

<b>Plats och tid</b>	Sammanträdesrum A2, kl. 08.30-12.35		
<b>Beslutande</b>	Ulrika Ericsson (M) Andreas Björklund (M), §§ 561-581 Stefan Bengtsson (M) Stefan Stenberg ordf. (C) Lena Språng (C) Michael Bonde (L) Tomas Johansson v. ordf. (S) Marianne Johansson (S) Morgan Fagerström (S), §§ 561-575 Gösta Johansson (S), §§ 576-595 Karin Sandström (S) Andreas Havasi (SD), inte § 569 på grund av jäv Gert Okén (M), §§ 569, 582-595		
<b>Ersättare – inte tjänstgörande</b>	Gert Okén (M), §§ 561-568, 570-581 David Sandrén (M) §§ 561-569 Gösta Johansson (S), §§ 561-575		
<b>Övriga deltagare</b>	Evelyn Ingvarsson, byggnadsnämndssekreterare Stefan Andersson T f stadsbyggnadschef Maria Söderlund, stadsarkitekt Claus Pedersen, planchef, §§ 561-575 Elisabeth Wästlund, planarkitekt, § 566 Emma Cejie, planarkitekt, § 567 Inger Axbrink, planarkitekt, §§ 568-569 Lena Johansson, planarkitekt, § 570 Pontus Karlsson, planarkitekt, §§ 571-575 Björn Liljequist, bygglovshandläggare, § 576 Burbuqe Binak, bygglovshandläggare, § 577 Helena Kransén, bygglovsarkitekt, §§ 578-579 Marie Åberg, bygglovsarkitekt, §§ 580-581 Tore Johansson, 1:e byggnadsinspektör, §§ 582-595  Lisa Holmdahl Pedersen, kommunjurist, § del av		
<b>Utses att justera</b>	Stefan Bengtsson (M)		
<b>Justeringens plats och tid</b>	Stadsbyggnadskontorets reception den 20 december 2017		
<b>Sekreterare</b>	Evelyn Ingvarsson	<b>Paragraf</b>	561-595
<b>Ordförande</b>	Stefan Stenberg (C)		
<b>Justerande</b>	Stefan Bengtsson (M)		

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

## Anslag/bevis

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

<b>Organ</b>	Byggnadsnämnden
<b>Sammanträdesdatum</b>	14 december 2017
<b>Datum då anslaget sätts upp</b>	21 december 2017
<b>Datum då anslaget tas ned</b>	11 januari 2018
<b>Förvaringsplats för protokoll</b>	Stadsbyggnadskontoret, Östra Långgatan 14
<b>Underskrift</b>	Evelyn Ingvarsson

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

Bn § 561

## Ändringar i dagordningen

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. godkänna ändringarna i dagordningen.

### Ärende som tillkommer dagordningen

Ärende Förvaltningen informerar om  
- Getakärr 5:65 Solbadsvägen 13

Ärende Detaljplan för Värö-Backa 2:4, 11:7, 29:1 m fl

### Ärende som utgår ur dagordningen

Ärende nr 24 Danielsdal 1 Tillsynsärende

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

Bn § 562

## 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 13 november 2017 till och med 4 december 2017 enligt bilaga A.

---

### Beskrivning av ärendet

Redovisning av inkomna skrivelser, överklaganden, ansökningar om planbesked, lagakraftvunna detaljplaner och avslutade planbesked under perioden 13 november 2017 till och med 4 december 2017 redovisas för nämnden enligt bilaga A.

---

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

Bn § 563

## Delegationsbeslut

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. godkänna redovisning av delegationsbeslut under perioden 13 november 2017 till och med 4 december 2017 enligt bilaga A.

---

### Beskrivning av ärendet

Redovisningen avseende beslut fattade med stöd av tjänstemannadelegering enligt byggnadsnämndens beslut 29 augusti 2013 § 274 under perioden 13 november 2017 till och med 4 december 2017.

Redovisning av delegationsbeslut avseende

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

---

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

Bn § 564

## Förvaltningen informerar

### Beslut

Nämnden antecknar informationen till protokollet.

---

### Beskrivning av ärendet

Kommunjurist Lisa Holmdahl Pedersen informerar nämnden om

- Ny kommunallag 1 januari 2018.

Planchef Claus Pedersen informerar nämnden om

- Inkomna skrivelser Nygård 1:251.

Stadsarkitekt Maria Söderlund informerar nämnden om

- Byggnadsvårdsdiplomet.

Byggnadsnämndssekreterare Evelyn Ingvarsson informerar nämnden om

- Inbjudan till Varberg Session #03.
- Nämndens sammanträdesdag den 1 februari 2018.

1.e byggnadsinspektör Tore Johansson informerar nämnden om

- Getakärr 5:65 Solbadsvägen 13
- 

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

Bn § 565

Dnr 2013-170

## Uteserveringar

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- godkänna att serveringar och uteserveringar med tidsbegränsade bygglov kan uppföras från och med påskveckan i de fall påskhelgen infaller före 1 april.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att förslaget om att tillämpa att serveringar får upplåtelse av allmän plats from påskveckan strider mot antagna Riktlinjer för serveringar med tidsbegränsade bygglov i Varbergs innerstad, antagna av byggnadsnämnden den 3 mars 2016, men att det inte motverkar syftet med riktlinjerna utan handlar om ett fåtal dagar med flera års mellanrum. Det blir aktuellt säsongen 2018 och därefter först 2024.

### Beskrivning av ärendet

Förfrågan har inkommit från polisen och hamn- och gatuförvaltningen om hur byggnadsnämndens inställning till om hur tillstånd för upplåtelse av allmän plats för uteserveringar ska hanteras med anledning av Riktlinjer för serveringar med tidsbegränsade bygglov i Varbergs innerstad, antagna av byggnadsnämnden den 3 mars 2016.

Tidigare år har hamn- och gatuförvaltningen, socialförvaltningen och polisen varit överens om att de år då påskhelgen infaller före den 1 april har uteserveringarna fått monteras upp för att användas i påskveckan. I tidigare fall har det inte funnits ett separat tidsbegränsat bygglov som reglerat tidsperioden.

I Riktlinjer för serveringar med tidsbegränsade bygglov i Varbergs innerstad, antagna av byggnadsnämnden den 3 mars 2016 anges att tidsbegränsade bygglov för serveringar kan prövas under perioden 1 april-30 september. Frågeställningen om speciell hantering från påskveckan var inte uppe för diskussion i samband med beslut om ovanstående riktlinjer. Syftet med riktlinjerna har delvis varit att tillåta serveringar med tidsbegränsade bygglov endast under del av året för att inte ge karaktär av permanenta tillbyggnader utan bibehålla den lätta och fria formen.

### Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att förslaget om att tillämpa att serveringar får upplåtelse av allmän plats from påskveckan strider mot antagna Riktlinjer för serveringar med tidsbegränsade bygglov i Varbergs innerstad, antagna av byggnadsnämnden den 3 mars 2016, men att det inte

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

Bn § 565 (forts)

Dnr 2013-170

motverkar syftet med riktlinjerna utan handlar om ett fåtal dagar med flera års mellanrum. Det blir aktuellt säsongen 2018 och därefter först 2024.

---

Protokollsutdrag:-Hamn- och gatuförvaltningen  
Socialförvaltningen  
Polismyndigheten i Hallands län

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

Bn § 566

Dnr 2016-781

## Detaljplan för del av Getakärr 4:1 och 6:15

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. ändra detaljplaneförslaget enligt stadsbyggnadskontorets samrådsredogörelse, daterad den 30 november 2017.
2. godkänna för granskning detaljplan för Getakärr 4:1 och 6:15, upprättad den 7 september 2017, reviderad den 14 december 2017.

---

### Beskrivning av ärendet

#### Ansökan

Ursprunglig ansökan om detaljplan inkom från hamn- och gatuförvaltningen som avser att möjliggöra för ombyggnad av befintlig vägkorsning till cirkulationsplats, i syfte att skapa en trafiksäker korsning.

