner och avslutade planbesked under perioden 11 november 2016 till och med 2 december 2016 enligt bilaga A.

Beskrivning av ärendet

Redovisning av inkomna skrivelser, överklaganden, ansökningar om planbesked, lagakraftvunna detaljplaner och avslutade planbesked under perioden 11 november 2016 till och med 2 december 2016 redovisas för nämnden enligt bilaga A.

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

Bn § 771

Delegationsbeslut

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. godkänna redovisning av delegationsbeslut under perioden 11 november 2016 till och med 2 december 2016 enligt bilaga A.

Beskrivning av ärendet

Redovisningen avseende beslut fattade med stöd av tjänstemannadelegering enligt byggnadsnämndens beslut 29 augusti 2013 § 274 under perioden 11 november 2016 till och med 2 december 2016.

Redovisning av delegationsbeslut avseende

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

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

Bn § 772

Dnr 2016-1576

Förvaltningen informerar

Förslag till beslut

Nämnden antecknar informationen till protokollet.

Beskrivning av ärendet

Projektledare Stadsutveckling Claes Premmert informerar nämnden om

- Program Västerport, Hållbarhetsprogrammet.

Stadsarkitekt Maria Söderlund informerar nämnden om

- Hallands Museiförenings diplom för god byggnadsvård
- Trädgården 11.

Byggnadsnämndssekreterare Evelyn Ingvarsson informerar nämnden om

- Lindås 1:4.
-

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

Bn § 773

Dnr 2011-672

Planbesked för Smedsgård 2:1

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. meddela sökande negativt planbesked inom Smedsgård 2:1. Det innebär att byggnadsnämnden inte har för avsikt att genom detaljplan pröva lämpligheten att utöka byggrätten.

Beskrivning av ärendet

Fastighetsägaren har inkommit med ansökan om att utöka byggrätten för befintliga tomter inom detaljplan T11 från 80 m² till 150 m². I samband med planöversynen vill han även för egen del stycka av en fastighet. Denna yta är idag planlagd som allmän platsmark park.

Fritidshusutredning

Området finns med i fritidshusutredningen med bibehållen byggrätt: Området uppfyller inte tillräckligt många kriterier och läget intill naturreservatet är känsligt. Det kan övervägas att de äldre detaljplanerna med 80 m² byggrätt på stora tomter medges 80+20 m² som är allmänt förekommande i andra detaljplaner.

Utökat strandskydd

Söder och öster om detaljplaneområdet ligger det utökade strandskyddet.

Förvaltningens övervägande

Fritidshusutredningen stöder inte planansökan om en utökad byggrätt till 150kvm, däremot kan byggrätten på stora tomter medges för 80+20 kvm. Den utökade byggrätten om 20 kvm har redan tillskapats i och med Attefallsåtgärden vilken fastslogs efter det att fritidshusutredningen togs fram.

Kommunen ser ingen möjlighet att tillskapa en tomt på planlagd parkmark då strandskyddet kommer återinträda och marken inte uppfyller något av kriterierna för att på nytt upphäva strandskyddet.

Utifrån ovanstående resonemang förordar förvaltningen ett negativt besked på ansökan.

Hur beslutet kan överklagas

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

Avgift

Handläggningsavgift planbesked 5 981 kronor.

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 774

Dnr 2014-670

Detaljplan för Krukmakaren 13

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återremittera förslag till detaljplan för Krukmakaren 13 upprättad den 28 april 2016 och reviderad den 1 december 2016 till stadsbyggnadskontoret för vidare handläggning gällande utformning av föreslagen bebyggelse.

Beskrivning av ärendet

Ursprunglig ansökan avser planändring för fastigheten Krukmakaren 13 och Getakärr 3:120, centralt i Varberg. Önskemålet var att uppföra två nya bostadshus i varierande höjder. Byggnadsnämnden beslutade 2014-09-18 att lämna positivt planbesked för fastigheterna. Fastighetsförrättning har sökts för att lägga samman de båda fastigheterna som då kommer att heta Krukmakaren 13.

Syftet med detaljplanen är att uppföra ny bebyggelse på fastigheten, främst bostäder i cirka 30 lägenheter, men även med möjlighet till handel. Byggnaderna anpassas till nuvarande kvarterstruktur och begränsas med plushöjder som möjliggör tre och fyra våningar plus två vindsvåningar med takkupor. Parkering för fastighetens behov avses ske i garage under mark.

Förslaget har varit på samråd under tiden 12 maj 2016 till och med 7 juli 2016 och utställt för granskning under tiden från och med den 10 november till och med den 1 december 2016.

I granskningen har det inkommit yttranden gällande detaljplanen som stadsbyggnadskontoret behöver behandla gällande utformningen av föreslagen bebyggelse. Dessa delar av planförslaget kräver ytterligare handläggningstid.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 775

Dnr 2016-327

Hjältalunga 1:27 Strandskyddsdispens

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. medge undantag från gällande strandskyddsbestämmelser för uppförande av ett garage. För ändamålet får som tomt tas i anspråk ett område som på karta markerats med rött, bilaga A.

Giltighet

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

Upplysningar

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

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

Byggnadsnämndens bedömning

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

Uppförandet av ett nytt garage sker på en befintlig bostadstomt.

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

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

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och förhållanden

Ansökan omfattar nybyggnad av garage om cirka 84 m², på en befintlig bostadstomt. Området där garaget ska uppföras är en grusad uppfart/anlagd gräsyta.

Ansökan inkom till byggnadsnämnden den 2 mars 2016.

Detaljplan inom området saknas. Den föreslagna byggnaden ligger som närmast cirka 35 meter från den bäck som rinner igenom området. För bäcken gäller enligt miljöbalken 7 kap 13 och 14 §§ strandskydd 100 meter.

Området ligger inom stora opåverkade områden enligt 3 kap miljöbalken.

Enligt miljöbalken 7 kap 15 § får inom ett strandskyddsområde inte

1. nya byggnader uppföras,

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

Bn § 775 (forts)

Dnr 2016-327

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

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

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

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

Besök på platsen har skett den 23 november 2016.

Förvaltningens övervägande

Marken är redan ianspråktagen och ändringen bedöms inte påverka allmänhetens tillträde till bäcken eller livsvillkoren för växt- och djurlivet då marken är tomtmark.

Hur beslutet får överklagas

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

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

Avgift

Handläggningsavgift 3 987 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande

Länsstyrelsen i Hallands län (delges)

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

Bn § 776

Dnr 2016-1816

Torpa 11:11 Nybyggnad två enbostadshus - förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. uppdra åt stadsbyggnadskontoret att vidare handlägga ärendet och eventuellt besluta att som förhandsbesked meddela att den föreslagna åtgärden enligt bilaga A kan tillåtas på den föreslagna platsen sedan miljö- och hälsoskyddsförvaltningen, kommunekologen, kulturmiljö Halland, och berörda grannar hörts.
2. återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för kommunikering med sökanden angående tomtplatsens placering enligt bilaga B.

Upplysning

- Byggnationen ska i princip utformas i enlighet med upprättade råd och anvisningar för bebyggelse på landsbygden "Att bygga på landsbygden i Varbergs kommun" upprättad i december 2008.
- Tillstånd från miljö- och hälsoskyddsnämnden krävs för avloppsanläggningen.
- Byggnadsförbud 12 meter längs allmänna vägar.
- Exakt placering av in/utfart till tomten som vetter mot Torpa kyrkväg studeras i bygglovet.

Byggnadsnämndens bedömning

De två tomterna är föreslagna i en lucka i den befintliga bebyggelseraden längs med Torpa kyrkväg, och är på så vis en naturlig förtätning i den befintliga bebyggelsestrukturen.

Nämnden gör bedömningen att den östra tomten kan anses lämplig som bostadstomt, då det är en platt gräsyta som till synes inte har något bestämt användningsområde idag.

Den västra tomten är ett bevuxet, stenigt parti. Över den föreslagna tomten löper en mindre väg, kantad av en stenmur, upp till naturområdet söder om tomterna.

Den västra tomten bedöms som mindre lämplig för en bostadstomt med tanke på naturförutsättningarna på platsen. Det hade även varit ett värde till området om detta mindre skogsparti med dess befintliga väg kunde sparas, inte minst som en naturlig passage till skogsområdet bakom bebyggelsen. Nämnden föreslår därför att en alternativ placering studeras i detta läge.

I övrigt bedöms ansökan inte strida ansökan mot intentionerna i översiktsplanen eller mot ovanstående paragrafer.

Beskrivning av ärendet

Ansökan som inkom den 8 november 2016 omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra två enbostadshus inom fastigheten Torpa 11:11.

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

Bn § 776 (forts)

Dnr 2016-1816

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

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer:

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

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

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

Föreslagen tomtplats placeras invid Torpa kyrkväg, i en lucka mellan två bostadstomter. Ena förslagna tomten är en gräsyta och den andra är en något mer höglänt, bevuxen och stenig plats. En mindre väg, kantad av stenmur löper igenom med den föreslagna tomten.

Platsbesök utfördes av stadsbyggnadskontorets handläggare den 23 november 2016.

Byggnadsförbud 12 meter längs allmänna vägar.

Lagrum

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

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

Bn § 776 (forts)

Dnr 2016-1816

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

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

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

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

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

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

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

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

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

Yttranden

Begäran om yttrande har skickats till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen angående möjlighet att lösa avlopp

Begäran om yttrande har även skickats till Kulturmiljö Halland, kommunens ekolog.

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

Bn § 776 (forts)

Dnr 2016-1816

Förvaltningens övervägande

De två tomterna är föreslagna i en lucka i den befintliga bebyggelseraden längs med Torpa kyrkväg, och är på så vis en naturlig förtätning i den befintliga bebyggelsestrukturen.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den östra tomten kan anses lämplig som bostadstomt, då det är en platt gräsyta som till synes inte har något bestämt användningsområde idag.

Den västra tomten är ett bevuxet, stenigt parti. Över den föreslagna tomten löper en mindre väg, kantad av en stenmur, upp till naturområdet söder om tomterna.

Den västra tomten bedöms som mindre lämplig för en bostadstomt med tanke på naturförutsättningarna på platsen. Det hade även varit ett värde till området om detta mindre skogsparti med dess befintliga väg kunde sparas, inte minst som en naturlig passage till skogsområdet bakom bebyggelsen. Stadsbyggnadskontoret föreslår därför att en alternativ placering studeras i detta läge.

I övrigt bedöms ansökan inte strida ansökan mot intentionerna i översiktsplanen eller mot ovanstående paragrafer.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 777

Dnr 2016-1341

Torpa-Kärra 6:161 Nybyggnad flerbostadshus

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja bygglov.
2. kontrollansvarig är Anders Wennerström.
3. slutgiltig sockelhöjd eller höjd på färdigt golv bestäms i samråd med stadsbyggnadskontoret i samband med utstakning.

Giltighet

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

Upplysningar

- VIVABs yttrande den 8 november 2016 ska beaktas.
- Byggherren uppmanas att ta kontakt med byggnadsinspektör Agneta Lindström, Ralph Frykman eller Tore Johansson på stadsbyggnadskontoret för att boka tid för tekniskt samråd, telefon nr 0340-88180.
- Utstakning av byggnadens läge ska beslutas i samband med startbeskedet. Kostnaden för denna och kontrollmätning ingår inte i nedanstående handläggningsavgift.
- Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en bygg-sanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp tas ut. Prisbasbelopp 2016 är 44 300 kr.

Krav på redovisning i samband med tekniskt samråd före startbesked

- Byggherren ska lämna förslag till kontrollplan senast vid tekniska samrådet.
- Brandskyddsprojektering
- Konstruktioner (bärförmåga och stadga), inklusive redovisning av markens bärighet
- VA-handlingar, inre samt yttre VA inklusive LOD.
- Ventilationshandlingar.
- Beräkning av byggnadens specifika energianvändning enligt BBR kapitel 9.
- Planlösning (funktion och tillgänglighet) avseende wc/D/tvätt avseende placering av tvättmaskin.
- Redovisning av bullerskydd mellan lägenheterna.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att åtgärden kan anses vara en liten avvikelse såsom avses i plan- och bygglagen 9 kap 31 b § och förutsättning att lämna bygglov enligt plan- och bygglagen 9 kap 30 § finns därför.

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

Bn § 777 (forts)

Dnr 2016-1341

Beskrivning av ärendet

Ansökan som inkom den 26 augusti 2016 omfattande nybyggnad av flerbostadshus om tre lägenheter inom fastigheten Torpa-Kärra 6:161.

Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område. Enligt gällande detaljplan får området användas för bostadsändamål, maximalt 200 m² bruttoarea får uppföras per tomt, byggnadshöjd får högst vara fyra meter, en våning får uppföras, källare får inte anordnas, avstånd till tomtgräns ska vara minst fyra meter samt prickad mark får inte bebyggas.

Ansökan avviker från detaljplanens bestämmelse avseende maximalt tillåten bruttoarea, om cirka 24, 5 m². Detta innebär en procentuell avvikelse om cirka 11 %. Byggnadens nordöstra hörn tangerar prickad mark, där även marken är avsedd för underjordiska ledningar. Avstånd till tomtgräns i detta hörn av byggnaden är även 3,4 meter.

Kärradal omfattas av kulturmiljöprogram för Varbergs kommun.

Lagrum

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

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

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

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

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

Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till Kulturmiljö Halland.

Kulturmiljö Halland har inkommit med yttrande: "Fastigheterna ligger placerade inom området Kärradal vilket är utpekade som värdefullt i kulturmiljöprogrammet för Varbergs kommun. Området karaktäriseras av

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

Bn § 777 (forts)

Dnr 2016-1341

sin sammanhållna bebyggelse från det tidiga 1900-talets bad- och friluftsliv blandat med äldre gårdsbebyggelse. I direkt anslutning till dessa fastigheter är bebyggelsen heterogen i sin karaktär med byggnader från olika tidsperioder samt i olika kulörer och material. Flera angränsande byggnader är tillkomna under senare tid. Vi anser därför att den föreslagna utformningen och placeringen kan ses som godtagbar ur kulturmiljösynpunkt.”

Berörda grannar har beretts tillfälle att inkomma med synpunkter.

I skrivelse som inkom den 23 november framför fastighetsägarna till Torpa-kärra 6:162 synpunkter på byggnationen. Synpunkterna handlar i stora drag om att byggnationen med dess tre lägenheter kommer att förvärra trafiksituationen i området, att bygga radhus på tomten strider mot intentionen i detaljplanen, att föreslagen byggnation överskrider den tillåtna arean i detaljplanen vilket de inte anser acceptabelt.