Nämnden har i beslut den 1 september 2016 § 147 uppdragit åt stadsbyggnadskontoret att utarbeta förslag till detaljplan i enlighet med ansökan och genomföra samråd.

#### Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av cirkulationsplats vid korsningen Österängsvägen/Träslösvägen, Varbergs sjukhus.

#### Samrådsskedet

Förslaget har varit på samråd under tiden 7 september 2017 till och med den 28 september 2017. Stadsbyggnadskontoret har i samrådsredogörelsen daterad den 30 november 2017 redovisat inkomna yttranden.

Inkomna synpunkter i samrådet har handlat om buller och tillämpningen av bullerriktvärden samt önskemål om förtydliganden i planbeskrivningen gällande trädplanteringen längs med gatan.

Genomförandefrågor som tagits upp under samrådet är finansiering av den nya utfarten till fastigheten Bolmen 1 och 3, kollektivtrafikens behov samt ledningsomläggningar i gata.

### Förslag till ändringar

- Utöka textavsnitt angående vegetation i planbeskrivningen.
- Utöka textavsnitt angående trafik i planbeskrivningen.
- Revidera textavsnitt angående buller i planbeskrivningen.
- Redaktionell ändring av planområdets gräns längs Träslösvägens södra del för att underlätta framtida fastighetsbildning.

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

Bn § 566 (forts)

Dnr 2016-781

### **Beslutsunderlag**

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Behovsbedömning
- Bullerutredning

### **Förvaltningens övervägande**

Inkomna synpunkter på planförslaget påverkar inte förvaltningens bedömning av markens lämplighet för ändamålet.

**Protokollsutdrag: Sökande**

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

Bn § 567

Dnr 2014-460

## Detaljplan för Kaninen 1

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. ändra detaljplaneförslaget enligt stadsbyggnadskontorets samrådsredogörelse daterat den 14 december 2017.
2. godkänna för granskning detaljplan för Kaninen 1, upprättad den 22 juni 2017, reviderad den 14 december 2017.

---

### Beskrivning av ärendet

Detaljplanen för Kaninen 1 som ligger i korsningen Engelbrektsgatan och Sveagatan i centrala Varberg har varit på samråd under sommaren 2017.

### Ansökan

Ursprunglig ansökan avser en ansökan att få uppföra ett nytt bostadshus innehållande lägenheter på fastigheten Kaninen 1. Befintliga byggnader inom fastigheten föreslås rivas och ersättas, ny byggnation skall placeras i linje med den befintliga bebyggelsen österut längs med Engelbrektsgatan. Byggnaden föreslås anpassas till terrängen och uppföras i 4 hela våningar och med en 5:e indragen våning. Parkering föreslås ske i källarplan.

### Syfte

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

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

### Samrådsskedet

Förslaget har varit på samråd under tiden 6 juli 2017 till den 22 september 2017. Stadsbyggnadskontoret har i samrådsredogörelsen den 14 november 2017 redovisat inkomna yttranden.

Under samrådet inkom synpunkter bland annat om Tri, radon, buller och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

### Förslag till ändringar

- En planbestämmelse om att byggnaden ska uppföras radonsäkert har lagts till på plankartan.
- Planbestämmelsen f3 "Lägenhet mot bullerstörd sida större än 35 kvm ska ha en genomgående planlösning" har reviderats i enlighet med länsstyrelsens yttrande.

Justerandes sign	Uttragsbestyrkande	Datum
------------------	--------------------	-------

Bn § 567 (forts)

Dnr 2014-460

- En planbestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för fördröjning av dagvatten har lagts till på plankartan.
- En planbestämmelse har lagts till under rubriken ”Markens anordnande och vegetation” om att bostadsgård med lekplats ska anordnas i södra/östra delen av planområdet.
- En planbestämmelse ”innan startbesked ges för åtgärder som kräver mark- eller bygglov ska markens lämplighet för bebyggelse säkerställas genom att markföroreningar har avhjälpats så att acceptabla föroreningsnivåer med avseende på markanvändning erhålls” har lagts till.
- Ett förtydligande i planbeskrivningen om när planarbetet startades.
- Ett förtydligande i planbeskrivningen har gjorts kring uppställningsplats för Räddningstjänsten och de brandtekniska krav som ställs på byggnaden.
- En byggnadsinventering och antikvarisk rapport har tagits fram för Kaninen 1. Text från den har lagts till i planbeskrivningen.
- Under rubriken ”Mark och vegetation” har text avseende den befintliga grönstrukturen och tillgängligheten till grönområden och lekplatser uppdaterats i planbeskrivningen.
- En förtydligande text om hantering av markföroreningar i samband med markarbete har gjorts i planbeskrivningen under rubriken ”Markradon och markföroreningar”.
- Ett förtydligande i planbeskrivningen har gjorts om att spillvatten ska pumpas till spillvattennätet och att golvbrunnar i källare ska efter rening anslutas till spillvattennätet.
- Ett förtydligande har gjorts kring fördelning av kostnader vid ett genomförande av detaljplanen och har lagts till under rubriken ”Ekonomiska frågor” i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen har förtydligats i text kring avfallshantering.

### Beslutsunderlag

- Plan- och illustrationskarta med planbestämmelser, upprättad 2017-06-22, rev 2017-12-14.
- Plan- och genomförandebeskrivning, upprättad 2017-06-22, rev 2017-12-14.
- Samrådsredogörelse 2017-12-14.
- Behovsbedömning 2017-05-11.
- Bullerutredning, WSP 2017-05-17.
- Dagvattenutredning, WSP 2017-05-19.
- Solstudie, Arkkas arkitekter 2017-05-23.
- Byggnadsinventering & antikvarisk rapport, Järnhager/Ogstedt antikvarie 2017-11-15.

### Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 568

Dnr 2013-1004

## Gestaltningprogram för Birger Svenssons väg

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. programförslaget revideras enligt programsamrådsredogörelsen den 30 november 2017.
2. godkänna gestaltningprogram för Birger Svenssons Väg, upprättad den 30 november 2017, som underlag till handläggning av bygglovsfrågor och detaljplaner.

---

### Beskrivning av ärendet

Behovet av riktlinjer för utformning av vägen i samband med pågående och framtida stadsförnyelse gav Byggnadsnämnden anledning att den 7 november 2013 §396 ta beslut att uppdra åt Stadsbyggnadskontoret att tillsammans med Hamn- och gatuförvaltningen upprätta Gestaltningprogram för Birger Svenssons Väg.

Programförslag, upprättat den 22 juni 2017, har varit på samråd under tiden den 20 juli 2017 till den 28 september 2017.

Behovet av beslut om tidplan, etappindelning och ekonomiskt ansvar framkom av yttrandena och tillhör nästa skede i arbetet.

Stadsbyggnadskontoret har i programsamrådsredogörelsen 30 november 2017 redovisat inkomna yttranden.

### Förslag till ändringar

- Programmet justeras med avseende på läsbarhet och illustrationer.
- Programmet kompletteras med en kort motivering varför södra delen fungerar självständigt i förhållande till framtida utformning norrut.
- Programmet kompletteras med en hänvisning till vad som sker i fortsatt arbete gällande etapper och ekonomi.

### Beslutsunderlag

Programhandling

Programsamrådsredogörelse

### Förvaltningens övervägande

Ett gestaltningprogram som godkänns anger en övergripande vision och inriktning för en del av staden, och fungerar som underlag i aktuella detaljplaneändringar. Beslut om tidplan, ekonomi och genomförande ingår i detaljplaneprocessen och/eller investeringsplaner för allmän plats och tas därför i kommande skeden av kommunstyrelsen och berörda förvaltningar.

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

Bn § 568 (forts)

Dnr 2013-1004

Kommunstyrelsen har i yttrande för pågående detaljplan för Svärdfisken 34 samt del av Svärdfisken 33 och 35 angett att gestaltungsprogrammet ska vara godkänt av byggnadsnämnden före dess att detaljplanen antas. Den utformning som föreslås i södra delen innebär att man skapar en allé med tydlig start och slut och som underordnas i utformning mellan två viktiga knutpunkter - stationsområdet med möjlighet till gatubro över spårområdet och platsbildning vid Boråsgatans mynning där möjlighet finns för gång- och cykelförbindelse över spårområdet. Avsnittet norra delen har en annan karaktär och kan även fortsättningsvis se annorlunda ut än södra delen med hänsyn till omgivande bebyggelse och trafikplanering. Gestaltungsprinciper för denna del tas fram i samarbete mellan stadsbyggnadskontoret och hamn- och gatuförvaltningen.

Gestaltungsprogrammet ska fungera som underlag under flera år, och därför kan krav på detaljutformning förändras under tiden som programmet gäller, till exempel om/när nya behov ger anledning att anta nya riktlinjer. Med tanke på förändringar som kan ske gällande kraven inom allmän plats och gata bör ska-kraven formuleras och hållas aktuella i hamn- och gatuförvaltningens projekteringsanvisningar och investeringsplaner.

Framkomligheten på gatan och tillgänglighet för gående och cykel följer aktuella riktlinjer som tillämpas i Varbergs kommun genom hamn- och gatunämnden.

Fortsatt arbete bör ledas av hamn- och gatuförvaltningen med kommunstyrelsen och gäller tidplan, etappindelning och ekonomi för ombyggnad till stadsgata. Planering för åtgärder som minskar konflikter mellan trädplantering och rördragningar sker i samarbete med VIVAB.

---

**Protokollsutdrag: Sökande**

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

Bn § 569

Dnr 2015-1231

## Detaljplan för Torpa-Kärra 15:9

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. godkänna för samråd detaljplan för Torpa-Kärra 15:9, upprättad den 14 december 2017.
2. upprätta planen med standardförfarande.
3. behovsbedömningen av miljöbedömning visar att planförslaget inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

### Jäv

Andreas Havasi (SD) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av detta ärende.

### Beskrivning av ärendet

Det befintliga verksamhetsområdet för Caravan Club omfattas av tre olika detaljplaner, L29 antagen 1983, L42 antagen 1991 och L53 antagen 1997.

### Ansökan

Ursprunglig ansökan avser möjligheten att uppföra 24 nya uppställningsplatser för större campingfordon i områdets norra del samt att bygga en ny och större servicebyggnad.

### Beskrivning av förslaget

Detaljplanens syfte är att utveckla campingverksamheten och stärka det rörliga friluftslivet. Syftet är dessutom att genomföra en omstrukturering inom området så att servicebyggnader, lekytor med mera får en bättre placering i förhållande både till de nya ytorna, men också i relation till närboende.

Förslaget innebär att campingområdet utökas norrut och österut med cirka 3 ha. Planförslaget gör det möjligt att anlägga ställplatser för de större campingfordon som nu är vanliga, även vintertid, samt tillskapar byggrätt för övernattningsstugor.

Planerna anger campingplats för icke stationära husvagnar. Den nya etableringsytan saknar detaljplan. Angränsande befintlig fritidshusbebyggelse och Liabovägen omfattas av detaljplan för Kärradal öst L47, antagen 1993. Planprogram för området godkändes av byggnadsnämnden den 29 september 2016 § 493.

### Beslutsunderlag

- Plankarta med planbestämmelser.

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

Bn § 569 (forts)

Dnr 2015-1231

- Plan- och genomförandebeskrivning.
  - Behovsbedömning / MKB.
  - Utredningar.
- 

**Protokollsutdrag: Sökande**

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

Bn § 570

Dnr 2016-2078

## Ändring av detaljplan för Nygård 1:251

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. revidera förslag till ändring av detaljplan enligt granskningsutlåtande den 30 november 2017.
2. anta ändring av detaljplan för Nygård 1:251, upprättad den 2 mars 2017 och reviderad den 28 september 2017 samt den 14 december 2017.

---

### Beskrivning av ärendet

Ärendet omfattar en ändring av detaljplan för Nygård 1:251 med syftet att möjliggöra en fastighetsindelning.

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

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

Förslaget har varit på samråd under tiden den 16 mars 2017 till och med den 29 maj 2017. Stadsbyggnadskontoret har i samrådsredogörelsen den 14 september 2017 redovisat inkomna yttranden. Förslaget har sedan varit på granskning under tiden 9 oktober 2017 till och med 30 oktober 2017, granskningstiden förlängdes sedan till den 17 november då det varit otydligt att det tidigare utskicket handlade om granskning av förslaget.

Stadsbyggnadskontoret har i granskningsutlåtande daterat den 30 november 2017 redovisat inkomna yttranden.

### Ansökan

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

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

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

Bn § 570 (forts)

Dnr 2016-2078

Nämnden beslutade då att föreningens framställan behandlas i samband med att översyn av gällande detaljplaner för Södra Näs genomförs. Ärendet övergick sen till en detaljplan som enbart hanterar fastigheten Nygård 1:251 för att sedan ha övergått till enbart en ändring i gällande detaljplan vilket är det aktuella ärendet.

### Granskningskedet

I granskningskedet har det från statliga, kommunala och övriga remissinstanser bland annat inkommit synpunkter på tydligheten av redovisningen av plankartan vilken justeras till antagandet. Samt lite synpunkter kring post- och sophantering samt räddningstjänstens brandtekniska krav m.m. vilka inte hanteras i ändringen av detaljplan. Synpunkter från sakägare har handlat om gränsdragningarna för olika fastigheter med förslag till andra lösningar. Samt tillgänglighet till mark via servitut men även sop- och posthanteringen för området som inte hanteras i ändringen av detaljplan.

Förslaget har varit på samråd under tiden den 16 mars till den 29 maj 2017. Förslaget har sedan varit på granskning under tiden den 9 oktober till den 30 oktober 2017. Förlängd granskningstid för sakägare pågick sedan mellan den 2 november 2017 till den 17 november 2017.

Stadsbyggnadskontoret har i granskningsutlåtandet den 30 november 2017 redovisat inkomna yttranden.

### Förslag till ändringar

#### Plankarta och planbestämmelser

- I granskningshandlingen fanns felaktigt prickad mark av tomt F. Då redovisningen av plankartan justeras och hänvisar till gällande detaljplan så justeras detta.
- Utformningen av plankartan justeras för att tydliggöra vad som omfattas av ändringen och vad som ligger i den gällande detaljplanen.

#### Plan- och genomförandebeskrivning

- Enligt Lantmäteriets yttrande.
- Revidering av skrivelse om brunnar.

#### Övrigt

- Redaktionella ändringar.

#### Beslutsunderlag

- Plankarta 1 och 2 med planbestämmelser, illustration, servitut samt redovisning av el, fiber och va inom fastigheten Nygård 1:251.
- Plan- och genomförandebeskrivning.
- Samrådsredogörelse.
- Granskningsutlåtande.
- Behovsbedömning.

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

Bn § 570 (forts)

Dnr 2016-2078

### **Förvaltningens övervägande**

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att förslaget utifrån de justeringar som föreslås i granskningsutlåtandet är färdigt för antagande. En avvägning utifrån givna förutsättningar på platsen och gällande byggrätter har lett fram till en tomtindelning som bedöms bli skälig och lämplig.

---

**Protokollsutdrag: Sökande**  
Länsstyrelsen  
Lantmäterimyndigheten  
Sändlista

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

Bn § 571

Dnr 2017-1647

## Planbesked för Ryttaren 10 och 11

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. meddela sökande positivt planbesked inom Ryttaren 10 och 11. Det innebär att byggnadsnämnden har för avsikt att genom detaljplan pröva lämpligheten av flerbostadshus inom området, men är ingen garanti för att planen kommer att antas och vinna laga kraft.
2. uppdra åt förvaltningen att senast första kvartalet 2019 påbörja detaljplanläggning med standardförfarande så att detaljplanen kan antas senast tredje kvartalet 2020.
3. uppdra åt förvaltningen att innan planarbetet påbörjas upprätta ett planavtal med sökande.