I skrivelse som inkom den 8 november framför fastighetsägarna Torpa-Kärra 6:36, 6:104, 6:123 och 6:157 synpunkter på byggnationen. Synpunkterna handlar i stora drag om att avverkning och dumpning av fyllnadsmassor på tomten skett innan bygglov beviljats, att föreslagen byggnation strider mot de naturvärden och kulturella värden som uttryckts i samrådshandlingen för förslaget till fördjupad översiktsplan för norra kusten (2015-06-09), att trafiksituationen kommer att förvärras, att tomterna är avsedda för enbostadshus och inte flerfamiljshus, att förslaget inte följer kommunens arkitekturprogram ”Att bygga vid kusten i Varberg”. En av fastighetsägarna på Torpa-kärra 6:35 har dock i skrivelse den 23 november återtagit sina synpunkter.

Sökanden har beretts tillfälle att bemöta inkomna synpunkter. I svars-skrivelse den 23 november 2016 bemöter sökanden inkomna synpunkter: ”Vi har varit i kontakt med kommunen och fått lov till att göra ”röjnings-arbete” på tomterna vilket så också har skett. Någon totalavverkning har dock inte gjorts, då vi sparat träd som inte står i vägen för kommande byggnation. Befintlig matjord har flyttats, planats ut och fördelats på tomterna. Även om detta har vi varit i kontakt med kommunen och fått ett ok. Enligt detaljplanen är det tillåtet att bygga flerfamiljshus. Vi hoppas på ett beviljat bygglov då det råder stor bostadsbrist i kommunen.”

VIVAB har den 8 november 2016 inkommit med yttrande angående placering på område avsett för underjordiska ledningar. De har svarat: ”Inom aktuellt u-område ligger idag två stycken ledningar av karaktären mindre huvudledningar (dricks- och spillvattenledning) som berörs av nybyggnaderna.

VIVAB medger nybyggnationer inom u-området då det inte anses öka risken för att framtida underhåll väsentligt försvåras.

VIVAB medger nybyggnad inom u-området under förutsättning att:

- Intränet inte överstiger 1 meter in på u-området
- Avstängningsventiler för dricksvattnet och brunnar för spillvattnet får inte bebyggas på eller täckas

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

Bn § 777 (forts)

Dnr 2016-1341

- Om det uppstår kostnader i samband med schaktning eller annat underhållsarbete inom u-området, betalar fastighetsägaren de extra kostnader som orsakar borttagning av eventuella hinder med tillhörande konstruktion
- Återställning/asfaltering av parkeringsplatser och tillhörande konstruktioner beroende på underhålls- och reparationsåtgärder av VA-anläggningen inom u-området ska bekostas av fastighetsägaren

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att åtgärden kan anses vara en liten avvikelse såsom avses i plan- och bygglagen 9 kap 31 b § och förutsättning att lämna bygglov enligt plan- och bygglagen 9 kap 30 § finns därför.

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 13 078 kr

Handläggningsavgift startbesked 13 157 kr

Planavgift 19 935 kr

Kungörelseavgift Post och Inrikes Tidningar 237 kr varav moms 7:50 kr

Fakturan översändes separat till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande

Fastighetsägarna Torpa-Kärra 6:36, 6:104, 6:123, 6:162 och 6:157 (delges)

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

Bn § 778

Dnr 2016-1339

Torpa-Kärra 6:164 Nybyggnad flerbostadshus

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja bygglov.
2. kontrollansvarig är Anders Wennerström.
3. slutgiltig sockelhöjd eller höjd på färdigt golv bestäms i samråd med stadsbyggnadskontoret i samband med utstakning.

Giltighet

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

Upplysningar

- VIVABs yttrande den 8 november 2016 ska beaktas.
- Byggherren uppmanas att ta kontakt med byggnadsinspektör Agneta Lindström, Ralph Frykman eller Tore Johansson på stadsbyggnadskontoret för att boka tid för tekniskt samråd, telefon nr 0340-88180.
- Utstakning av byggnadens läge ska beslutas i samband med startbeskedet. Kostnaden för denna och kontrollmätning ingår inte i nedanstående handlägningsavgift.
- Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en bygg-sanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp tas ut. Prisbasbelopp 2016 är 44 300 kr.

Krav på redovisning i samband med tekniskt samråd före startbesked

- Byggherren ska lämna förslag till kontrollplan senast vid tekniska samrådet.
- Brandskyddsprojektering
- Konstruktioner (bärförmåga och stadga), inklusive redovisning av markens bärighet
- VA-handlingar, inre samt yttre VA inklusive LOD.
- Ventilationshandlingar.
- Beräkning av byggnadens specifika energianvändning enligt BBR kapitel 9.
- Planlösning (funktion och tillgänglighet) avseende wc/D/tvätt avseende placering av tvättmaskin.
- Redovisning av bullerskydd mellan lägenheterna.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att åtgärden kan anses vara en liten avvikelse såsom avses i plan- och bygglagen 9 kap 31 b § och förutsättning att lämna bygglov enligt plan- och bygglagen 9 kap 30 § finns därför.

Beskrivning av ärendet

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

Bn § 778 (forts)

Dnr 2016-1339

Ansökan som inkom den 26 augusti 2016 omfattar nybyggnad flerbostads-
hus om tre lägenheter inom fastigheten Torpa-kärra 6:164.

Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område. Enligt gällande detaljplan
för området användas för bostadsändamål, maximalt 200 m² bruttoarea får
uppföras per tomt, byggnadshöjd får högst vara 4 m, en våning får
uppföras, källare får inte anordnas, avstånd till tomtgräns ska vara minst 4
meter, prickad mark får inte bebyggas.

Ansökan avviker från detaljplanens bestämmelse avseende maximalt
tillåten bruttoarea, om cirka 24, 5 m². Detta innebär en procentuell
avvikelse om cirka 11 %.

Kärradal omfattas av kulturmiljöprogram för Varbergs kommun.

Lagrum

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

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

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

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

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

Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till Kulturmiljö Halland.
Kulturmiljö Halland har inkommit med yttrande: "Fastigheterna ligger
placerade inom området Kärradal vilket är utpekat som värdefullt i
kulturmiljöprogrammet för Varbergs kommun. Området karaktäriseras av
sin sammanhållna bebyggelse från det tidiga 1900-talets bad- och friluftsliv
blandat med äldre gårdsbebyggelse. I direkt anslutning till dessa fastigheter
är bebyggelsen heterogen i sin karaktär med byggnader från olika
tidsperioder samt i olika kulörer och material. Flera angränsande

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

Bn § 778 (forts)

Dnr 2016-1339

byggnader är tillkomna under senare tid. Vi anser därför att den föreslagna utformningen och placeringen kan ses som godtagbar ur kulturmiljösynpunkt.”

Berörda grannar har beretts tillfälle att inkomma med synpunkter.

I skrivelse som inkom den 23 november 2016 framför fastighetsägare till Torpa-kärra 6:163 synpunkter på byggnationen. Synpunkterna handlar om att tomterna inte är avsedda för flerbostadshus, att den angivna byggnadshöjden överskrids, att bruttoarean överskrids. I övrigt hänvisas skrivelsen nedan (som bifogats).

I skrivelse som inkom den 8 november framför fastighetsägarna Torpa-Kärra 6:36, 6:104, 6:123 och 6:157 synpunkter på byggnationen. Synpunkterna handlar i stora drag om att avverkning och dumpning av fyllnadsmassor på tomten Synpunkterna handlar i stora drag om att avverkning och dumpning av fyllnadsmassor på tomten skett innan bygglov beviljats, att föreslagen byggnation strider mot de naturvärden och kulturella värden som uttryckts i samrådshandlingen för förslaget till fördjupad översiktsplan för norra kusten (2015-06-09), att trafiksituationen kommer att förvärras, att tomterna är avsedda för enbostadshus och inte flerfamiljshus, att förslaget inte följer kommunens arkitekturprogram ”Att bygga vid kusten i Varberg”.

En av fastighetsägarna på Torpa-Kärra 6:35 har dock i skrivelse den 23 november återtagit sina synpunkter.

Sökanden har beretts tillfälle att bemöta inkomna synpunkter. I svarskrivelse den 23 november 2016 bemöter sökanden inkomna synpunkter: ”Vi har varit i kontakt med kommunen och fått lov till att göra ”röjningsarbete” på tomterna vilket så också har skett. Någon totalavverkning har dock inte gjorts, då vi sparat träd som inte står i vägen för kommande byggnation. Befintlig matjord har flyttats, planats ut och fördelats på tomterna. Även om detta har vi varit i kontakt med kommunen och fått ett ok. Enligt detaljplanen är det tillåtet att bygga flerfamiljshus. Vi hoppas på ett beviljat bygglov då det råder stor bostadsbrist i kommunen.”

VIVAB har den 8 november 2016 inkommit med yttrande angående placering på område avsett för underjordiska ledningar. De har svarat: ”Inom aktuellt u-område ligger idag två stycken ledningar av karaktären mindre huvudledningar (dricks- och spillvattenledning) som berörs av nybyggnaderna.

VIVAB medger nybyggnationer inom u-området då det inte anses öka risken för att framtida underhåll väsentligt försvåras.

VIVAB medger nybyggnad inom u-området under förutsättning att:

- Intränet inte överstiger 1 meter in på u-området
- Avstängningsventiler för dricksvattnet och brunnar för spillvattnet får inte bebyggas på eller täckas
- Om det uppstår kostnader i samband med schaktning eller annat underhållsarbete inom u-området, betalar fastighetsägaren de extra

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

Bn § 778 (forts)

Dnr 2016-1339

- kostnader som orsakar borttagning av eventuella hinder med tillhörande konstruktion
- Återställning/asfaltering av parkeringsplatser och tillhörande konstruktioner beroende på underhålls- och reparationsåtgärder av VA-anläggningen inom u-området ska bekostas av fastighetsägaren

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att åtgärden kan anses vara en liten avvikelse såsom avses i plan- och bygglagen 9 kap 31 b § och förutsättning att lämna bygglov enligt plan- och bygglagen 9 kap 30 § finns därför.

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 13 078 kr

Handläggningsavgift startbesked 13 157 kr

Planavgift 19 935 kr

Kungörelseavgift Post och Inrikes Tidningar 237 kr varav moms 7:50 kr

Fakturan översändes separat till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande

Fastighetsägarna Torpa-Kärra 6:36, 6:104, 6:123, 6:163 och 6:157 (delges)

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

Bn § 780

Dnr 2016-1852

Balg 1:4 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för att bereda sökande möjlighet att ändra placeringen av huvudbyggnaden.

Upplysning

Tillstånd kan krävas från Statens jordbruksverk enligt 3 § förordningen (1998:915). Inkommen skrivelse den 6 december 2015 från miljö- och hälsoskyddsförvaltningen ska beaktas.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att sökanden ges möjlighet att revidera ansökan.

Beskrivning av ärendet

Ansökan som inkom den 11 november 2016 omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom Balg 1:4.

Detaljplan inom området saknas.

Jordbruksmark klass 5.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer:

- All nybyggnation och ombyggnation ska ges ett estetisk tilltalande utförande. Kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas till vara och förstärkas.
- All byggnation ska i största möjliga utsträckning ges en utformning och lokalisering så att goda förutsättningar ges för klimatanpassning bl.a. genom placering, byggnadsutformning, läskydd och utnyttjande av solinstrålning. Goda förutsättningar ska ges för solbelysta och vindskyddade uteplatser.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning anpassas till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.
- Exploatering ska i största möjliga utsträckning utformas så att dagvatten kan tas om hand på ett ekologiskt godtagbart sätt.
- E 1: Kraftledning med 100 m skyddszon på varje sida som inte får byggas. Speciella bestämmelser finns.

Lagrum

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

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

Bn § 780 (forts)

Dnr 2016-1852

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

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

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

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

Yttrande

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig i ärendet.

Begäran om yttrande har skickats till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

I skrivelse som inkom den 6 december 2016 har miljö- och hälsoskyddsförvaltningen inga invändningar mot föreslagen byggnation avseende djurhållningen då de 1997 konstaterade att det inte fanns några djur kvar på fastigheten.

Vidare bedömer miljö- och hälsoskyddsnämnden i skrivelse den 9 december 2016 att en avloppsanläggning kan utföras på fastigheten.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den föreslagna placeringen ligger exponerad utan direkt stöd i landskapet. Stadsbyggnadskontoret finner att föreslagen placering inte uppfyller kraven i ovanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900). Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att alternativ placering inom fastigheten kan vara mer lämplig för prövning.

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

Bn § 780 (forts)

Dnr 2016-1852

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 781

Dnr 2016-1850

Hunnestad 3:4 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. meddela som förhandsbesked att den föreslagna åtgärden inte kan tillåtas på den föreslagna platsen då placeringen inte kan anses bidra till god bebyggd miljö enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att den föreslagna åtgärden inte lämpar sig för byggnation då den föreslagna byggnationen saknar anknytning till befintligt bebyggelse och inte har stöd i landskapet utan placeras friliggande, exponerat i jordbrukslandskapet.

Nämnden finner att det inte utgör en lämplig plats för byggnation och således inte bidrar till god helhetsverkan enligt nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom Hunnestad 3:4.

Detaljplan inom området saknas.

Föreslagen placering ligger på område med jordbruksmark klass 4. Och inom yttre skyddszonen för Världsarvet, Grimeton.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 finns följande generella riktlinjer:

- Kommunens största utbyggnad ska främst ske i staden, i serviceorterna eller i samhällen längs de regionala kollektivtrafikstråken.
- I staden och serviceorterna eftersträvas en tät bebyggelse och effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser.
- I övriga samhällen och dess omgivningar kan mindre kompletteringar ske i form av bostäder och verksamheter för att bibehålla en levande landsbygd och ge underlag för befintlig service.
- Bebyggelsegrupper ska lokaliseras så att det finns goda förutsättningar att utnyttja kollektivtrafik och cykel för att nå skola, service och arbetsplatser.
- Ny bebyggelse i kustområdet bör koncentreras till befintliga bebyggelseområden för att behålla den särpräglade naturen och kontakten med havet.
- All byggnation ska i största möjliga utsträckning utformas och lokaliseras för god klimatanpassning och för att uppnå det nationella 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 § 781 (forts)

Dnr 2016-1850

- 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.

Områden med särskild hänsyn

C4 Världsarvets Grimetons yttre skyddszon

- Inom yttre skyddszone får inte höga och vidsträckta byggnadsverk som visuellt kan störa den monumentala bilden tillkomma.
- Området innefattar även Ragnhilds källa där stor hänsyn ska tas till kulturvärdena, landskapet och naturmiljön.

Lagrum

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

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

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

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

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

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

Bn § 781 (forts)

Dnr 2016-1850

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.

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).

Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

I skrivelse som inkom den 7 december 2016 har miljö- och hälsoskyddsförvaltningen inga invändningar och gör bedömningen att enskilt avlopp och egen dricksvattentäkt går att ordna på den föreslagna platsen.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den föreslagna åtgärden inte lämpar sig för byggnation då den föreslagna byggnationen saknar anknytning till befintligt bebyggelse och inte har stöd i landskapet utan placeras friliggande, exponerat i jordbrukslandskapet.

Stadsbyggnadskontoret finner att det inte utgör en lämplig plats för byggnation och således inte bidrar till god helhetsverkan enligt nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen.

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

Handlägningsavgift avslag 5 981 kr
Fakturan översändes separat till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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

Bn § 782

Dnr 2016-1213

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

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för handläggning och kommunicering med sökanden angående placering av tillbyggnad på gatumark och revidering av ritningar samt därefter begära yttrande från samhällsutvecklingskontoret, hamn- och gatuförvaltningen och berörda grannar.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att den föreslagna åtgärden strider mot gällande detaljplan och nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

Beskrivning av ärendet

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

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område.

Befintlig klubblokal ligger inom byggrätt på 300 m² men är enbart bebyggd med 165,5m². Övriga föreslagna byggnationer är placerade där byggrätt inte finns.

Föreslagen byggnation sker på mark avsedd för parkering, natur och fotbollsplan. Totalt placeras totalt 166,6 m² på mark som inte får bebyggas, så kallad prickmark.

Lagrum

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

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

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1. Lag (2014:900).

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

Bn § 782 (forts)

Dnr 2016-1213

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

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

Enligt plan- och bygglagen (2014:900) 9 kap 31b §, trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2, får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den föreslagna åtgärden inte följer den gällande detaljplanen genom att byggnation sker på ytor där bebyggelse inte får finnas och att det därmed strider mot ovanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 783

Dnr 2016-1796

Blixtorp 3:14 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslagen byggnation inte följer intentionerna i kommunens översiktsplan och strider mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen. Med hänvisning till hårt bebyggelsetryck i området och efter avvägning där det allmänna intresset bedöms väga tyngre än det enskilda kan inte föreslagen åtgärd, med stöd av hänvisning till mark- och miljööverdomstolens dom den 18 oktober 2012 mål nr P 4799-12, tillåtas på den aktuella platsen. Sökandes argument i skrivelse leder inte till annan bedömning- ny bebyggelse kan inte lämpligen tillkomma genom ytterligare enstaka komplettering via förhandsbesked.

Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus på den aktuella fastigheten. Fastigheten består av flera spridda skiften och det aktuella skiftet är obebyggt och är en del av ett större skogsområde med inslag av spridd bostadsbebyggelse

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område. Precis intill har två fastigheter tillkommit mellan 2012 och 2015 efter förhandsbesked 2008 – 857 + 2009-1025, d v s innan gällande fördjupade översiktsplan nedan vann laga kraft.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer:

- Hela stadsområdet väster om E6 omfattas av omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. miljöbalken.
- All nybyggnation och ombyggnation ska ges ett estetiskt tilltalande utförande. 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.
- All byggnation ska i största möjliga utsträckning utformas och lokaliseras för god klimatanpassning och för att uppnå det nationella miljö kvalitetsmålet "god bebyggd miljö".
- Vid lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna till goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.

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

Bn § 783 (forts)

Dnr 2016-1796

- Vid exploatering ska dagvatten i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt

Området 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 eventuell ny avfart från E6 och ny väg mellan E6 och Österleden reserveras mark. I planen föreslås ny bebyggelse vid Daberns väg och nytt verksamhetsområde vid Västkustvägen. Norr om Vare ligger ett område med välbevarade fossila dyner med varierad hagmarksvegetation och en 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 fördjupade översiktsplan för stadsområdet har område 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.

Lagrum

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

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

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

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

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

Bn § 783 (forts)

Dnr 2016-1796

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

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

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 8 § ska i ärenden om bygglov enligt denna lag byggnadsverk som placeras under markytan i skäligen omfattning utformas så att det inte försvårar användningen av marken ovanför.

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

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

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

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

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

Bn § 783 (forts)

Dnr 2016-1796

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 3 § ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för ett vindkraftverk, om

1. vindkraftverket omfattas av krav på bygglov eller anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 eller 8 §,
2. det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, och
3. kraftverket inte kan prövas i samband med prövning av ansökan om bygglov, förhandsbesked eller anmälan.

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

Tomten ska ordnas så att

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

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

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).

Yttrande

Sökanden har beretts tillfälle att ta del av förvaltningens övervägande och eventuellt inkomma med synpunkter.

I skrivelse som inkom den 11 december 2016 framför sökande skäl för en positiv behandling. Sökande lyfter fram möjligheten att ordna vatten och avlopp och bifogar positivt yttrande från kassören i Träslöv- Vare- Blixtorps VA-samfällighetsförening. Sökande lyfter fram argument gällande utformningen av föreslagen byggnad samt att den klimatanpassas för att uppfylla översiktsplanens riktlinjer. Slutligen lyfter sökande fram argument gällande att hänsyn tas till friluftslivet och att åtgärden inte belastar jordbruksmark.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret har besökt den föreslagna platsen och med stöd av översiktsplanen och med hänvisning till mark- och miljööverdomstolens

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

Bn § 783 (forts)

Dnr 2016-1796

dom den 18 oktober 2012 mål nr P 4799-12, som gäller ett ärende angående förhandsbesked för två enbostadshus som avslogs inom samma område, gör vi bedömningen att ansökan bör avslås. I det nämnda ärendet framförde nämnden att på grund av stort bebyggelsestryck och oöverskådliga konsekvenser av VA och dagvattenproblematiken inom området kan ny bebyggelse inte lämpligen tillkomma genom ytterligare enstaka komplettering via förhandsbesked.

Enligt plan- och bygglagen är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark- och vatten. Kommunen har tydligt angett i ny översiktsplan från 2010 att förfrågningar inom området ska behandlas med stor restriktivitet förutom för jordbrukets eget behov. Inom Vare-området har tidigare ett flertal förfrågningar uppstått och om varje enskilt ärende inte kan ses mot bakgrund av det stora bebyggelsestrycket och de tekniska konsekvenserna har kommunen inte möjlighet att ge företräde åt en från allmän synpunkt god hushållning. Sammanfattningsvis är förvaltningens bedömning att ansökan bör avslås.

Hur beslutet får överklagas

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

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

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

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

Avgift

Handläggningsavgift avslag 5 183 kr

Fakturan översändes separat till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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

Bn § 785

Dnr 2016-1803

Kullagård 6:2 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Villkor

Byggnaden ska utformas med stor hänsyn till kulturmiljön.

Upplysning

- Byggnationen ska i princip utformas i enlighet med upprättade råd och anvisningar för bebyggelse på landsbygden "Att bygga på landsbygden i Varbergs kommun" upprättad i december 2008.
- Tillstånd från miljö- och hälsoskyddsmyndigheten krävs för avloppsanläggningen.
- Tillstånd från Trafikverket, Region Väst, 405 33 Göteborg, krävs för ny anslutning till allmän väg.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att den sökta åtgärden följer intentionerna i kommunens översiktsplan, innebär inte en betydande olägenhet för omgivningen och strider inte mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900). Stor hänsyn ska tas till intilliggande kulturmiljö med hänvisning till översiktsplanen.

Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller förhandsbesked för ett enbostadshus. Enligt ansökan ska huset byggas på berg, ingen sprängning är planerad. För att bevara naturen så orörd som möjligt kommer huset att byggas på styltor enligt sökandens beskrivning.

1989 beviljade byggnadsnämnden förhandsbesked för ett enbostadshus på samma plats och 1990 styckades platsen av för bostadsändamål. Till förmån för styckningslotten bildades ett servitut avseende utfart till den allmänna vägen och infiltrationsanläggning.

Hela fastigheten om 2534 m² utgörs av skog tillhörande ett större skogsområde och sluttar relativt brant mot nordväst. Totalt en nivåskillnad på 8 m. Tillfartsvägen föreslås i den nedre delen med en svängd tillfartsväg som leder upp till bostadshuset. Tillfartsvägen föreslås en lutning om drygt 15 % där den är som brantast. Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område, utanför sammanhållen bebyggelse, precis utanför fördjupad översiktsplan för Veddige. Platsen är belägen inom naturvårdsprogram Kullagård och inom det nyligen antagna kulturmiljövårdsprogrammet Kullagård med flera

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

Bn § 785 (forts)

Dnr 2016-1803

byggnader i närheten som finns med i länsstyrelsens inventering, både A, B och C-klass. Den aktuella fastigheten ligger knappt 50 m öster om allmän väg 860, med en hastighetsgräns på 70 km/h, som också är gräns för riksintresseområde för friluftsliv längs Viskan.

Enligt väglagen 39 § får en enskild väg inte anslutas till en allmän väg utan väghållningsmyndighetens tillstånd. Byggnadsförbud råder 12 m längs allmänna vägar.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande generella riktlinjer vid prövning av ny bebyggelse:

- Kommunens största utbyggnad ska främst ske i staden, i serviceorterna eller i samhällen längs de regionala kollektivtrafikstråken.
- I staden och serviceorterna eftersträvas en tät bebyggelse och effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser.
- I övriga samhällen och dess omgivning kan mindre kompletteringar ske i form av bostäder och verksamheter för att bibehålla en levande landsbygd och ge underlag för befintlig service.
- Bebyggelsegrupper ska lokaliseras så att det finns goda förutsättningar att utnyttja kollektivtrafik och cykel för att nå skola, service och arbetsplatser.
- Ny bebyggelse i kustområdet bör koncentreras till befintliga bebyggelseområden för att behålla den särpräglade naturen och kontakten med havet.
- All byggnation ska i största möjliga utsträckning utformas och lokaliseras för god klimatanpassning och för att uppnå det nationella miljökvalitetsmålet om god bebyggd miljö.
- Vid prövning av lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.
- Vid exploatering ska dagvatten i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt.
- Hänsyn ska tas till värdefulla naturmiljöer.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.
- All nybyggnation och ombyggnation ska ges ett estetisk tilltalande utförande, värdefulla kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas till vara och förstärkas.
- Utbyggnad inom tätorter och verksamhetsområden ska i första hand prövas genom detaljplaneläggning. Enstaka bebyggelse kan prövas särskilt genom bygglov, förutsatt att de inte utgör hinder för samhällsutvecklingen.
- Vid prövningar av bebyggelse i tätorternas grönområden ska hänsyn tas till behovet av närrökreation och bostadsnära grönska.
- Större utbyggnad av nya bostads- och verksamhetsområden samt service ska i första hand ske i staden och serviceorterna.
- För att säkerställa en långsiktig och hållbar mark- och vattenanvändning och för att beakta viktiga allmänna intressen (naturområden m.m.) i närheten av staden och serviceorterna ska ny bebyggelse inom randzonen prövas mycket restriktivt och föregås av detaljplaneläggning.

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

Bn § 785 (forts)

Dnr 2016-1803

- Utbyggnad av de mindre samhällena och kyrkbyarna kan ske genom ny kompletterande bebyggelse i form av bostäder och verksamheter för att behålla en levande landsbygd.
- Utbyggnad av kyrkbyarna bör ske varsamt.
- Ny bebyggelse i form av små grupper eller enstaka hus kan prövas som en successiv naturlig utveckling av byn förutsatt att stor hänsyn tas till kulturmiljön och landskapsbilden.
- 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 helärs och fritidsbebyggelse tillåts där så prövas lämpligt.
- Stor hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör inte medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.
- Den bästa jordbruksmarken bör så långt som möjligt inte planeras för annat ändamål.
- Jord- och skogsbruk ska bedrivas med stor hänsyn till kultur- och naturmiljöerna i anslutning till samhällen. Detta gäller särskilt kyrkbyarna.
- Stora exploateringsföretag, vägdragningar, nya täktverksamheter m.m. bör undvikas.
- Sammanhängande naturområden ska beaktas för friluftslivets intresse.
- Sjöar och vattendrag av betydelse bör skyddas av en minst 6 meter bred zon som ska hållas fria från gödsling och besprutning, helst bör skyddsområdena vara träd- och gräsbevuxna.

Stadsbyggnadskontoret har varit i kontakt med sökande som muntligen beskriver att hänsyn till kulturmiljön ska tas vid utformningen av den föreslagna byggnaden vad gäller kulör och materialval så att den smälter in i omgivningen och inte blir dominerande i miljön. Sökande uppmanades att se över möjligheten att göra tillfartsvägen flackare och på något vis undvika att den blir som brantast i en sväng.

Den 30 november 2016 inkom sökande, efter samtal med räddningstjänsten och VIVAB, med skäl till att vägen utformas enligt inkommen situationsplan och redovisade principbilder på tänkt utformning.

Lagrum

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

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

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord, berg- och vattenförhållandena,

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

Bn § 785 (forts)

Dnr 2016-1803

3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

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

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

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

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

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

Tomten ska ordnas så att

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

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

Bn § 785 (forts)

Dnr 2016-1803

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret har besökt den föreslagna platsen och gör bedömningen att sökande har visat att fastigheten kan bebyggas så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ges möjlighet att använda området och lagens krav på anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon kan uppfyllas. Stor hänsyn ska tas till kulturmiljön i närheten. Sökande har i inkomna referensbilder visat på en ambition vad gäller utformning och materialval som bedöms leva upp till översiktsplanens ord om att all nybyggnation ska ges ett estetiskt tilltalande utförande, värdefulla kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas till vara och förstärkas.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 786

Dnr 2016-1455

Stamnared 5:9 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. uppdra åt stadsbyggnadskontoret att vidare handlägga ärendet och eventuellt som förhandsbesked meddela att den föreslagna åtgärden enligt sökandens alternativ 2, bilaga A kan tillåtas på den föreslagna platsen sedan miljö- och hälsoskyddsförvaltningen, Räddningstjänsten och berörda grannar hörts.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att den sökta åtgärden följer intentionerna i kommunens översiktsplan. Åtgärden innebär inte en betydande olägenhet för omgivningen och strider inte mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900). Alternativ 2 bedöms följa plan- och bygglagens krav i 8 kap 9 § och bedöms ta tillvara naturförutsättningarna så långt som möjligt samtidigt som övriga krav uppfylls.

Beskrivning av ärendet

Ansökan som inkom den 6 september 2016 gäller förhandsbesked för uppförande av ett enbostadshus en bit öster om Stamnareds kyrka.