### Giltighet

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

---

## Beskrivning av ärendet

### Ansökan

Ursprunglig ansökan som inkom 6 september 2017 avser möjligheten att uppföra flerbostadshus, cirka 30–40 lägenheter, på fastigheterna Ryttaren 10 och 11.

### Lokalisering och bebyggelse

De aktuella fastigheterna ligger i de södra delarna av Varberg, cirka en kilometer från centrum. Omgivande kvarter består av en blandning av större flerbostadshus och enfamiljsvillor, där flerbostadshusen dominerar väster om området och villorna i öst. Nya detaljplaner för förtätning av staden har på senare tid tagits fram för intilliggande fastigheterna Ryttaren 23 (tidigare Kavalleristen 4), Ryttaren 19 och 20 (tidigare Ryttaren 17 och 18) samt Ryttaren 16 och 28 (tidigare Ryttaren 16).

Inom Ryttaren 10 och 11 finns idag mindre villor i upp till 1,5 våningar med fristående uthus/garage. Fastigheterna har en relativt låg exploateringsgrad med stora grönytor.

## Tidigare ställningstagande

### Översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet, antagen av kommunfullmäktige den 15 juni 2010, anges att utbyggnad främst ska ske i staden, serviceorterna eller i samhällen längs med kollektivtrafikstråken. Det eftersträvas en tät bebyggelse, effektivt utnyttjande av mark och goda

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

Bn § 571 (forts)

Dnr 2017-1647

förutsättningar att utnyttja kollektivtrafik och cykel för att nå skola, arbetsplats och service.

Aktuellt område ligger inom riktlinjeområde 15; Apelvikhöjd, Hästhaga, Sörse och Påskbergsskogen. Följande geografiska strategier och riktlinjer anges för området:

- Framförallt i de mer storskaliga bostadsområdena som Sörse och Apelvikhöjd kan möjlighet till bebyggelsekompletteringar prövas. Vid kompletteringsbebyggelse ska områdets kvalitéer tas tillvara.
- Den blandade bebyggelsen ska behållas och utvecklas genom komplettering och förnyelse.
- Tillgången på lättillgängliga, kvalitativa grönområden för rekreation får inte äventyras vid förtätning.

### Program

Program Kvarteret Ryttaren och Kavalleristen 4, godkänt den 6 december 2010, anger för fastigheterna Ryttaren 9–15 att en utveckling kan komma att ske på längre sikt. Exploatering måste ske som gemensamma projekt eftersom fastigheterna är för små för att större byggnader ska kunna ges rimliga gårdar. Nya byggnader kommer därmed bli placerade över flera nuvarande fastigheter. Generella riktlinjer som ges i programmet är bland annat att:

- tillkommande bebyggelse ska ges en struktur som knyter an till den strikta strukturen av flerbostadshus väster om området.
- byggnader bedöms kunna uppföras i max fem våningar med flacka tak.
- området bedöms tåla en fri gestaltning och ett brett spektrum av färg och material.
- tillägg bör spegla vår tids byggnadsideal.
- ny bebyggelse ska ge en viss rymd kring kvarnen på fastigheten Ryttaren 16, bebyggelse runt kvarnen utformas så att kvarnen upplevs som en stor och fristående solitär.
- längs Södra vägen löper en välbevarad stenmur som ska ges planskydd.
- infarter bör anslutas till Södra vägen och Bandholtzgatan.

### Detaljplan

Detaljplan från 1956 omfattar fastigheterna. Detaljplanen var ett led i stadsförnyelse och medger flerbostadshus i tre våningar för de aktuella fastigheterna.

### Riktlinjer/Strategier

Förslaget följer följande strategiska dokument och riktlinjer:

- Bebyggelsestrategi (2013): Utbyggnad ska främst ske genom förtätning, det ska vara lätt att leva miljöriktigt och resurssnålt.
- Trafikstrategi 2030 (2015): Transportberoende/transportefterfrågan måste minska. Hållbara transportsätt främjas, gör det lätt att gå, cykla eller resa kollektivt. Vid nyexploatering ska dessa möjligheter finnas tidigt.

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

Bn § 571 (forts)

Dnr 2017-1647

### Övriga intressen

Fastigheterna är två av få kvarvarande ”gröna” fastigheter i området, där det bitvis finns högre träd och naturvärden.

Det finns inga kända kulturmiljövärden inom fastigheterna.

### Kommunfullmäktiges mål

En exploatering enligt ansökan bedöms

- bidrar väsentligt till kommunfullmäktiges mål att fler bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas i hela kommunen, samt
- medverka till att stärka Varbergs kommun som en attraktiv boendekommun.

### Övrigt

Ryttaren 12 och 15, söder om aktuellt område, har i beslut av nämnden den 2 mars 2017 § 99 fått positivt planbesked för flerbostadshus.

### Beslutsunderlag

- Ansökan om planbesked.
- Kartöversikt.

### Förvaltningens övervägande

En förtätning enligt förfrågan innebär en komplettering inom befintlig struktur i ett strategiskt bra läge av staden. Aktuellt område ligger nära stråk med kollektivtrafik och gång- och cykelmöjligheter. Förslaget innebär således en förtätning i ett centralt läge i staden med goda förutsättningar för hållbart resande, vilket går i linje med kommunens översiktsplan och dess övergripande utvecklingsinriktningar.

Fler antal lägenheter innebär att trafikflödet till och från kvarteret kommer att öka. För att minska påverkan av trafikrörelser i befintlig bebyggelse, bör infarter anslutas till Södra vägen. Fler antal lägenheter innebär också att fler parkeringsplatser behövs inom området, vilket ska studeras vid en detaljplanläggning. Södra vägen är en tidvis tungt trafikerad väg. För att säkerställa att gällande riktvärden för trafikbuller innehållas behövs en bullerutredning göras vid planläggning.

Vid en eventuell detaljplanläggning bör bebyggelsens utformning och omfattning regleras utifrån riktlinjerna som finns i programmet för området. Inom kvarteret finns Varbergs enda kvarvarande väderkvarn. För att bevara kvarnens värde som byggnad och i stadsbilden krävs det att ny bebyggelse utformas och placeras så att kvarnen upplevs som en stor och fristående solitär.

Vid en eventuell planläggning är det lämpligt att detaljplanen även omfattar Ryttaren 12 och 15, som tidigare i år fått positivt planbesked. Ryttaren 13

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

Bn § 571 (forts)

Dnr 2017-1647

och 14 kan också vara lämpliga att se över för att få en bättre helhetsbild av kvarvarande fastigheter inom kvarteret.

Utifrån ovanstående överväganden föreslår stadsbyggnadskontoret att byggnadsnämnden meddelar positivt planbesked.

### **Avgift**

Handläggningsavgift: 12 096 kronor.

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

---

**Protokollsutdrag: Sökande**

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

Bn § 572

Dnr 2017-1603

## Planbesked för Träslövs-Näs 1:241

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. meddela sökande negativt planbesked inom Träslövs-Näs 1:241. Det innebär att byggnadsnämnden inte har för avsikt att genom detaljplan pröva lämpligheten av att dela fastigheten i två stycken fastigheter.

### Giltighet

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

---

### Beskrivning av ärendet

#### Ansökan

Ansökan om planbesked inkom den 19 september 2017 avseende möjligheten att stycka av fastigheten Träslövs-Näs 1:241 så att det bildas två självständiga bostadsfastigheter. Den aktuella fastigheten är belägen i den västligaste delen av Södra Näs.

#### Lokalisering och bebyggelse

Träslövs-Näs 1:241 är belägen i Södra Näs cirka fem kilometer söder om Varberg. I Södra Näs blandas badstugor med stora villor och vanliga fritidshus. Det är framförallt i de centrala och östra delarna som omvandlingen till permanentboende har skett. Fastigheten som omfattas av förfrågan är beläget i den västra delen av Södra Näs, där fritidshusbebyggelsen kvarstår. Bebyggelsen inom och i angränsning till aktuell fastighet består av mindre fritidshus på relativt stora tomter.

Fastigheten Träslövs-Näs 1:241 är drygt 1950 kvm och består idag av en komplementbyggnad om 78 kvm och ett fritidshus om 48,14 kvm (+7,29 kvm inglasat uterum). Total bebyggd bruttoarea på fastigheten är 133,43 kvm. Det är 8,1 meter mellan huvudbyggnaderna, som är placerade på den norra sidan av fastigheten.

#### Tidigare ställningstagande

Fördjupad översiktsplan för stadsområdet, antagen av kommunfullmäktige den 15 juni 2010, är en fördjupning av Varbergs översiktsplan med geografiska riktlinjer för Varbergs stad och dess omland. Följande riktlinjer finns för Södra Näs och Nygård:

- Området ska nyttjas för helårsboende med visst inslag av verksamhet.
- Västra delen av Södra Näs ska behållas för fritidsbebyggelse.”

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

Bn § 572 (forts)

Dnr 2017-1603

### Detaljplan

Gällande detaljplan för aktuell fastighet vann laga kraft 1993. Enligt detaljplanen är största tillåtna bruttoarea på fastigheten 120 kvm, byggrätten är preciserad till den norra delen av fastigheten för att bibehålla den väsentliga öppningen och utblicksmöjligheten från väg och omgivning. Detaljplanen reglerar också möjligheten till avstyckning genom bestämmelsen "området får inte indelas i flera fastigheter". Syftet med detaljplanen var att reglera bebyggelsen inom fastigheten till en nivå som ansågs vara anpassad till landskapet och omgivningen.

Under 2000-talet har fler detaljplaner tagits fram i västra Södra Näs, detta för att reglera bebyggelsen i området. Syftet har varit att se över höjder och byggnadsareal för att säkerställa att karaktären i landskapsbilden bibehålls, samt för att bevara platsen som ett fritidshusområde. Generellt har byggrätten reglerats till 10% av tomtarean, dock högst 120 kvm, där byggnad ska placeras fyra meter från tomtgräns, samt minsta tomtarea om 1000 kvm, med ett fåtal undantag.

### Övriga intressen

Aktuell fastighet befinner sig i en känslig naturmiljö med såväl naturreservat som Natura 2000-område i närområdet. Området omges av viktiga rekreations- och betesområden och landsbilden bör bevaras.

### Beslutsunderlag

- Ansökan om planbesked.
- Kartöversikt.

### Förvaltningens övervägande

Södra Näs västra del består av flertalet viktiga rekreations- och naturvärden som bör bevaras. För att säkerställa det känsliga kustområdet och bibehålla fritidshusbebyggelsen har nya detaljplaner tagits fram under senare tid. Byggrätter, tomter och placering av byggnad har då reviderats och anpassats till området.

Senast 2013 togs en ny detaljplan fram för intilliggande fastigheter. Detaljplanens syfte var att se över bebyggelsen i området för att säkerställa att karaktären i landskapsbilden bibehålls, samt för att bevara fritidsboendet. Träslövs-Näs 1:241 bedömdes som tillräckligt reglerad för planens syfte, och omfattas därför inte av den nya detaljplanen.

Ett fåtal tomter i området understiger 1000 kvm. Generellt har mindre byggrätter beviljats på större tomter. För att bibehålla den öppna landskapsbilden ska huvudbyggnad placeras minst fyra meter från tomtgräns. En uppdelning av Träslövs-Näs 1:241 i två fastigheter, där generella riktlinjer beträffande avstånd mellan byggnad och tomtgräns

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

Bn § 572 (forts)

Dnr 2017-1603

uppfylls, innebär att en av tomterna blir betydligt mindre än 1000 kvm. Det är stadsbyggnadskontorets uppfattning att en långsiktig utveckling mot allt mindre tomter i området riskerar att äventyra såväl landskapsbilden som områdets karaktär.

För att säkerställa den väsentliga öppningen och utblicksmöjligheten från väg och omgivning har byggrätten preciserats till den norra delen av fastigheten, vilket gör det svårt att få till två vettiga tomter inom fastigheten.

En ändring enligt förfrågan, där två fastigheter möjliggörs, innebär också att den totala bebyggda ytan kan öka genom tillkomsten av bygglovsbefriade åtgärder som attefallshus och friggebodar på respektive tomt. Med hänsyn till att den ena tomten skulle bli väsentligt mindre än 1000 kvm, områdets karaktär i övrigt och landskapsbilden, bedömer stadsbyggnadskontoret det som olämpligt att möjliggöra en förtätning i området.

Utifrån ovanstående överväganden föreslår stadsbyggnadskontoret att byggnadsnämnden meddelar negativt planbesked.

## Avgift

Handläggningsavgift: 6 048 kronor.

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

---

**Protokollsutdrag: Sökande**

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

Bn § 573

Dnr 2017-1630

## Planbesked för Träslövs-Svenstorp 1:3

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. meddela sökande negativt planbesked inom Träslövs-Svenstorp 1:3. Det innebär att byggnadsnämnden inte har för avsikt att genom detaljplan pröva lämpligheten av villatomter på fastigheten.

### Giltighet

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

---

### Beskrivning av ärendet

#### Ansökan

Ursprunglig ansökan om planbesked som inkom den 4 oktober 2017 avser planläggning för 10-16 villatomter för äganderätter på fastighet Träslövs-Svenstorp 1:3. Förfrågan innebär exploatering längs med en mindre landsväg mellan Värnamovägen och Lindberg samhälle.

#### Lokalisering och bebyggelse

Området ligger cirka 1,5 km från Lindberg samhälle där grundskola, förskola och viss service är belägen. Kommersiell service finns som närmast i Varbergs stad. Fastigheten består av jordbruksmark i form av kuperad åkermark och två mindre kullar. Området gränsar i söder till ett mindre villaområde. Kollektivtrafik finns närmast utmed Värnamovägen och i Lindberg samhälle, båda cirka 1,5 kilometer ifrån området.

### Tidigare ställningstagande

#### Översiktsplan

Enligt Översiktsplan för Varbergs kommun, antagen av kommunfullmäktige den 15 juni 2010 ska utbyggnad ske främst i staden, serviceorterna eller i samhällen längs de regionala kollektivtrafikstråken. Där eftersträvas tät bebyggelse och effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser och goda förutsättningar att utnyttja kollektivtrafik och cykel för att nå skola, arbetsplats och service.

Den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet, antagen av kommunfullmäktige den 15 juni 2010, är en fördjupning av Varbergs översiktsplan med geografiska riktlinjer för Varbergs stad och dess omland. Riktlinjer för Tofta och Lindberg är:

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

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

Bn § 573 (forts)

Dnr 2017-1630

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

### Riktlinjer/Strategier

- Bebyggelsestrategi (2013): Utbyggnad ska främst ske genom förtätning, det ska vara lätt att leva miljöriktigt och resurssnålt.
- Trafikstrategi 2030 (2015): Transportberoende/transportefterfrågan måste minska. Hållbara transportsätt främjas, gör det lätt att gå, cykla eller resa kollektivt. Vid nyexploatering ska dessa möjligheter finnas tidigt.

### Program

Aktuellt område omfattas av planprogram från 2007, programmet togs fram i samband med detaljplanläggning av intilliggande område.

### Detaljplan

Fastigheten är idag inte detaljplanelagd men gränsar i söder till detaljplanelagt område.

### Övriga intressen

Fastigheten består till stor del av en öppen gräsyta/åkermark som i sig inte utgör några särskilda naturvärden. I fastighetens västra del finns två kullar som bedöms utgöra åkerholmar och omfattas av biotopskydd. Utmed områdets södra och östra del finns mindre vattendrag som bedöms omfattas av biotopskydd. Även den stenmur som löper utmed fastighetens norra del bedöms omfattas av biotopskydd. De biotopskyddade objekten på fastigheten bör bevaras i möjligaste mån och ett skyddsavstånd hållas mot eventuell exploatering.

Inga kända kulturmiljöminnen i området.

### Beslutsunderlag

- Ansökan om planbesked.
- Kartöversikt.