En bitvis relativt brant grusväg leder upp till ett befintligt enbostadshus, bygglov beviljat 1992, och snett bakom det, österut, når man den aktuella platsen en bit högre upp på en plåt. Den aktuella platsen utgörs av gles skog och på andra sidan plattan söderut ligger ytterligare två hus.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer:

- Kommunens största utbyggnad ska främst ske i staden, i serviceorterna eller i samhällen längs de regionala kollektivtrafikstråken.
- I staden och serviceorterna eftersträvas en tät bebyggelse och effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser.
- I övriga samhällen och dess omgivningar kan mindre kompletteringar ske i form av bostäder och verksamheter för att bibehålla en levande landsbygd och ge underlag för befintlig service.
- Bebyggelsegrupper ska lokaliseras så att det finns goda förutsättningar att utnyttja kollektivtrafik och cykel för att nå skola, service och arbetsplatser.
- Ny bebyggelse i kustområdet bör koncentreras till befintliga bebyggelseområden för att behålla den särpräglade naturen och kontakten med havet.
- All byggnation ska i största möjliga utsträckning utformas och lokaliseras för god klimatanpassning och för att uppnå det nationella 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 § 786 (forts)

Dnr 2016-1455

- Vid exploatering ska dagvatten i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt.
- Hänsyn ska tas till värdefulla naturmiljöer.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.
- All nybyggnation och ombyggnation ska ges ett estetisk tilltalande utförande, värdefulla kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas till vara och förstärkas.

Den 24 oktober 2016 meddelade stadsbyggnadskontoret sökanden efter besök på plats och avstämning i den politiska beredningen att vi inte kan vara positiva till den föreslagna placeringen. Som skäl nämndes den branta vägen till grannhuset och att det även blir en brant väg upp till föreslagen plats samt att platsen är relativt liten och det är oklart om det går att få plats med huvudbyggnad, garage och vändplan för bil. Sökande vill dock få saken prövad och uppmanades att inkomma med sina synpunkter för en positiv behandling.

Sökanden har i skrivelse som inkom den 26 oktober 2016 framfört synpunkter för en positiv behandling. Sökande har meddelat att de är villiga att förena ett förhandsbesked med villkor för att uppfylla krav på tillfartsväg och att minimera ingrepp på marken.

Nämnden har i beslut den 27 oktober 2016 § 652 återremitterat ärendet till stadsbyggnadskontoret för att kommunicera att sökande måste visa lämpligheten i att bebygga den aktuella platsen med bostadshus och med tillhörande ytor, utan för stora ingrepp i naturen, och möjligheten att uppföra en lämplig tillfartsväg. Ytterligare information krävs för att kunna göra bedömningen om den aktuella platsen är lämplig att bebygga.

Sökanden inkom den 11 november 2016 med redovisning av befintliga höjder (utfört med lasermätare) och vilka åtgärder de ämnar göra för att platsen ska bli möjlig att komma till och bebygga.

Stadsbyggnadskontoret besökte återigen platsen den 21 november. Denna gång i sällskap med kartavdelningen för att göra kontrollmätning av de uppgifter sökande lämnat och på plats göra bedömning om lämpligheten av förslaget. Det framkom att den 70 m långa väg som sökande föreslagit får en lutning om 10,3 % och inte 6,4 % som sökanden angett. För att kunna göra en bedömning om förslaget tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon enligt plan- och bygglagen 2 kap 9 § stämde stadsbyggnadskontoret muntligen av förslaget med räddningstjänsten. De hänvisade till brandskyddshandboken och vill ha en räddningsväg med max 8 % lutning fram till en uppställningsplats för brandbilar. Denna uppställningsplats måste enligt Boverkets byggregler 5 kap § 72 ske inom 50 m från byggnadsdel som ligger sämst till. Vägen från uppställningsplatsen till byggnaden får enligt räddningstjänsten inte bli för brant.

Den 24 november 2016 beslutade byggnadsnämnden att återigen återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för att kommunicera med

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

Bn § 786 (forts)

Dnr 2016-1455

sökande angående uppställningsplats för brandfordon samt remittera ärendet till Räddningstjänsten.

Sökande fick via mail den 28 november information angående ovan nämnda samt fick ta del av de av stadsbyggnadskontoret uppmätta höjderna.

Sökande inkom den 7 december 2016 med två alternativa lösningar avseende utformning av tillfartsvägen.-Alternativ 1 där vägen ges en lutning om 8 % och marken vid föreslagen placering sänks till + 64,4 över havet. Alternativ 2 där vägen förlängs genom att den dras över bland annat fastigheten Stammared 4:7. Detta förslag ger en längre vägdragning med 8 % lutning och medför att det inte krävs så stora markförändringar vid föreslagen husplacering.

Sökanden har uppmanats att komma in med underlag där det framgår vem som äger grannfastigheten Stammared 4:7 och hur sökanden får åtkomst till marken.

Sökanden har i skrivelse den 11 december 2016 redovisat åtkomsten till mark för infartsvägen inom fastigheten Stammared 4:7.

Lagrum

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

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

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

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

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

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

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

Bn § 786 (forts)

Dnr 2016-1455

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

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

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

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

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

Tomten ska ordnas så att

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

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

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

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret har besökt den föreslagna platsen och gör

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

Bn § 786 (forts)

Dnr 2016-1455

bedömningen att det ännu inte är visat att den är lämplig för den sökta åtgärden. Att lokalisera ett enbostadshus med tillhörande garage och tillgänglig tillfartsväg skulle kräva stora ingrepp i naturmiljön och inte ta hänsyn till naturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 787

Dnr 2016-2001

Renen 13 Rivning del av tak

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja rivningslov för del av tak.
2. kontrollansvarig är Conny Nilsson.

Giltighet

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

Upplysningar

- Kontrollansvarig gör anmälningar och lämnar in handlingar samt verifierar utförd kontroll i omfattning enligt beslutad kontrollplan.
- Arbetsmiljöplan enligt AFS 1999:3 krävs för rivningsarbetena.
- Arbetsmiljöverkets regler för asbest med mera samt avfallsförordningen ska beaktas.
- Krossning inom detaljplan kräver anmälan till miljö- och räddningsnämnden.
- Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en bygg-sanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp tas ut. Prisbasbelopp 2016 är 44 300 kr.

Krav på redovisning före startbesked

- Byggherren ska lämna förslag till kontrollplan

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att behovet av akuta åtgärder för att hindra att ytterligare delar av byggnaden kommer att rasa samman gör det nödvändigt att riva del av taket trots dokumenterade kulturhistoriska värdena.

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom den 7 december 2016 omfattande rivning av del av taket omfattande 250 m² inom fastigheten Renen 13. Ytterväggar omfattas inte av rivningsansökan.

Kommunstyrelsen har den 29 november 2016 § 230 beslutat riva nödvändiga delar av taket och åtgärda med provisoriskt väderskydd, men i övrigt avvakta åtgärder på kvarteret Renen 13 till dess en komplett förstudie levereras vid årsskiftet 2016/2017.

Kommunfullmäktige har i beslut den 20 oktober 2015 § 167 beslutat att i samband med rivning av etapp 2 ha som inriktning att bevara så mycket som möjligt av fabriksbyggnaden (vilket är alternativ C enligt bilaga till protokollet).

- om fortsatta undersökningar visar att ett bevarande av fabriksbyggnaden är ett hinder för saneringen så ska ärendet ånyo lyftas till kommunfullmäktige.

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

Bn § 787 (forts)

Dnr 2016-2001

Naturvårdsverket har beslutat om bidrag 2015-2024 för sanering av fastigheten Renen 13.

Kulturhistoriska värden

Fastigheten Renen 13 är utpekad i bebyggelseinventeringen 2009 och bedömd som bevarandeklass A. Byggnaderna på fastigheten uppfördes för Skandinaviska Textilfabriks AB med början 1897 och en antikvarisk förundersökning är genomförd.

Den antikvariska bedömningen

Hela anläggningen är bevarandevärd; en bevarad helhet förmedlar bäst berättelsen om denna för Varberg så betydelsefulla industri.

Lagrum

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 10 § punkt 1 krävs det rivningslov för att riva en byggnad eller en del av byggnad inom ett område med detaljplan, om kommunen inte har bestämt något annat i planen.

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

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

Yttranden

Begäran om yttrande har skickats till Kulturmiljö Halland i samband med ansökan om rivningslov för disponentvillan och magasinet.

I skrivelse som inkom den 15 juni 2015 från Kulturmiljö Halland meddelas att byggnaderna har höga kulturhistoriska värden. Dessa har utretts och beskrivits i den antikvariska förundersökningen *Skandinaviska textilfabriken* (Kulturmiljö Hallands dnr 2015-55). I den kommande saneringsprocessen bör de riktlinjer som anges i rapporten följas. Där står bland annat att *"ett bevarande av anläggningen, till så stora delar som möjligt bör vara utgångspunkten"* och att *"byggnader som inte kan bevaras bör dokumenteras"*.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att byggnaden har ett högt bevarandevärde och att det är av största vikt att förhindra förloppet med ett rasande tak. I avvaktan på ett beslut om byggnadens framtid.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att behovet av akuta åtgärder för att hindra att ytterligare delar av taket kommer att rasa samman gör det nödvändigt att riva del av byggnaden trots dokumenterade kulturhistoriska värdena.

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 § 787 (forts)

Dnr 2016-2001

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 rivningslov 3 987 kr

Kungörelseavgift Post och Inrikes Tidningar 237 kr varav moms 7:50 kr

Fakturan översändes separat till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 788

Dnr 2016-1514

Tvååker 19:11 Nybyggnad värmeverk

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Giltighet

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

Upplysningar

- Miljö- och hälsoskyddsförvaltningens beslut 15 juni 2016, B 2016-515, om anmälan ska beaktas.
- Byggherren uppmanas att ta kontakt med byggnadsinspektör Agneta Lindström, Ralph Frykman eller Tore Johansson på stadsbyggnadskontoret för att boka tid för tekniskt samråd, telefon nr 0340-88180.
- Utstakning av byggnadens läge ska beslutas i samband med startbeskedet. Kostnaden för denna och kontrollmätning ingår inte i nedanstående handläggningsavgift.
- Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en bygg-sanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp tas ut. Prisbasbelopp 2016 är 44 300 kr.

Krav på redovisning i samband med tekniskt samråd före startbesked

- Byggherren ska lämna förslag till kontrollplan senast vid tekniska samrådet.
- Brandskyddsprojektering
- Konstruktioner (bärförmåga och stadga), inklusive redovisning av markens bärighet
- Geoteknisk undersökning
- VA-handlingar, inre samt yttre VA
- Ventilationshandlingar.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att föreslagen åtgärd inte strider mot gällande detaljplan. Skorsten och silo är inte att betrakta som byggnader och därmed ska inte påverka beräkningen av byggnadshöjd. De är inte heller definierade som anläggningar enligt plan- och byggförordningen (2011:338). Det finns heller ingen begränsning av totalhöjden i detaljplanen.

En anmälan för verksamheten har gjorts till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen. I beslut den 15 juni 2016 har miljö- och hälsoskyddsnämnden förelagt om försiktighetsmått angående bland annat buller och transporter.

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

Bn § 788 (forts)

Dnr 2016-1514

Byggnationen uppfyller kraven i plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 30 § och innebär ingen betydande olägenhet därmed ska bygglov beviljas.

Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller nybyggnad av närvärmenätverk inom Tvååker 19:11. Fastigheten är avsedd för industriändamål och får ha en byggnadshöjd på 7,6 meter. Industriändamålet ska vara av sådan beskaffenhet att närboende inte vållar olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Anläggningen består av verksamhetsbyggnad, två silos och en skorsten.

Byggnaden följer gällande detaljplan men silon har en höjd på 12,6 meter och skorstenen 16 meter.

Fastigheten gränsar mot Allmän plats (park) innan kyrkogården inom Tvååker 19:17.

Lagrums

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 1 kap 4 § avses i denna lag med byggnad en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den.

Enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 1 kap 3 § avses med byggnadshöjd i denna förordning den höjd som byggnaden har enligt andra och tredje stycket. Vid beräkningen får byggnaden delas upp i flera byggnadskroppar och höjden beräknas för varje del för sig, om det finns särskilda skäl.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 6 kap 1 § punkt 4 krävs i fråga om andra anläggningar än byggnader det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra fasta cisterner och andra fasta anläggningar för kemiska produkter som är hälso- och miljöfarliga och för varor som kan medföra brand eller andra olyckshändelser.

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

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

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

Bn § 788 (forts)

Dnr 2016-1514

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1. Lag (2014:900).

Yttrande

Berörda grannar har beretts tillfälle att komma in med synpunkter.

I skrivelse som inkom den 26 november 2016 motsätter sig fastighetsägaren Tvååker 19:1 föreslagen byggnation då det är olämpligt med upp till 100 bränsleleveranser per år genom villasamhällets små gator som saknar trottoarer. Tillfartsvägen kommer att passera Tvååkers kyrka samt begravningsplatser vilket är olämpligt. Att anlägga en fastbränsleanläggning med hög skorsten och två silos alldeles intill en begravningsplats och en kyrka är ytterst olämpligt med det kulturarv som kyrkan utgör.

Sökanden har beretts möjlighet att besvara yttrandet.

I skrivelse som inkom den 30 november 2016 besvarar sökanden att platsen har anvisats av Varbergs kommun inom detaljplanelagt område för industrietablering och som ligger på lämpligt avstånd från villabebyggelse. Genom att bygga föreslagen produktionsanläggning avvecklas panncentralen på Bosgårdsskolan vilket innebär att transporter tas bort från skolområdet. Transporter kan ske på en bredare gata där det finns trottoar och cykelbana och antalet transporter måste ställas i relation till den miljönytta som anläggningen tillför.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föreslagen åtgärd inte strider mot gällande detaljplan. Skorsten och silo är inte att betrakta som byggnader och därmed ska inte påverka beräkningen av byggnadshöjd. De är inte heller definierade som anläggningar enligt plan- och byggförordningen (2011:338). Det finns heller ingen begränsning av totalhöjden i detaljplanen.

En anmälan för verksamheten har gjorts till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen. I beslut den 15 juni 2016 har miljö- och hälsoskyddsnämnden förelagt om försiktighetsmått angående bland annat buller, transporter med mera

Byggnationen uppfyller kraven i plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 30 § och innebär ingen betydande olägenhet därmed ska bygglov beviljas.

Hur beslutet får överklagas

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

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

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

Bn § 788 (forts)

Dnr 2016-1514

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 17 671 kr

Handläggningsavgift startbesked 18 420 kr

Kungörelseavgift Post och Inrikes Tidningar 237 kr varav moms 7:50 kr

Fakturan översändes separat till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande
Fastighetsägaren Tvååker 19:1 (delges)

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

Bn § 789

Dnr 2016-1914

Tändstiftet 1 Skylt

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. uppdra åt stadsbyggnadskontoret att vidare handlägga ärendet och eventuellt bevilja bygglov efter hamn- och gatuförvaltningen och berörda grannar hörts

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att skylten placeras inom område som utgör planteringszon och därmed strider mot gällande detaljplan. Nämnden finner att åtgärden kan betraktas som en liten avvikelse och att berörda grannar ska ges tillfälle att yttra sig.

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom den 21 november 2016 och omfattar skylt inom fastigheten Tändstiftet 1.

Verksamheter, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan. Enligt gällande detaljplan anges att en planteringszon ska anordnas mot väg 153. Föreslagen skyltstolpe som är 16,8 meter hög placeras inom skyddsplanteringsområde som ska utgöras av träd och gräs. Träd ska planteras med cirka 10 meters mellanrum och det får inte uppföras stängsel, plank, parkering, uppställning eller upplag inom området. Byggnad får inte uppföras.

Inom planteringszonen cirka 25 meter öster om föreslagen placering har ett område avsatts i detaljplanen för placering av ett 27 m högt skylttorn.

Skylten är storleksmässigt högre än tidigare stolpskyltar som beviljats utmed väg 153 (höjder cirka 12 meter).

Lagrum

Enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 6 kap 3 § krävs det i områden som omfattas av en detaljplan bygglov för att sätta upp, flytta eller väsentligt ändra skyltar eller ljusanordningar.

Bestämmelserna i 9 kap 7 och 8 §§ plan- och bygglagen (2010:900) om att kommunen får besluta om undantag från krav på bygglov eller om mer långtgående krav gäller även för skyltar eller ljusanordningar.

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),

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

Bn § 789 (forts)

Dnr 2016-1914

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

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1. Lag (2014:900).

Yttrande

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att skylten placeras inom område som utgör planteringszon och därmed strider mot gällande detaljplan.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 791

Dnr 2016-731

Galtabäck 5:21 Strandskyddsdispens

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. medger undantag från gällande strandskyddsbestämmelser för nybyggnad av fritidshus och ändrad användning av ekonomibyggnad till gäststuga. För nybyggnad av fritidshus och ändrad användning av ekonomibyggnad får som tomt tas i anspråk ett område som på karta markerats med rött, bilaga A.
2. enligt miljöbalken 16 kap 2 § att beslutet förenas med villkor om att tomtplatsen mot sydväst ska markeras med staket, mur eller häck som tydligt avgränsar området.

Byggnadsnämndens bedömning

Åtgärden bedöms inte påverka miljön inom Natura 2000-området på ett betydande sätt eller försämra förhållandena inom ramsarområdet. Den bedöms heller inte skada riksintressena påtagligt och följer intentionerna i kommunens översiktsplan. Det är av största vikt att utformning av fritidshus och ändringsarbeten gällande ekonomibyggnaden utförs på sådant sätt att det inte förändrar den hemfridszon som tomtplatsavgränsningen och dispensen omfattar.

Nämnden finner att föreslagen byggnation uppfyller särskilda skäl enligt 7 kap 18c § punkt 2.

Nämnden gör bedömningen att intrånget i strandskyddsområdet är litet och att växtlighet och topografi gör att nybyggnad av fritidshus samt ändrad användning av ekonomibyggnad till gäststuga på den aktuella platsen inte på nämnvärt påverkar allmänhetens friluftsliv eller livsvillkoren för djur- och växtlivet.

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

Giltighet

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

Upplysningar

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

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

Bakgrund och förhållanden

Ansökan inkom den 13 maj 2016 och omfattar nybyggnad av fritidshus samt ändrad användning av ekonomibyggnad till gäststuga inom fastigheten Galtabäck 5:21.

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

Bn § 791 (forts)

Dnr 2016-731

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

Enligt kommunens översiktsplan, Fördjupad översiktsplan för Tvååker och Södra Kusten 2001-09-18, gäller följande riktlinjer:

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

Enligt miljöbalken 7 kap 15 § får inom ett strandskyddsområde inte

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

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

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

Strandskyddet syftar till att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och

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

Bn § 791 (forts)

Dnr 2016-731

växtliv. Om det finns särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kap 18 c § kan byggnadsnämnden ge dispens från förbudet att uppföra nya byggnader inom strandskyddsområdet.

Vid platsbesök den 28 november 2016 konstateras att den föreslagna åtgärden redan är påbörjad och behandlas i ett separat tillsynsärende.

På den aktuella platsen finns en befintlig ekonomibyggning som omfattar cirka 94 m² byggnadsarea. Omgivande mark består av gräsytor samt ängs- och betesmark. Ändringsarbeten utförs. Användningen avses ändras från ekonomibyggning till bostadskomplement i form av förråd och gäststuga (gillestuga). Föreslagen nybyggnad av fritidshus omfattar 133,5 m². Både ekonomibyggningen och fritidshuset, genom den föreslagna placeringen, ligger till viss del inom strandskyddsområdet.

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

Ny ansökan om bygglov samt ansökan om strandskyddsdispens inkom den 1 april 2014. Sökanden valde att avsluta ärendet och fastigheten såldes.

Markområdet är till viss del redan ianspråktaget genom att ängsmarken tuktats i anslutning till ekonomibyggningen vid underhåll av densamma. Det tuktade markområdet motsvarar ungefär den tomtplatsavgränsning som länsstyrelsen beslutade om i sitt beslut strandskyddsdispens 2006.

Mot bakgrund av att det aktuella markområdet endast delvis berörs av gällande strandskyddsbestämmelser samt att byggnaderna ligger i direkt anslutning till befintlig byggnation, som dessutom avskiljer tomtplatsen från det strandområde från vilket strandskyddet räknas, bedöms den föreslagna byggnationen och de ändringsarbeten som planeras att utföras gällande ekonomibyggningen inte förändra den allemansrättsliga tillgången till strandområdet. Länsstyrelsen påtalar i tidigare dispens att området i ängs- och betesmarksinventeringen är klassat som annan naturtyp vilket innebär att inga särskilda naturvärden finns. Åtgärden kan därför heller inte anses väsentligen förändra livsvillkoren för djur- och växtarter.

Övriga upplysningar

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

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

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

Bn § 791 (forts)

Dnr 2016-731

Avgift

Handläggningsavgift strandskyddsdispens 3.987 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande
Länsstyrelsen i Hallands län (delges)

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

Bn § 792

Dnr 2016-1754

Lingome 3:2 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Byggnadsnämndens bedömning

Den föreslagna tomtplatsen är etablerad i utbredning sedan 1970-talet och är bebyggd. Tomtplatsen ligger i anslutning till campingplatsen och befintlig bebyggelse. Vatten- och avloppsfrågan är dock avgörande i ärendet då stora problem finns inom området. Nämnden gör bedömningen att den föreslagna åtgärden följer intentionerna i kommunens översiktsplan.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsbesked gällande möjligheten att kunna uppföra ett enbostadshus inom fastigheten Lingome 3:2.

Detaljplan saknas inom området. Den aktuella delen av Lingome 3.2 ligger inom sammanhållen bebyggelse. Området berörs av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB, till vilket hänsyn ska tas. Strandskyddsbestämmelser gäller inom 300 meter från havskusten.

Enligt kommunens översiktsplan, Fördjupad översiktsplan för Norra Kusten 18 september 2001 har området följande riktlinjer:

- Området ska nyttjas för jordbruksändamål med möjlighet till kompletterande byggnation för att bibehålla en levande landsbygd.
- Boende och verksamheter i befintlig gårdsbebyggelse ska prövas positivt.
- Enstaka ny helårs- eller fritidsbebyggelse tillåts där så prövas lämpligt.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning anpassas till den äldre lokala byggtraditionen och till landskapsmiljön.
- Hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostäder bör inte medges i närheten av brukningsenheter med djurhållning.
- För kraftledningen gäller särskilda skyddsbestämmelser E 1.

Tomtplatsen är idag bebyggd med ett litet fritidshus av tillfällig karaktär, typ tillbyggd paviljong, samt ett par komplementbyggnader. Den etablerade tomtplatsen, som är en del av fastigheten Lingome 3:2, ligger utanför strandskyddsområdet vid havet. Stavder inklusive den aktuella fastigheten ligger utanför VIVAB:s verksamhetsområde, område för allmänt vatten- och avloppsnet vilket skapar problem inom området.

Ett planprogramarbete för Lingome/Stavder har påbörjats 2007, diarienummer 2007/1280. Arbetet har dock avstannat i avvaktan på besked om hur vatten- och avloppsfrågan ska lösas.

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

Bn § 792 (forts)

Dnr 2016-1754

Översyn av fördjupad översiktsplan för Norra Kusten pågår.

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

Reviderad situationsplan inkom den 9 december 2016 där sökanden nu visar att den aktuella tomtplatsen, den tilltänkta avstyckningen, är densamma som idag nyttjas som tomtplats.

Lagrum

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

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

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

Förvaltningens övervägande

Den föreslagna tomtplatsen är redan bebyggd med ett litet fritidshus och ett antal komplementbyggnader från 1970-talet. Tillfart finns. Vatten- och avloppsfrågan är dock viktig i sammanhanget då stora problem finns inom området. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningens yttrande kommer att vara vägledande. Av ansökan framgår dock att den tilltänkta avstyckningen ritats större än den idag ianspråktaga tomten. Detta behöver revideras så att illustrerad gräns sammanfaller med befintlig stenmur i linje med angränsande fastigheter.

Protokollsutdrag: Sökanden

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

Bn § 793

Dnr 2016-1329

Lingome 13:3 Nybyggnad komplementbyggnad

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att föreslagen byggnation, som en komplementbyggnad, med föreslagen placering i anslutning till befintlig byggnation följer intentionerna i kommunens översiktsplan.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar nybyggnad av gäststuga inom fastigheten Lingome 13:3.

Detaljplan saknas inom området. Området berörs av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB, till vilket hänsyn ska tas. Det är ett växlande område med både jordbruksmark och skogsklädda kullar. Det finns en hel del fritids- och aretruntbostäder inom området. Området genomkorsas av kraftledningar från Ringhals. Området berörs också av ett förordnande enligt 11 kap 12 § plan- och bygglagen (2010:900), vilket innebär att bygglov och förhandsbesked särskilt ska prövas av länsstyrelsen med hänsyn till skyddsområdet kring Ringhals, vilket är ett riksintresse, samt de boendes hälsa och säkerhet. Området är också ett reservområde för en eventuell framtida verksamhet med anknytning till Ringhals.

Enligt kommunens översiktsplan, Fördjupad översiktsplan för Norra Kusten 18 september 2001 har området följande riktlinjer:

- Området ska nyttjas för jord- och skogsbruk med viss befintlig fritids- och helårsbebyggelse.
- Mycket stor restriktivitet ska iakttas vid prövning av bebyggelse och andra åtgärder med hänsyn till områdets karaktär av naturområde samt närheten till kärnkraftverket och framtida verksamheter.
- För kraftledningen gäller särskilda skyddsbestämmelser E1.

Lingome 13:3 som omfattar 3370 m² är en avsöndring från 1924. Fastigheten är bebyggd och ligger i direkt anslutning till befintlig byggnation.

Sökanden önskar uppföra en gäststuga omfattande cirka 50 m² med källare och inredd vind. I ursprunglig ansökan placerades byggnaden i den övre delen av tomtplatsen cirka 50 meter från huvudbyggnaden. Då fastigheten ligger inom förordnandeområdet kring Ringhals skickades en remiss till länsstyrelsen som i yttrande den 12 oktober 2016 meddelade att den föreslagna byggnaden föreslås på en tidigare avstyckad fastighet men byggnaden bedöms medföra en förtätning av området. Den föreslagna åtgärden bedöms därmed inte uppfylla punkt 3 som innebär att stor hänsyn måste tas till den prejudicerande verkan det förväntas medföra om man börjar tillåta nybyggnationer på nya avstyckningar inom skyddsområdet. Ett beslut om bygglov grundat på ingivet underlag kommer att föranleda

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

Bn § 793 (forts)

Dnr 2016-1329

länsstyrelsens begäran om överprövning enligt 11 kap 12 § plan- och bygglagen.

Sökanden har därefter kommunicerat med länsstyrelsen om ett reviderat läge närmare befintlig huvudbyggnad skulle förändra länsstyrelsens syn i frågan.

En reviderad situationsplan inkom den 15 november 2016.

Yttrande

Länsstyrelsen har i yttrande den 9 december 2016 inga invändningar mot föreslagen åtgärd där komplementbyggnaden placeras i huvudbyggnadens närhet och då sökanden inte avser att avstycka fastigheten bedöms den inte utgöra en förtätning av området.

Lagrum

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

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser. Lag (2014:900).

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.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att en komplementbyggnad i anslutning till befintlig byggnation följer intentionerna i kommunens översiktsplan.

Protokollsutdrag: Sökanden

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

Bn § 794

Dnr 2016-1706

Skällåkra 5:18 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. 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 länsstyrelsen och berörda grannar hörts.

Byggnadsnämndens bedömning

Positivt förhandsbesked har tidigare beviljats gällande möjligheten att bebygga tomtplatsen med ett bostadshus. Fastigheten kan anslutas till allmän vatten- och avloppsledning och är redan avstyckad för sitt ändamål. Länsstyrelsen har tidigare inte haft några synpunkter då fastigheten är en äldre avstyckning från tiden före 1968.

Nämnden gör bedömningen att föreslagen byggnation följer intentionerna i kommunens översiktsplan. Tomtplatsen utgör en del i en befintlig bebyggelsegrupp som inte har blivit bebyggd.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förnyelse av förhandsbesked gällande möjligheten att kunna uppföra ett enbostadshus inom fastigheten Skällåkra 5:18.

Detaljplan saknas inom området. Skällåkra 5:18 ligger inom sammanhållen bebyggelse. Området berörs av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB, till vilket hänsyn ska tas. Det är ett växlande område med både jordbruksmark och skogsklädda kullar. Det finns en hel del fritids- och åretruntbostäder inom området. Området genomkorsas av kraftledningar från Ringhals. Området berörs också av ett förordnande enligt 11 kap 12 § plan- och bygglagen (2010:900), vilket innebär att bygglov och förhandsbesked särskilt ska prövas av länsstyrelsen med hänsyn till skyddsområdet kring Ringhals, vilket är ett riksintresse, samt de boendes hälsa och säkerhet. Området är också ett reservområde för en eventuell framtida verksamhet med anknytning till Ringhals.

Enligt kommunens översiktsplan, Fördjupad översiktsplan för Norra Kusten, 18 september 2001, har området följande riktlinjer:

- Området ska nyttjas för jord- och skogsbruk med viss befintlig fritids- och helårsbebyggelse.
- Mycket stor restriktivitet ska iakttas vid prövning av bebyggelse och andra åtgärder med hänsyn till områdets karaktär av naturområde samt närheten till kärnkraftverket och framtida verksamheter.
- För kraftledningen gäller särskilda skyddsbestämmelser E1.

Skällåkra 5:18 omfattar 1508 m² och avstyckades 1954 för sommarbostadsändamål. Fastigheten ligger i direkt anslutning till befintlig byggnation och inom VIVABs verksamhetsområde, det vill säga område med allmänt vatten och avlopp.

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

Bn § 794 (forts)

Dnr 2016-1706

Arbete med översyn av den fördjupade översiktsplanen för Norra Kusten pågår.