### Förvaltningens övervägande

Den nu aktuella förfrågan avser exploatering utmed en mindre landsväg, i anslutning till ett mindre detaljplanelagt villaområde, cirka 7 km från Varberg. I samband med detaljplanläggning av villaområdet söder om

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

Bn § 573 (forts)

Dnr 2017-1630

fastigheten togs ett planprogram fram. Planprogrammet omfattar det nu detaljplanlagda villaområdet, samt fastigheten som omfattas av den här ansökan. I planprogrammet bedömdes den nu aktuella platsen som olämplig för exploatering, och plockades bort inför vidare detaljplanläggning. Anledningen var att bebyggelsen skulle ligga väldigt exponerat i landskapet, dessutom saknades förutsättningar för avlopp.

Området som omfattas av förfrågan består av klassad jordbruksmark, klass 6, som hyser höga naturvärden. Den bästa jordbruksmarken ska i så stor utsträckning som möjligt skyddas från exploatering. Jordbruksmark kan tas i anspråk för bebyggelseområden i anslutning till tätorterna om de positiva effekterna är straka. Förfrågan föreslår en bebyggelsestruktur som inte är i närheten av befintlig tätort, service och kommunikation.

Exploateringen innebär en utveckling av befintligt området, till ett mindre villaområde snarare än spridd bebyggelse på landsbygden. Boendestrukturen är avgörande för transportbehovet och servicegraden på landsbygden, och därmed också för den långsiktiga hållbarheten ur både ekologisk och social synvinkel. Boendet på landet måste därför i någon mån koncentreras till punkter eller stråk som kan ge underlag för service, kollektivtrafik, och infrastruktursatsningar för att servicen skall vara tillgänglig utan långa transporter med bil. Aktuellt område har inga särskilda gång- och cykelvägar och gående och cyklister samsas huvudsakligen med biltrafik. Området är dåligt kollektivtrafikförsörjt med cirka 1,5 km till närmaste busshållplats.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett ianspråktagande av jordbruksmarken för utbyggnad av ett mindre villaområde på den aktuella platsen står i strid med intentionerna i kommunens översiktliga planering och innebär inte en god hushållning med den bästa jordbruksmarken i kommunen. Därtill bedömer stadsbyggnadskontoret inte platsen lämplig för en vidareutveckling till ett villaområde av den storlek som det skulle bli fråga om då det bl.a. saknas kollektivtrafik och kommersiell service. Förvaltningen föreslår därför att byggnadsnämnden meddelar negativt planbesked.

## Avgift

Handläggningsavgift: 6 048 kronor.

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

---

**Protokollsutdrag: Sökande**

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

Bn § 574

Dnr 2017-1752

## Planbesked för Värö-Backa 29:1

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. meddela sökande positivt planbesked inom Värö-Backa 29:1. Det innebär att byggnadsnämnden har för avsikt att genom detaljplan pröva lämpligheten av villatomter inom området, men är ingen garanti för att planen kommer att antas och vinna laga kraft.
2. uppdra åt förvaltningen att senast tredje kvartalet 2020 påbörja detaljplanläggning med standardförfarande så att detaljplanen kan antas senast första kvartalet 2022.
3. uppdra åt förvaltningen att innan planarbetet påbörjas upprätta ett planavtal med sökande.

### Giltighet

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

---

## Beskrivning av ärendet

### Ansökan

Ursprunglig ansökan som inkom den 5 oktober 2017 avser möjligheten att uppföra 20–25 villatomter på fastighet Värö-Backa 29:1.

### Lokalisering och bebyggelse

Förfrågan avser ett område i Limabacka, strax söder om Väröbacka, beläget cirka 17 kilometer norr om Varberg. Fastighet Värö-Backa 29:1 är i dagsläget oexploaterat och består av skog- och åkermark. Söder om fastigheten finns villabebyggelse och utmed Gamla Buavägen, drygt 100 meter från området, finns kollektivtrafik. Cirka 1,2 kilometer söder om området ligger verksamheten Södra Cell Värö.

## Tidigare ställningstagande

### Översiktsplan

Den fördjupade översiktsplanen för norra kustområdet, antagen av kommunfullmäktige den 14 februari 2017 Kf § 16 har angivit fyra stycken strategier för att uppnå översiktsplanens uppsatta mål. Två av dessa strategier är:

- Byggnation ska ske koncentrerat till serviceorterna och få utvalda punkter längs befintligt kollektivtrafikstråk.
- Skapa förutsättningar för att utveckla Väröbacka/Limabacka till ett stationsområde på ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart sätt.

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

Bn § 574 (forts)

Dnr 2017-1752

I den fördjupade översiktsplanen är området utpekade som föreslagen bostadsbebyggelse i utvecklingsområde Väröbacka/Limabacka. Det finns idag en ambition om att bygga ihop Väröbacka och Limabacka vilket förväntas stärka serviceorten i sin helhet och skapa befolkningsunderlag för en kommande station.

### Detaljplan

Fastigheten är idag inte detaljplanelagd.

### Övriga intressen

Fastigheten består av två tydliga naturmiljöer. Den västra delen av fastigheten omfattas av ett skogsparti, och den östra av jordbruks-/åkermark. Mellan dessa två naturmiljöer löper en stenmur, som bedöms omfattas av biotopskydd. Skogspartiet i den västra delen av fastigheten är en del av ett större sammanhängande skogsområde och består till stor del av fuktig alsumpskog, en naturtyp som generellt har höga naturvärden.

Cirka 500 meter väster om fastigheten ligger Natura 2000-området Båtafjorden.

### Beslutsunderlag

- Ansökan om planbesked.
- Kartöversikt.

### Förvaltningens övervägande

Förslaget innebär exploatering inom ett område som i den fördjupade översiktsplan för norra kustområdet är utpekade som föreslagen bostadsbebyggelse i utvecklingsområde Väröbacka/Limabacka. En exploatering enligt förslaget bidrar till att bygga ihop Väröbacka och Limabacka, vilket stärker serviceorten i sin helhet och ökar befolkningsunderlag för en kommande station i området. Bedömningen är att en exploatering av fastigheten går i linje med kommunens översiktsplan och övergripande strategier.

Fastighetens västra del består av ett skogsparti som hyser höga natur- och rekreativevärden. Vid en eventuell detaljplanläggning bör därför exploatering koncentreras till fastighetens östra del.

Det står i dagsläget vatten på jordbruksmarken i de centrala delarna av fastigheten, områdets lämplighet för byggnation bör därför utredas vidare med avseende markförhållande och påverkan på intilliggande skogsområde. Fastigheten är belägen i ett sluttande område, där viss mark ligger på en relativt låg punkt i förhållande till intilliggande platser. Dagvattenhanteringen inom fastigheten kan därför bli besvärlig och behöver studeras vid en planläggning.

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

Bn § 574 (forts)

Dnr 2017-1752

Vid en eventuell detaljplanläggning bör planens omfattning studeras. Det kan vara aktuellt att intilliggande bebyggelse ska omfattas av detaljplanen, då villaområdet i söder inte är detaljplanelagd. De intilliggande kommunägda fastigheterna Värö-Backa 11:7 och 2:4 kan också vara lämpliga för detaljplanläggning och exploatering på sikt, varför det kan vara lämpligt att även inbegripa dessa i en kommande detaljplanläggning.

Utifrån ovanstående överväganden föreslår stadsbyggnadskontoret att byggnadsnämnden meddelar positivt planbesked.

### **Avgift**

Handläggningsavgift: 12 096 kronor.

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

---

**Protokollsutdrag: Sökande**

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

Bn § 575

Dnr x

## Detaljplan för Värö-Backa 2:4, 11:7, 29:1 m fl

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. uppdra åt stadsbyggnadskontoret att vidare utreda förutsättningarna en utökning av en eventuell detaljplan för fastigheten Värö-Backa 29:1 med omfattning av intilliggande fastigheter som idag inte är detaljplanelagt,
2. begära yttrande från kommunstyrelsen om en eventuell detaljplaneläggning för fastigheterna Värö-Backa 2:4 och 11:7.