Positivt förhandsbesked har meddelats den 1 september 2005. Ny ansökan om förhandsbesked inkom på nytt under 2014. Positivt förhandsbesked har meddelats den 29 september 2014. Beslutet vann laga kraft den 4 november 2014. Då mer än två år förflutit har giltighetstiden för förhandsbeskedet gått ut.

Sökanden önskar nu en förnyelse, ett nytt beslut om förhandsbesked på den aktuella platsen.

Lagrum

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

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

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

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föreslagen byggnation följer intentionerna i kommunens översiktsplan och placeras på en för ändamålet redan avstyckad tomt inom en befintlig bebyggelsegrupp.

Protokollsutdrag: Sökanden

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

Bn § 795

Dnr 2016-1152

Stenaljung 2:1 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Byggnadsnämndens bedömning

Beroende på närhet till allmän väg 153 kan en bullerberäkning behövas i ärendet. Fastigheten är redan bebyggd med ett mindre fritidshus.

Nämndens bedömning är att föreslagen byggnation följer intentionerna i kommunens översiktsplan.

Beskrivning av ärendet

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

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och sammanhållen bebyggelse. Området kring väg 153 är starkt kuperat och är till stor del bokskogsklätt. Området ingår i kommunens naturvårdsprogram område 69, Brännhult, ett klass III område med höga naturvärden. Vid Brännhult finns grus- och sandavlagringar vid högsta kustlinjen. Här finns en känslig landskapsbild med kulturlandskap och bokskog. Byggnadsförbud råder enligt väglagen inom 30 meter för väg 153. I översiktsplanen anges pågående markanvändning skogs- och naturmark samt 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.
- Enstaka eller små grupper av helårs och fritidsbebyggelse tillåts där så prövas lämpligt.
- Vid prövning av lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbild, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.
- Boende och verksamheter i befintliga gårdsmiljöer ska prövas positivt.
- Stor hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör inte medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.
- Den bästa jordbruksmarken bör så långt som möjligt inte planeras för annat ändamål.
- Jord- och skogsbruk ska bedrivas med stor hänsyn till kultur- och naturmiljöerna i anslutning till samhällen. Detta gäller särskilt kyrkbyarna.

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

Bn § 795 (forts)

Dnr 2016-1152

- Vid exploatering ska dagvatten i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt.
- Stora exploateringsföretag, vägdragningar, nya täktverksamheter m.m. bör undvikas.
- Sammanhängande naturområden ska beaktas för friluftslivets intresse.
- Hänsyn ska tas till värdefulla naturmiljöer.
- Sjöar och vattendrag av betydelse bör skyddas av en minst 6 meter bred zon som ska hållas fria från gödsling och besprutning, helst bör skyddsområdena vara träd- och gräsbevuxna.

Den föreslagna platsen för byggnation ligger en bit in, cirka 85-90 meter, från allmän väg 153. Tillfart med befintlig anslutning till allmän väg 153 finns inom fastigheten. Sökanden önskar uppföra ett enbostadshus omfattande cirka 100 m² i en våning på en tillänt avstyckning omfattande cirka 30 000 m². Fastigheten är redan bebyggd med ett mindre fritidshus som kommer att ingå i fastigheten.

Olika placeringar har diskuterats och eventuella strandskydd inom området har utretts. Sökanden har ansökt om upphävande av strandskyddet hos länsstyrelsen som konstaterar att dammarna (Norra och Södra Stensjön) inte bedöms omfattas av strandskydd. Stora delar av fastigheten förmodades också ligga inom strandskyddsområdet kring en bäck. Bäckens påtalar länsstyrelsen i sitt meddelande den 12 oktober 2016 är ett dike som ingår i Stenån inom Hovgård m fl sänkningsföretag år 1924. Diket är således anlagt för avvattning av jordbruksmark och omfattas enligt länsstyrelsens bedömning inte av strandskydd. Länsstyrelsen informerar dock om att diken och andra små vatten i jordbruksmark omfattas av biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap 11 §. Inom ett biotopskyddsområde får man inte bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön. Den nu aktuella platsen för byggnation ligger i anslutning till den lilla vägen på en avsats i sluttningen nedanför åskanten.

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

Lagrum

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

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

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

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

Bn § 795 (forts)

Dnr 2016-1152

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

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

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

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

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

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den föreslagna platsen för byggnation ligger placerad så att hänsyn tas till landskapsbilden. Att byggnaden är relativt begränsad i yta underlättar anpassningen till befintliga naturförutsättningar. En bullerberäkning kan dock behöva genomföras för den föreslagna placeringen.

Protokollsutdrag: Sökanden

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

Bn § 796

Dnr 2016-1753

Bua 2:5 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Byggnadsnämndens bedömning

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

Enligt kommunens fördjupade översiktsplan för norra kusten så ska ny bebyggelse förläggas i anslutning till redan befintlig bebyggelse och till utformning, material och färgsättning anpassas till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön, hänsyn ska tas till jordbrukets intressen. Nybyggnad av bostäder bör inte medges i närheten av bruksenheter med djurhållning. Nämnden gör bedömning är att den föreslagna platsen lokaliseras i närheten av viss befintlig bebyggelse men inte i direkt anslutning till en bebyggelsemiljö.

Jordbruksmarken på den tänkta föreslagna platsen är av hög klassning och ett positivt förhandsbesked skulle medföra att mark av högt allmänt intresse tas i anspråk för ett privat ändamål. Åtgärden bör därför inte tillåtas med hänvisning till plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 2§. Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 2 § ska det vid prövningen av 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.

Nämnden finner också att den föreslagna placeringen ligger mycket exponerat inom det känsliga natur- och kulturområde och därmed strider mot plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 2 § (2010:900). Den föreslagna åtgärden saknar stöd i landskapet och ligger öppet placerat i jordbrukslandskapet, vilket leder till att kravet om en god helhetsverkan i plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § punkt 1 inte är uppfyllt.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom Bua 2:5. Den tänkta avstyckningen är 1500 m².

Förslagen åtgärd föreslås placeras på jordbruksmark klass 5. Området berörs av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap miljöbalken, till vilket hänsyn ska tas.

I det pågående arbetet med en ny fördjupad översiktsplan för norra kusten pekas ett antal olika utvecklingsområden ut där ny bebyggelse bör lokaliseras. I de fall den föreslagna platsen ligger utanför utvecklingsområdet ska den anläggas i direkt anslutning till befintlig bebyggelsegrupper eller

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

Bn § 796 (forts)

Dnr 2016-1753

följer traktens bebyggelsestruktur. Den aktuella lokaliseringen ligger utanför det utpekade utvecklingsområdet.

Riktlinjer:

- Området ska nyttjas för jordbruksändamål med möjlighet till kompletterande byggnation för att bibehålla en levande landsbygd.
- Boende och verksamheter i befintlig gårdsbebyggelse ska prövas positivt.
- Enstaka ny helårs- eller fritidsbebyggelse tillåts där så prövas lämpligt.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning anpassas till den äldre lokala byggtraditionen och till landskapsmiljön.
- Hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostäder bör inte medges i närheten av brukningsenheter med djurhållning.

Lagrum

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 3 § ska planläggning och prövning i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företråde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas.

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

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

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

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

Bn § 796 (forts)

Dnr 2016-1753

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

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret finner att förhandsförfrågan att uppföra ett enbostadshus inom fastigheten Bua 2:5 bör avslås med hänvisning till ovanstående paragrafer.

I kommunens fördjupade översiktsplan för norra kusten står det angivet att ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till redan befintlig bebyggelse och till utformning, material och färgsättning anpassas till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön, hänsyn ska tas till jordbrukets intressen. Nybyggnad av bostäder bör inte medges i närheten av brukningsenheter med djurhållning. Stadsbyggnadskontoret gör bedömning är att den föreslagna platsen lokaliseras i närheten av viss befintlig bebyggelse men inte i direkt anslutning till bebyggelsemiljön.

Dessutom har jordbruksmarken på den tänkta platsen hög klassning och ett positivt förhandsbesked skulle medföra att mark som är av högt allmänt intresse tas i anspråk för ett privat ändamål. Åtgärden bör därför inte tillåtas med hänvisning till plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 2§. Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 2 § ska det vid prövningen av 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.

Stadsbyggnadskontoret finner att den föreslagna placeringen ligger mycket exponerat inom det känsliga natur- och kulturområde och därmed strider mot plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 2 § (2010:900). Den föreslagna åtgärden ligger öppet i jordbrukslandskap och saknar stöd i landskapet vilket leder till att kravet i plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § punkt 1 om en god helhetsverkan inte är uppfyllt.

Hur beslutet får överklagas

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

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

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

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

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

Bn § 796 (forts)

Dnr 2016-1753

Avgift

Handläggningsavgift avslag 5.183 kr

Fakturan översändes separat till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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

Bn § 797

Dnr 2016-1615

Bua 16:3 Nybyggnad två enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Uppllysning

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

Giltighet

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

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslagen byggnation följer intentionerna i
kommunens översiktsplan och inte strider mot bestämmelserna enligt
nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900). De tänkta
fastigheterna har stöd i landskapet och ligger i anslutning till redan
befintlig bebyggelse.

Nämnden finner att byggnadernas utformning och exakta placering
kommer att behandlas vid bygglovsprövningen.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra två
enbostadshus inom Bua 16:3.

Detaljplan inom området saknas. Fastigheten angränsar till sammanhållen
bebyggelse som inte är detaljplanelagd.

Området är växlande med både jordbruksmark och skogsklädda kullar. Det
finns en hel del fritids- och åretruntbostäder samt växthusverksamheter
inom området. En utveckling av dessa verksamheter och andra mindre
störande, som kan nyttja överskottsvärme från Värö Bruk, är positivt.

Området berörs av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap
miljöbalken, till vilket hänsyn ska tas. Strandskyddsbestämmelser gäller
inom 300 meter från havskusten.

Enligt kommunens fördjupade översiktsplan har området följande
riktlinjer:

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

Bn § 797 (forts)

Dnr 2016-1615

- Området ska nyttjas för jord- och skogsbruk med möjlighet till kompletterande byggnation för att bibehålla en levande landsbygd.
- Boende och verksamheter i befintlig gårdsbebyggelse ska prövas positivt.
- Enstaka ny helårs- eller fritidsbebyggelse tillåts där så prövas lämpligt.
- Ny bebyggelsen bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning anpassas till den äldre lokala byggtraditionen och till landskapsmiljön.
- Hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostäder bör inte medges i närheten av bruksenheter med djurhållning.

Ansökan omfattar två stycken enbostadshus, tomterna ligger placerade på åkermark som inte har någon klassning, infartsväg finns redan i anslutning till de tänkta fastigheterna. Föreslagna tomter ligger i anslutning till redan befintlig bebyggelse med naturliga avgränsningar mot omgivningen och stöd i landskapet.

Vid platsbesök den 28 oktober 2016 konstateras att det inte finns några synliga kraftledningar på platsen och att fastigheten har stöd i landskapet samt att möjlighet till infartsväg finns i anslutning till fastigheten.

Lagrum

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

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

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

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

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 a § punkt 1 ska vid planläggning och i ärenden som bygglov enligt denna lag bostadsbyggnader

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

Bn § 797 (forts)

Dnr 2016-1615

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

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

Första stycket 1 tillämpas även i ärenden om förhandsbesked.

Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen och Fortum.

Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter.

I skrivelse som inkom den 7 november 2016 påpekar fastighetsägarna Bua 16:15 att det inte har något emot att det uppförs hus men att två stycken hus blir för mycket och tar bort charmen med Sanddamm. Det skulle innebära att området blir för tätt bebyggt. I övrigt är placeringen viktig och att endast enplanshus får uppföras på platsen.

I skrivelse som inkom den 23 november 2016 meddelar miljö- och hälsoskyddsförvaltningen att avlopp oftast går att lösa men VA borde lösas i ett större sammanhang då det finns ett flertal förfrågningar i området om VA-samfälligheter eller kommunalt VA. Innan remissvar kan lämnas önskas svar från de diskussioner som pågår mellan miljö- och hälsoskyddsförvaltningen och VIVAB inväntas. Någon förprovgrop är ännu inte gjord på aktuell fastighet.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret finner att föreslagen åtgärd bör medges då den följer intentionerna i kommunens översiktsplan och inte strider mot bestämmelserna enligt ovanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900). De tänkta fastigheterna har stöd i landskapet och ligger i anslutning till redan befintlig bebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret finner att byggnadernas utformning och exakta placering kommer att behandlas vid bygglovsprövningen.

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 § 797 (forts)

Dnr 2016-1615

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

Avgift

Handläggningsavgift förhandsbesked 7.575 kr

Fakturan översändes separat till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande
Fastighetsägaren Bua 16:15 (delges)

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

Bn § 798

Dnr 2016-1729

Hunnestad 13:1 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Upplysning

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

Byggnadsnämndens bedömning

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

Frågor angående servitut kommer att behandlas vid en framtida lantmäteriförrättning.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus och garage inom Hunnestad 13:1. Tänkt avstyckning är på cirka 2600 m².

Detaljplan inom området saknas. Fastigheten ligger inom världsarvs- området yttre zon. Inom del av huvudavrinningsområde och på jordbruksmark klass 4. Föreslagen tomtplats placeras på jordbruksmark klass 4 och har stöd av en höjd i landskapet.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer:

- 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.
- 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.

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

Bn § 798 (forts)

Dnr 2016-1729

- All nybyggnation och ombyggnation ska ges ett estetisk tilltalande utförande, värdefulla kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas till vara och förstärkas.
- Området ska nyttjas för jord- och skogsbruk med möjlighet till kompletterande byggnation för att bibehålla en levande landsbygd.
- 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.
- Sjöar och vattendrag av betydelse bör skyddas av en minst 6 meter bred zon som ska hållas fria från gödsling och besprutning, helst bör skyddsområdena vara träd- och gräsbevuxna.
- Inom yttre skyddszonen får inte höga och vidsträckta byggnadsverk som visuellt kan störa den monumentala bilden tillkomma.

Vid platsbesök konstaterades att den föreslagna tomtplatsen har stöd av en höjd i landskapet.

Lagrum

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

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

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

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

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 a § punkt 1 ska vid planläggning och i ärenden som bygglov enligt denna lag bostadsbyggnader

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

Bn § 798 (forts)

Dnr 2016-1729

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

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

Första stycket 1 tillämpas även i ärenden om förhandsbesked.

Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

Berörda grannar har beretts tillfälle att komma in med synpunkter.

I skrivelse som inkom den 23 november 2016 framför delägaren Hunnestad 16:2 att deras fastighet, som gränsar till aktuell fastighet, är betesmark för kor vilket kan medföra olägenheter som lukt och insekter och undanber sig klagomål framöver.

I skrivelse tillsammans med en försäkran som inkom den 23 och 24 november 2016 framför ägarna av Hunnestad 13:7 att sökande tidigare sökt förhandsbesked om att stycka av två stycken fastigheter på platsen och då fått avslag på den ena, vilket de upplevde som positivt då de vill bo på ett enskilt läge på landet. Sökande lovade i samband med detta att inte stycka av fler tomter i framtiden. Ägarna av Hunnestad 13:7 vill förtydliga att de har bekostat vägen mellan den allmänna vägen och deras fastighet helt på egen hand enligt inskickad försäkran. De har tidigare gett sökande rätt att använda vägen endast för jordbrukstransporter. De är inte villiga att upplåta vägen för tung lastbilstrafik vid kommande nybyggnation.

I skrivelse som inkom den 24 november 2016 meddelar miljö- och hälsoförvaltningen att de bedömer att en avloppsanläggning för WC samt bad-, disk- och tvättvatten för ett hushåll (1-5 personer) kan utföras på fastigheten.

I skrivelse som inkom 28 november 2016 besvarar sökande inkomna synpunkter. Jordbruksmarken som angränsar till den tänkta fastigheten har under längre tid varit utarrenderad som betesmark men enligt arrendatorn har inga djur betat där under de senaste tio åren. Det kommer heller inte ske under de närmaste tio åren, då det inte finns tillräckligt med vatten till de betande djuren.

Sökande har idag rätt enligt gällande servitut att med jordbruksmaskiner passera på vägen förbi Hunnestad 3:7. Den tänkta tomten ligger i anslutning till fastigheten Hunnestad 13:4 och den allmänna vägen. Det innebär att det inte kommer vara aktuellt att passera fastigheten Hunnestad 13:7 och att den delen av vägen inte kommer att belastas.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret finner att föreslagen byggnation följer intentionerna i kommunens översiktsplan och ovanstående bestämmelserna enligt plan- och bygglagen (2010:900).

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

Bn § 798 (forts)

Dnr 2016-1729

Frågor angående servitut kommer att behandlas vid en framtida lantmäteriförrättning.

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 förhandsbesked 6.778 kr

Fakturan översändes separat till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande
Fastighetsägarna Hunnestad 16:2, 13:7 (delges)

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

Bn § 799

Dnr 2016-918

Veddige 15:2 Nybyggnad flerbostadshus

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja bygglov.
2. kontrollansvarig är Urban Broms.
3. slutlig sockelhöjd eller höjd på färdigt golv bestäms i samråd med stadsbyggnadskontoret i samband med utstakning.

Giltighet

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

Upplysningar

- Ett medfinansieringsavtal för bullerskärmen mot järnvägen ska tecknas mellan kommunen, trafikverket och sökande.
- Tillstånd kan krävas från Trafikverket vid anslutning till Trafikverkets väg.
- Byggherren uppmanas att ta kontakt med byggnadsinspektör Agneta Lindström, Ralph Frykman eller Tore Johansson på stadsbyggnadskontoret för att boka tid för tekniskt samråd, telefon nr 0340-88180.
- Utstakning av byggnadens läge ska beslutas i samband med startbeskedet. Kostnaden för denna och kontrollmätning ingår inte i nedanstående handläggningsavgift.
- Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en bygg-sanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp tas ut. Prisbasbelopp 2016 är 44 300 kr.

Krav på redovisning i samband med tekniskt samråd före startbesked

- Ett medfinansieringsavtal för bullerskärmen mot järnvägen ska tecknas mellan kommunen, trafikverket och sökande.
- Byggherren ska lämna förslag till kontrollplan senast vid tekniska samrådet.
- Brandskyddsprojektering
- Konstruktioner (bärförmåga och stadga), inklusive redovisning av markens bärighet
- Geoteknisk undersökning
- VA-handlingar, inre samt yttre VA
- Ventilationshandlingar.
- Beräkning av byggnadens specifika energianvändning enligt BBR kapitel 9.
- Redovisning av bullerskydd mellan lägenheterna.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att föreslagen åtgärd strider mot gällande detaljplan men att det kan betraktas som liten avvikelse. Området ligger bullerutsatt utmed järnväg och väg men utgör en komplettering i befintlig

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

Bn § 799 (forts)

Dnr 2016-918

bebyggelsestruktur enligt syftet med den gällande detaljplanen. Åtgärder föreslås för att tillgodose en god ljudmiljö för de boende men en kommunikering angående genomförandet av bullerplank behöver ske mellan kommunen, Trafikverket och sökande.

Trafikverket har i sitt yttrande påpekat att god bebyggd miljö inte kommer att uppfyllas i och med att bullerkraven i plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § inte är uppfyllda och hänvisar till Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (SFI 2015:216). Enligt Boverkets så ska bullerfrågan redan vara utredd vid genomförandet av detaljplanen. Det innebär att de nya bullerkraven i Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (SFI 2015:216) inte kan ställas vid bygglovsansökningar inom äldre detaljplaner där beslut fattats innan 2 januari 2015. Markens lämplighet för bebyggelse är redan prövad i detaljplanen, inklusive från bullersynpunkt och om en byggrätt finns gäller den.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har i ett yttranden på pekat att det med hjälp av bullerskärmar är möjligt att klara gällande bullerkrav.

Sökande har genomfört en riskutredning som är utformad efter Länsstyrelsens Hallands läns riktlinjer för bebyggelse och transporter av farligt gods. I riskutredningen har tre synpunkter framkommit för att bebyggelsen ska uppfylla kraven. Riskutredningen har godkänts av Räddningstjänsten i Väst som påpekar att ytterligare frågor kommer att beaktas senare i brandskyddsdocumentationen. Sökanden har även genomfört en komfortutredning där de visar att bebyggelsen kommer att klara det uppsatta kravet på 0,4 mm/s. Komfortutredningen har skickats på remiss till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen som i ett yttrande bekräftar detta.

Nämnden finner att bygglov beviljas med hänvisning till nedanstående bestämmelse i enligt plan- och bygglagen (2010:900), att åtgärden följer detaljplanens syfte. Sökanden har med utförda utredningarna visat på att byggnationen uppfyller de krav som ställs gällande buller, komfort och risk.

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom den 10 augusti 2016 om nybyggnad av flerbostadshus inom fastigheten Veddige 15:2.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Enligt gällande detaljplan är handel, hantverk, hotell, pensionat ändamål samt för samlingslokaler. Bostäder må dock inredas på andra våning samt i övrigt där byggnadsnämnden prövar lämpligt. Inom H betecknat område får högst $\frac{3}{4}$ delar bebyggas inom varje tomtplats. Byggnadshöjden för komplementbyggnader är 2,5 meter men där högre byggnadshöjd kan prövas i särskilda fall.

Delar av föreslagen byggnation läggs inom område BFII där endast en huvudbyggnad får uppföras och bostadsbyggnad endast får innehålla högst två bostadslägenheter. Föreslagna komplementbyggnader är byggnadshöjden 3,0 meter. Vidare placeras 72,5 m² på mark som inte får bebyggas så kallad prickad mark.

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

Bn § 799 (forts)

Dnr 2016-918

Sökande inkom den 25 oktober med reviderade handlingar som innehöll en ny bullerutredning och redovisning av bullerplank.

Räddningstjänsten har inkommit med synpunkter där de påpekar närheten till farligt gods och att en riskutredning måste genomföras snarast möjligt, att utrymning via räddningstjänstens räddningsfordon inte är möjligt och att mängden brandvatten måste säkerställas i området.

Sökande inkom den 7 december med en komfortutredning. Utredningen visar att den planerade bebyggelsen på fastigheten Veddige 15:2 kommer att klar riktvärdet på 0,4 mm/s. Utöver detta har sökande inkommit med en riskutredning den 9 december. Riskutredningen är utformad efter Länsstyrelsens Hallands läns riktlinjer för bebyggelse och transporter av farligt gods.

Komfortutredningen skickades den 13 december på remiss till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

Riskutredningen skickade den 13 december på remiss till Räddningstjänsten i Väst.

Lagrum

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

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

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

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

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

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

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

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

Bn § 799 (forts)

Dnr 2016-918

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

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 31 c § får bygglov efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till Trafikverket.

Trafikverket har i skrivelse den 13 oktober 2016 påpekat att de motsätter sig föreslagen byggnation med hänvisning till att lokaliseringen är olämplig och att bygglov inte kan beviljas på platsen om inte kommunen kan säkerhetsställa att bebyggelsen kommer klara kraven i Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (SFI 2015:216). De anser också att den bullerutredningen som har genomförts måste justeras och att de inte har möjlighet att finansiera åtgärden som påkallas av kommunal exploatering.

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

Reviderade ritningar och trafikbullerutredning inkom den 25 oktober 2016.

De reviderade handlingarna som inkom den 25 oktober 2016 har skickats till berörda grannar, Trafikverket och miljö- och hälsoskyddsförvaltningen för yttrande samt till Räddningstjänsten för kännedom.

Trafikverket har i en ny skrivelse den 10 november 2016 påpekat att de fortsatt motsätter sig föreslagen byggnation med hänvisning till att lokaliseringen är olämplig och att bygglov inte kan beviljas på platsen om inte kommunen kan säkerhetsställa att bebyggelsen kommer klara kraven i Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (SFI 2015:216). De

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

Bn § 799 (forts)

Dnr 2016-918

anser att föreslagen placering av bostadsbyggnader inte uppnår miljö kvalitetsmålet om god bebyggd miljö. Trafikverket påpekar att de inte har möjlighet att finansiera åtgärder som påkallas av kommunal exploatering. Det måste därför undertecknas ett medfinansieringsavtal för bullerskärmen mot järnväg mellan kommunen och Trafikverket innan beslut om bygglov beviljas.

Trafikverket noterar att bullerutredningen justerats och förutsätter nu att kommunen sett över bullerfrågan så att bebyggelsen kommer klara kraven i Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (SFI 2015:216). En ytterligare synpunkt är att kraven för vibration vid permanentbostadsbyggande måste uppfyllas. De ifrågasätter om detta har beaktats i ansökan.

Trafikverkets synpunkter kvarstår från det tidigare yttrandet att en god bebyggd miljö inte uppnås, att bebyggelse inte bör tillåtas närmare än 30 meter från järnvägen och för bostäder rekommenderas 50-150 meter. Räddningstjänsten synpunkter på lokaliseringen måste inhämtas då bostadsbyggnaden placeras på ett avstånd av 45 meter från järnvägen och att en riskutredning måste genomföras.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen inkom med en skrivelse den 11 november där de påpekade att den ekvivalenta ljudnivån på 55 dBA uppfylls med hjälp av bullerplank. Vid uteplatserna gäller att 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA som ska gälla vid uteplatsen om sådan ska anordnas. 50 dBA ekvivalent ljudnivå klarar man med endast några mindre avvikelser vid gaveln enligt bullerkarta 208. Maximala ljudnivån klarar man inte enligt bullerkarta 212. Om den maximala ljudnivån inte kan uppfyllas gäller enligt Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (SFI 2015:216) att nivån inte överskrider med mer än 10 dBA vid fler tillfällen än 5 gånger mellan klockan 06:00 - 22:00. Miljö- och hälsoförvaltningens slutsats blir att sökanden kan visa på att den maximala ljudnivån från järnvägen inte överstiger 80 dBA 5 gånger per timme 06:00-22:00 så uppfylls riktlinjerna i förordningen. För att detta ska uppfyllas krävs både bullerskärmar vid väg och järnväg.

Berörda grannar har återigen beretts möjlighet att komma in med synpunkter på de reviderade handlingarna fram till den 14 november.

Fastighetsägarna av Porsmad 1:48 har yttrat sig angående bullerskärmen som placeras mot järnvägen och utformningen. I förslaget placeras bullerskärmen bara till viss del på Porsmad 1:48 men enligt yttrande vill fastighetsägarna att bullerskärmen ska byggas efter hela fastighetsgränsen. Sökanden är underrättad om detta.

Räddningstjänsten inkom med synpunkter den 4 november där de påpekade att en riskutredning snarast måste tas fram då Viskadalsbanan är en reservbana till Västkustbanan och att det därför kan förekomma farligt gods. Det gäller även väg 41. Brandskyddsdocumentation ska tas fram i bygglovsskedet. Räddningstjänstens framkomlighet och hur utrymning ska ske måste utredas. Utrymning via räddningstjänstens höjdfordon är inte möjlig i detta område.

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

Bn § 799 (forts)

Dnr 2016-918

Sökande inkom den 7 december 2016 med komfortutredning avseende vibrationer från järnvägstrafik. Av komfortutredningen framgår att de uppmätta komfortvärdena under mätperioden understiger Trafikverkets riktlinjer med god marginal vid rådande järnvägstrafikering.

Sökande inkom den 9 december 2016 med en riskutredning om olycksriskerna avseende transport av farligt god samt persontåg på närbelägen järnväg. Riskutredningen är utformad efter Länsstyrelsens Hallands läns riktlinjer för bebyggelse och transporter av farligt gods. Av riskutredningen framgår att

1. förhållandena ska vara sådana att sannolikheten för att utläckande vätska vid en järnvägsolycka ska rinna in på fastigheten reduceras. Detta kan exempelvis åstadkommas genom att ett dike anordnas intill järnvägen, eller genom att ett plank som är tätt i nedkanten uppförs mot järnvägen. Ett plank kan kombineras med eventuellt bullerplank. Detta skydd får inte öka sannolikheten för att en järnvägsvagn punkters, det vill säga skyddet får inte vara oeftergivligt eller spetsigt och
2. friskluftsintag till bostadshuset ska placeras högt upp på byggnaden och bort från järnvägen och
3. huvudentréer till bostadshuset ska placeras bort från järnvägen och mot Viskastigen för att förenkla utrymning av bostadshuset och därmed reducera sannolikheten för att personer påverkas av konsekvenser av en olycka på järnvägen.

Inkomna risk- och komfortutredningar har översänts till Räddningstjänsten Väst och miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

Räddningstjänsten har i skrivelse den 14 december 2016 bekräftat att det gått igenom riskutredningen och att det som har framkommit ska inarbetas i kommande brandskyddsdocumentation.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har i yttrande den 14 december 2016 inga synpunkter på resultatet. Dock har ingen godstrafik bedrivits under tidsperioden då mätningen gjordes och rapporten saknar vilka konsekvenserna blir och om riktvärdena klaras om godstrafiken återupptas.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föreslagen åtgärd strider mot gällande detaljplan men kan betraktas som liten avvikelse. Området ligger bullerutsatt utmed järnväg och väg men utgör en komplettering i befintlig bebyggelsestruktur enligt syftet med den gällande detaljplanen. Åtgärder föreslås för att tillgodose en god ljudmiljö för de boende men en kommunikering angående genomförandet av bullerplank behöver ske mellan kommunen, Trafikverket och sökande.