### Beskrivning av ärendet

Utredning av förutsättningarna för planläggning ges på byggnadsnämndens initiativ som följd av positivt planbesked för fastighet Värö-Backa 29:1, inkommen 2017-10-05. Byggnadsnämnden har i beslut den 14 december 2017 lämnat positivt planbesked att genom detaljplan pröva lämpligheten av villatomter på fastighet Värö-Backa 29:1. Till grund för byggnadsnämndens beslut att uppdra åt förvaltning att utreda planområdets omfattning ligger uppfattningen att intilliggande fastigheter (till Värö-Backa 29:1) också kan vara lämpliga för detaljplanläggning. En mer omfattande detaljplan, där fler bostäder möjliggörs och ett större geografiskt område omfattas, ser nämnden som positivt.

Syftet med utredningen är att studera vilka fastigheter som kan vara lämpliga för detaljplanläggning och exploatering på sikt. Vidare syftar utredningen till att möjliggöra för en detaljplan som rymmer fler antal bostäder och ett större geografiskt område, och därav slippa mindre "frimärksplaner" för enstaka fastigheter.

### Lokalisering och bebyggelse

Utredningen avser ett område i Limabacka, strax söder om Väröbacka, beläget cirka 17 kilometer norr om Varberg. Området består av en blandning av öppna jordbruks- och skogsmarker och villafastigheter, där bebyggelsen framförallt är koncentrerat till ett mindre villaområde strax norr om Gamla Buavägen. Inom området råder höjdskillnader och fastigheter i närheten ligger inom översvämningsrisk.

Värö-Backa 29:1 angränsar i söder till ett mindre villaområde, som idag inte är detaljplanelagt. I norr angränsar Värö-Backa 29:1 till fastigheter som i den fördjupade översiktsplanen för norra kustområdet är utpekade som föreslagen bostadsbebyggelse, samt ett större skogsparti och mindre villafastigheter. Öster om Värö-Backa 29:1 äger kommunen mark som står oexploaterat, likaså äger kommunen en del oexploaterad mark söder om Värö-Backa 29:1. Väster om fastigheten består marken av öppna jordbruksmarker och ett större område av högt bevarandevärde för naturmiljö.

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

Bn § 575 (forts)

Dnr x

## Tidigare ställningstagande

### Översiktsplan

Den fördjupade översiktsplanen för norra kustområdet, antagen av kommunfullmäktige den 14 februari 2017, har angivit fyra strategier för att uppnå översiktsplanens uppsatta mål. Två av dessa strategier är:

- Byggnation ska ske koncentrerat till serviceorterna och få utvalda punkter längs befintligt kollektivtrafikstråk.
- Skapa förutsättningar för att utveckla Väröbacka/Limabacka till ett stationsområde på ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart sätt.

I den fördjupade översiktsplanen ligger området inom utvecklingsområde Väröbacka/Limabacka. Det finns idag en ambition om att bygga ihop Väröbacka och Limabacka vilket förväntas stärka serviceorten i sin helhet och skapa befolkningsunderlag för en kommande station.

### Detaljplan

Området norr om Gamla Buavägen är idag inte detaljplanlagt, men gränsar i söder till detaljplanerat villaområde.

### Planbesked

Nämnden har i beslut den 14 december 2017 § 574 lämnat positivt planbesked för fastigheten Värö-Backa 29:1.

### Övriga intressen

Inom området finns inga kända naturmiljöer. Kulturmiljöer att beakta är de byggnader som i bebyggelseinventering av Kulturmiljö Halland bedömts vara av kulturhistoriskt värde.

Inom området finns det risk för förorenad mark.

Cirka 500 meter väster om området ligger Natura 2000-området Båtafjorden. Väster om området finns även ett större område av högt bevarandevärde för naturmiljö.

### Beslutsunderlag

- Planbesked för Värö-Backa 29:1, Bn 171214 § 574.
- Kartöversikt.

### Förvaltningens övervägande

I den fördjupade översiktsplan för norra kustområdet är området utpekad som utvecklingsområde Väröbacka/Limabacka, delar av området är även utpekad som föreslagen bostadsbebyggelse. En exploatering inom området bidrar till att bygga ihop Väröbacka och Limabacka, vilket stärker serviceorten i sin helhet och ökar befolkningsunderlaget för en kommande station i Väröbacka. Bedömningen är att en detaljplanläggning och exploatering går i linje med kommunens översiktsplan och övergripande strategier. Eftersom byggnadsnämnden har lämnat positivt förhandsbesked

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

Bn § 575 (forts)

Dnr x

för fastigheten Värö-Backa 29:1 är det lämpligt att i kommande detaljplanläggning ta ett samlat grepp om ett område norr om Gamla Buavägen innefattande dels Värö-Backa 29:1, dels närliggande fastigheter i kommunal ägo, bebyggda fastigheter som idag saknar detaljplan samt övriga fastigheter som är utpekade som föreslagen bostadsbebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att utredningen avgränsas av detaljplan VÄ 55 åt öster och söder. Det större sammanhängande skogspartiet bör avgränsa utredningens omfattning i norr. Utvecklingsområde Väröbacka/Limabacka (inom den fördjupade översiktsplanen för norra kustområdet) sträcker sig till de öppna åkermarkerna strax väster om Värö-Backa 29:1, vilket också bör avgränsa utredningens omfattning.

---

**Protokollsutdrag: Kommunstyrelsens förvaltning, samhällsutvecklingskontoret**

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

Bn § 576

Dnr 2017-1277

## Getakärr 6:44 Nybyggnad flerbostadshus, parhus, komplementbyggnader

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslagen åtgärd strider mot gällande detaljplan men att avvikelserna sammantaget kan betraktas som liten enligt 9 kap 31 b § plan- och bygglagen (2010:900).

### Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller nybyggnation av sex radhus, ett parhus och tre flerbostadshus, varav ett är trygghetsboende. Den aktuella fastigheten ligger inom detaljplanelagt område (419).

Den föreslagna byggnationen innebär avvikelse från gällande detaljplan avseende största tillåtna byggnadsarea.

För parhus 1 och 2 överskrids största tillåtna byggnadsarea (330 m<sup>2</sup>) med 15 m<sup>2</sup> (4,5 procent)

För radhus 2A och 3A överskrids största tillåtna byggnadsarea (210 m<sup>2</sup>) med 15 m<sup>2</sup> (7,1 procent)

För radhus 4A överskrids största tillåtna byggnadsarea (360 m<sup>2</sup>) med 11,1 m<sup>2</sup> (3,1 procent).

För radhus 6A överskrids största tillåtna byggnadsarea (220 m<sup>2</sup>) med 5 m<sup>2</sup> (2,2 procent).

Sammanräknat överskrids största tillåtna byggnadsarea för bostadshus inom området (2 800 m<sup>2</sup>) med 3 m<sup>2</sup>.

Byggnationen föreslås anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

### 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

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

Bn § 576 (forts)

Dnr 2017-1277

- 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 §§.
  5. 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 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

Med stöd av 9 kap 31 b § bedöms ansökan sammanfattningsvis vara en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte. Ansökan bör därmed beviljas.

---

**Protokollsutdrag: Sökande**

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

Bn § 577

Dnr 2017-1794

## Träslövs hamn 1:1 Ändrad användning kontor – friskvård, tidsbegränsat bygglov

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja tidsbegränsat bygglov för ändrad användning till och med den 31 december 2027.

### Giltighet

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

### Upplysningar

- Säkerhet bör beaktas inom området då det är hamnområde.
- Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en byggsanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp tas ut. Prisbasbelopp 2017 är 44 800 kr.

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

- Byggherren ska lämna förslag till kontrollplan
- Brandskyddsredovisning
- Ventilationshandlingar.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att föreslagen användning strider mot gällande plan men kan betraktas som liten avvikelse som inte motverkar syftet med planen.