Trafikverket har i sitt yttrande påpekat att god bebyggd miljö inte kommer att uppfyllas i och med att bullerkraven i plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § inte är uppfyllda och hänvisar till Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (SFI 2015:216). Enligt Boverkets så ska bullerfrågan redan vara utredd vid genomförandet av detaljplanen. Det innebär att de nya bullerkraven i Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (SFI 2015:216) inte kan ställas vid bygglovsansökningar inom äldre detaljplaner där beslut fattats innan 2 januari 2015. Markens lämplighet för

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

Bn § 799 (forts)

Dnr 2016-918

bebyggelse är redan prövad i detaljplanen, inklusive från bullersynpunkt och om en byggrätt finns gäller den.

Miljö-och hälsoskyddsförvaltningen har i ett yttranden på pekat att det med hjälp av bullerskärmar är möjligt att klara gällande bullerkrav.

Sökande har genomfört en riskutredning är utformad efter Länsstyrelsens Hallands läns riktlinjer för bebyggelse och transporter av farligt gods. I riskutredningen har tre synpunkter framkommit för att bebyggelsen ska uppfylla kraven. Riskutredningen har godkänts av Räddningstjänsten i Väst som påpekar att ytterligare frågor kommer att beaktas senare i brandskyddsdocumentationen. Sökande även genomfört en komfortutredning där de visar att bebyggelsen kommer att klara de uppsatta kravet på 0,4 mm/s. Komfortutredningen har skickats på remiss till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen som i ett yttrande bekräftar detta.

Stadsbyggnadskontoret finner att bygglov beviljas med hänvisning till ovanstående bestämmelse i enligt plan- och bygglagen (2010:900), att åtgärden följer detaljplanens syfte. Sökanden har med utförda utredningarna visat på att byggnationen uppfyller de krav som ställs gällande buller, komfort och risk.

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 29 855 kr

Handläggningsavgift startbesked 39 392 kr

Kungörelseavgift Post och Inrikes Tidningar 237 kr varav moms 7:50 kr

Fakturan översändes separat till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande
Fastighetsägarna Porsmad 1:48 (delges)

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

Bn § 800

Dnr 2012-1129

Tillsynsplan för strandskyddet

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. tillstyrka förvaltningens förslag till tillsynsplan för 2017 enligt bilaga A.

Beskrivning av ärendet

Nämnden har i beslut den 17 december 2015 § 585 tillstyrkt förvaltningens förslag till tillsynsplan för strandskyddet.

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till tillsynsplan för strandskydd 2017.

Förvaltningens förslag

Ansvar

Nämnden ansvarar för den kommunala tillsynen av strandskyddsområden. I miljöbalken 26 kap anges hur tillsynen skall utföras med mera och i miljö-tillsynsförordningen (2011:13) 8 § anges att en operativ tillsynsmyndighet ska för varje verksamhetsår upprätta en samlad tillsynsplan som omfattar myndighetens ansvarsområde enligt miljöbalken.

Tillsyn

I miljöbalken 26 kap 1 § anges att: Tillsynen ska säkerställa syftet med denna balk och föreskrifter som har meddelats med stöd av balken. Tillsynsmyndigheten ska för detta ändamål på eget initiativ eller efter anmälan i nödvändig utsträckning kontrollera efterlevnaden av miljöbalken samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken samt vidta de åtgärder som behövs för att åstadkomma rättelse. Tillsynsmyndigheten ska dessutom, genom rådgivning, information och liknande verksamhet, skapa förutsättningar för balkens ändamål ska kunna tillgodoses.

Tillsynen sker efter anmälan eller som planerad tillsyn för ett mindre område som har valts ut. Vid ett anmälningsärende sker handläggning enligt rutin för anmälningsärenden. Vid planerad tillsyn görs avstämning mot flygfoto för att kunna bedöma om det finns åtgärder som har utförts i strid mot strandskyddet, varefter platsbesök görs och konstateras det då att åtgärder har utförts i strid mot strandskyddet att så är fallet sker vidare handläggning enligt samma rutin för anmälningsärenden.

För 2017 planeras tillsyn vid kusten enligt bilaga A inom markerat område från norra Getterön till Nisebäcken i Kärradal.

Behovsutredning och register

För att handlägga anmälningsärenden med mera bedöms tidsåtgången vara cirka 100 timmar/år och utföra planerad tillsyn enligt ovan bedöms tids-åtgången vara cirka 100 timmar/år. På stadsbyggnadskontoret finns idag stadsarkitekt, två bygglovarkitekter, tre bygglovshandläggare och fyra byggnadsinspektörer som i huvudsak arbetar med handläggning av ärenden enligt plan- och bygglagen. På samhällsutvecklingskontoret finns en kommunekolog.

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

Bn § 800 (forts)

Dnr 2012-1129

Strandskyddets omfattning finns som ett GIS-lager i kommunkartan.

Uppföljning och förbättringar

Uppföljning sker i slutet av året där redovisning sker av utförda tillsyner, tidsåtgång för tillsyn samt möjliga förbättringsåtgärder och behovet av kompetensutveckling av personalen, samtidigt tas det även fram ett förslag till tillsynsplan för nästkommande år.

Uppföljning

Område enligt tillsynsplanen för 2016 har inventerats via genomgång av flygfoto och platsbesök, tidsåtgång cirka 60 timmar. Vid tillsyner har inget upptäckts.

Utöver område enligt bilaga A och B enligt beslut 17 december 2015 § 585 har även delar av Getterön inventerats.

Tidsåtgång för anmälningsärenden med mera har varit cirka 100 timmar under 2016.

Personal på stadsbyggnadskontoret och samhällsutvecklingskontoret har deltagit i länsstyrelsens tillsynsvägledning 19 oktober 2016.

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

Bn § 802

Dnr 2016-1707, 2014-1496

Bomlyckan 10 Tillsynsärende

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. lämna inkommen anmälan utan åtgärd.

Byggnadsnämndens bedömning

Det bedöms att de hittills gjorda åtgärderna i ombyggnaden följer lämnat bygglov.

Beskrivning av ärendet

Anmälan om att byggnaden har rivits inkom den 22 oktober 2016.

Nämnden har i delegationsbeslut den 24 april lämnat startbesked för grundförstärkning. Bygglov för ombyggnad lämnades i delegationsbeslut den 19 augusti 2015. Startbesked med villkor att nytt tekniskt samråd ska hållas innan inre VA- och ventilationsarbeten får påbörjas lämnades i nämndens delegationsbeslut den 15 september 2015.

I kulturhistoriskt underlag för byggnaden framgår bland annat att byggnaden har omfattande rötskador, bärande väggar har tagits bort eller kapats på olämpligt sätt, detta samt även rötskadorna hade gjort att stommens bärkraft förändrats. Grunden har sättningsskador. Det framgår även att stora delar av byggnaden måste bytas och att byggnaden förses med isolering för bättre ljud- och inomhusklimat.

En fuktsäker ytterväggskonstruktion har accepterats vilket innebär att det finns en luftspalt bakom panelen. En utredning från fuktkonsult visar även att denna lösning rekommenderas.

Ombyggnaden definieras enligt plan- och bygglagen (2010:900) 1 kap 4 § som ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas.

Platsbesök har skett den 2 december 2015. Ett platsmöte tillsammans med sakkunnig för kulturmiljöfrågor gjordes den 8 december 2015. Fukt- och brandskadade delar av byggnaden hade tagits bort.

Skrivelse där sakkunnig för kulturmiljöfrågor avsäger sig sitt uppdrag inkom den 1 februari 2016.

Vid nytt tekniskt samråd den 28 april 2016 framkom bland annat att tekniska lösningar för fasader tidigare hade godkänts av sakkunnig för kulturmiljöfrågor.

Vid platsbesök den 12 oktober 2016 konstaterades att befintlig stomme fanns kvar i samma omfattning som vid platsbesök den 2 december 2015.

Protokoll från överlåtelsebesiktning inkom den 16 november 2016. Där framgår bland annat att byggnaden har omfattande fukt- och rötskador.

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

Bn § 802 (forts)

Dnr 2016-1707, 2014-1496

Vid platsbesök den 23 november 2016 syntes att stommen fanns kvar i samma omfattning som tidigare.

Lagrum

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap 5 § ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Hur beslutet får överklagas

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

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

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

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

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren (för kännedom)
Klagande (delges)

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

Bn § 803

Dnr 1996-100068

Djurläkaren 6 Funktionskontroll ventilationssystem, återtagande av föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 557.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 29 september 2016 § 557 att förelägga fastighetsägaren Djurläkaren 6 i Varberg AB att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 23 november 2016.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Djurläkaren 6
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)

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

Bn § 804

Dnr 2009-1393

Doppingen 30 Funktionskontroll ventilationssystem, återtagande av föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 558.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 29 september 2016 § 558 att förelägga fastighetsägaren Kungsbackagumman Fastigheter AB att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 2 december 2016.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Doppingen 30
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)

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

Bn § 805

Dnr 1998-100684

Edaskans 9 Funktionskontroll ventilationssystem, utdömande av vite, återtagande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla ansökan om utdömande av vite enligt beslut den 29 september 2016 § 523.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att ansökan om utdömande av vite kan återkallas då föreläggandet har åtgärdats.

Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 28 april 2016 § 208 att förelägga fastighetsägaren Edaskans 9 KB Edaskans nr 9 att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden. Föreläggandet var förenat med vite.

Nämnden har i beslut den 29 september 2016 § 523 ansökt hos Vänersborgs Tingsrätt om utdömande av vite.

Nämnden har i beslut den 24 november 2016 § 755 återkallat föreläggandet i beslut den 28 april 2016 § 208 då besiktningsprotokoll inkom den 2 november 2016.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Edaskans 9
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)
Vänersborgs Tingsrätt Mark- och miljödomstolen (delges)

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

Bn § 806

Dnr 1993-101183

Edaskans 14 Funktionskontroll ventilationssystem, återtagande av föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 27 oktober 2016 § 684.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 27 oktober 2016 § 684 att förelägga fastighetsägaren Region Halland att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningssprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningssprotokoll inkom den 8 december 2016.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Edaskans 14
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)

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

Bn § 807

Dnr 1995-101495

Fastarp 1:149 Funktionskontroll ventilationssystem, återtagande av föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 27 oktober 2016 § 686.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då fastigheten är ett parhus som inte omfattas av återkommande besiktningar.

Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 27 oktober 2016 § 686 att förelägga fastighetsägaren Varbergs Bostad AB att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Fastighetsägaren har meddelat att fastigheten är ett parhus som inte omfattas av återkommande besiktningar.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Fastarp 1:149
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)

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

Bn § 810

Dnr 1995-100905

Gästgivaren 15 Funktionskontroll ventilationssystem, återtagande av föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 571.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 29 september 2016 § 571 att förelägga fastighetsägaren JMBA Fastighetsförvaltning att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 7 december 2016.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Gästgivaren 15
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)

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

Bn § 813

Dnr 1998-100481

Katten 14 Funktionskontroll ventilationssystem, återtagande av föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 27 oktober 2016 § 695.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då fastigheten är ett parhus som inte omfattas av återkommande besiktningar.

Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 27 oktober 2016 § 695 att förelägga fastighetsägaren Varbergs Bostad AB att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Fastighetsägaren har meddelat att fastigheten är ett parhus som inte omfattas av återkommande besiktningar.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Katten 14
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)

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

Bn § 815

Dnr 1997-100605

Sanatoriet 12 Funktionskontroll ventilationssystem, återtågande av föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 23 juni 2016 § 394.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 23 juni 2016 § 394 att förelägga fastighetsägaren Sanatoriet 12 KB Varberg Hotelopsparing att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 14 oktober 2016.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Sanatoriet 12
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)

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

Bn § 816

Dnr 1997-100788

Sanatoriet 13 Funktionskontroll ventilationssystem, återtågande av föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 23 juni 2016 § 395.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 23 juni 2016 § 395 att förelägga fastighetsägaren Sanatoriet 13 KB Varberg Hotelopsparing att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningssprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningssprotokoll inkom den 14 oktober 2016.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Sanatoriet 13
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)

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

Bn § 819

Dnr 2003-1204

Årnäs 7:6 Ändring av tillbyggnad, ändring i lov

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Att påbörja byggnationen innan bygglovet vunnit laga kraft görs på byggherrens egen risk.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att bygglov kan lämnas för ändringen.

Nämnden finner att när åtgärden, ny öppning på 2,5 meter, är utförd samt komplementbyggnaden nära tomtgräns är riven och startbesked har lämnats för ändringen av komplementbyggnad närmast bostadshuset kan föreläggandet i beslut den 19 juni 2013 § 239 återkallas.

Beskrivning av ärendet

Ansökan om ändring inkom den 25 och 28 november 2016. På ritningarna har en öppning om 2,5 meter på ett annat ställe redovisats. Vid genomgång av andra lämnade lov i området framgår att lov har lämnats för liknande åtgärd tidigare.

Lagrum

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

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

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1. Lag (2014:900).

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 820

Dnr 2014-1182
Dnr 2016-1940

Årnäs 7:6 Tillbyggnad enbostadshus, bygglovsbefriad åtgärd

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. medge startbesked för anmälningspliktig tillbyggnad enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 6 kap 5 § stycke 12.
2. Tekniskt samråd, kontrollansvarig och slutbesked krävs inte i detta ärende.

Giltighet

Beslutet om startbesked upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år efter beslutsdatum.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att startbesked kan lämnas för åtgärden.

Beskrivning av ärendet

Anmälan inkom den 18 november 2016 om en tillbyggnad på cirka 12 m². Berörd granne har godkänt åtgärden.

Lagrum

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 2 § stycke 2 krävs det bygglov för tillbyggnad.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 4b § stycke 1 krävs det för en- eller tvåbostadshus trots 2 § inte bygglov för att göra högst en tillbyggnad som inte har en större bruttoarea än 15,0 kvadratmeter, som inte överstiger bostadshusets taknockshöjd och som inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

En åtgärd som avses i första stycket 1 får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

Första stycket gäller inte för ett sådant bostadshus som utgör ett komplementbostadshus.

Enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 6 kap 5 § stycke 12 krävs en anmälan för åtgärder som inte kräver lov vid tillbyggnad som avses i 9 kap 4b § första stycket 1 plan- och bygglagen (2010:900).

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att startbesked kan lämnas för åtgärden.

Hur beslutet får överklagas

Ett beslut om startbesked får överklagas endast av sökanden eller anmälaren i ärendet.

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

Bn § 820 (forts)

Dnr 2016-1940

Avgift

Handläggningsavgift startbesked 1 994 kr

Kungörelseavgift Post och Inrikes Tidningar 237 kr varav moms 7:50 kr

Fakturan översändes separat till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 823

Dnr 1999-100860

Cylindern 24 - Funktionskontroll ventilationssystem, återtagande av föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 556.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 29 september 2016 § 556 att förelägga fastighetsägaren IW Henricson Fastighets AB att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 9 december 2016.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Cylindern 24
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)

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