Nämnden gör bedömningen med stöd av 9 kap. 33 § plan- och bygglagen (2010:900) att ansökan sammantaget uppfyller de kriterierna för tidsbegränsat bygglov.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller tidsbegränsat bygglov för ändrad användning från kontor och lager till kontor, musikundervisning, yoga, friskvårdundervisning och försäljning av tillhörande produkter.

Fastigheten ligger inom detaljplan TR 1. Byggnadsplaneområdes användning enligt detaljplanen anger användning för hamnrörelse och därmed samhörigt ändamål.

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

Bn § 577 (forts)

Dnr 2017-1794

Den föreslagna byggnationen innebär avvikelse från gällande detaljplan avseende verksamhet. Det har tidigare beviljats tidsbegränsade bygglov inom fastigheten för olika verksamheter som innebär annan användning än hamnrörelse och samhörigt ändamål.

### Lagrum

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 33 § För en åtgärd som uppfyller något eller några men inte alla förutsättningarna enligt 30-32a §§ får ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökanden begär det och åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark.

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

### Yttrande

Hamn och gatuförvaltningen har getts möjlighet att yttra sig och har i sitt yttrande, inkommen den 26 oktober 2017, valt att inte invända mot åtgärd.

Berörda grannar har getts möjlighet att yttra sig. Inga synpunkter har inkommit.

### Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föreslagen användning strider mot gällande plan men kan betraktas som liten avvikelse som inte motverkar syftet med planen.

Med stöd av 9 kap. 33 § bedöms ansökan sammanfattningsvis uppfylla de kriterierna för tidsbegränsat bygglov. Ansökan bör därmed beviljas.

### Avgift

Handlägningsavgift: 2 389 kr

Momspliktig avgift: 30 kr

Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

---

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 578

Dnr 2017-1855

## **Björkhult 8:10 Nybyggnad enbostadshus, komplementbyggnad, lokaliseringsprövning**

### **Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja bygglov för ett enbostadshus och en komplementbyggnad. Detta lov ersätter lov beviljat 8 oktober 2015 med diarienummer 2010-8.
2. slutlig sockelhöjd bestäms i samråd med stadsbyggnadskontoret i samband med utstakning
3. kontrollansvarig är Peter Källö.

### **Giltighet**

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

### **Upplysningar**

- Byggherren uppmanas att ta kontakt med byggnadsinspektör på stadsbyggnadskontoret för att boka tid för tekniskt samråd, telefon nr 0340-881 80.
- Utstakning av byggnadens läge ska beslutas i samband med startbeskedet. Kostnaden för denna och kontrollmätning ingår inte i nedanstående handlägningsavgift.
- Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en byggsanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp tas ut. Prisbasbelopp 2017 är 44 800 kr.

### **Krav på redovisning i samband med tekniskt samråd**

- Byggnadsarbetet får inte påbörjas innan miljö- och hälsoskyddsförvaltningens tillstånd gällande avloppsanläggning redovisats.
- Byggnadsarbetet får inte påbörjas före bevis om färdigställandeskydd redovisats alternativt att kostnads kalkyl har inkommit och stadsbyggnadskontoret har tagit ställning till att färdigställandeskydd inte krävs.
- Byggherren ska lämna förslag till kontrollplan senast vid det tekniska samrådet.
- Brandskyddsredovisning
- Konstruktioner (bärförmåga och stadga), inklusive redovisning av markens bärighet
- VA-handlingar, inre samt yttre VA
- Ventilationshandlingar.

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

Bn § 578 (forts)

Dnr 2017-1855

- Beräkning av byggnadens specifika energianvändning enligt Boverkets byggregler kapitel 9.

### **Byggnadsnämndens bedömning**

Nämnden gör bedömningen att den sökta åtgärden utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Med stöd av plan- och bygglagen 9 kap 31 § bedöms ansökan sammanfattningsvis följa riktlinjerna i översiktsplanen, förutsätter inte planläggning och uppfyller krav i 2 kap och 8 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

---

### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan gäller bygglov för ett enbostadshus och en komplementbyggnad i form av ett garage.

Den aktuella fastigheten ligger utanför planlagt område och utanför sammanhållen bebyggelse norr om Veddige en bit söder om stora Hornsjön.

Enligt den kommuntäckande översiktsplanen antagen 15 juni 2010 gäller följande generella riktlinjer:

- Kommunens största utbyggnad ska främst ske i staden, i serviceorterna eller i samhällen längs de regionala kollektivtrafikstråken.
- I övriga samhällen och dess omgivningar kan mindre kompletteringar ske i form av bostäder och verksamheter för att bibehålla en levande landsbygd och ge underlag för befintlig service.
- Bebyggelsegrupper ska lokaliseras så att det finns goda förutsättningar att utnyttja kollektivtrafik och cykel för att nå skola, service och arbetsplatser.
- All byggnation ska i största möjliga utsträckning utformas och lokaliseras för god klimatanpassning och för att uppnå det nationella miljö kvalitetsmålet om god bebyggd miljö.
- Vid prövning av lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.
- Vid exploatering ska dagvatten i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt.
- Hänsyn ska tas till värdefulla naturmiljöer.

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

Bn § 578 (forts)

Dnr 2017-1855

- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.
- All nybyggnation och ombyggnation ska ges ett estetisk tilltalande utförande, värdefulla kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas till vara och förstärkas.

Den aktuella platsen tillhör område i översiktsplanen med oförändrad markanvändning där även följande riktlinjer råder:

- Området ska nyttjas för jord- och skogsbruk med möjlighet till kompletterande byggnation för att bibehålla en levande landsbygd.
- Enstaka eller små grupper av helårs och fritidsbebyggelse tillåts där så prövas lämpligt.
- Stor hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör inte medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.
- Sammanhängande naturområden ska beaktas för friluftslivets intresse.

Den aktuella platsen ligger utanför stora opåverkade områden enligt 3 kap miljöbalken och inom den södra delen av naturvårdsprogram för Göteborgsmoränen Björkhult-Järgård 142. En bit väster om den aktuella platsen finns det område inom naturvårdsprogrammet som i ÖP pekas ut som område med bevarandevärd naturmiljö.

Fastigheten är en av tre obebyggda tomter som 1990 styckades av från Björkhult 8:9. Enligt avstyckningshandlingarna var tanken att man skulle nå de tre tomterna söderifrån via en samfärdig ägd väg. Denna väg har redan påbörjats och leder norrut från en liten grupp av hus som är samlade runt en damm. Den aktuella tomten längst norrut har redan förberetts för byggnation och har sänkts avsevärt där huset föreslås placeras. Enligt sökande har massor tagits därifrån för att möjliggöra vägen till tomterna. Marken inom tomtplatsen skiljer ca 6 m.

Inget förhandsbesked har föregått den nu inkomna bygglovsansökan varför en lokaliseringsprövning ingår i denna prövning och beslut ska tas i byggnadsnämnden. Däremot bör sägas att byggnadsnämnden den 4 februari 2010 § 54 beslöt att på samma fastighet bevilja bygglov för ett fritidshus. Detta beslut överklagades, men länsstyrelsen avslög överklagandena. Hösten 2012 inkom begäran om förlängning av beviljat bygglov. Även det beslut som fattades den 13 december 2012 överklagades. Länsstyrelsen avslög även denna. Den 8 oktober 2015 beviljades bygglov för en reviderad placering då en placering längre ner i backen föreslogs. Denna gång inkom inga överklaganden.

Den nu inkomna ansökan är från ny sökande tillika ny ägare till fastigheten och gäller bygglov för ett enbostadshus med en helt annan utformning. Den

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

Bn § 578 (forts)

Dnr 2017-1855

gemensamhetsanläggning för avlopp som refererades till i tidigare beslut gäller inte längre utan har upphört enligt information från lantmäteriet. Sökande har i mail informerat om att tidigare ägare har fått godkänt för infiltration till trekammarbrunn till de tre tomterna och infiltration är klar.

## Lagrum

Enligt 9 kap 31 § ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

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

Enligt 2 kap 6 § punkt 1 ska bebyggelse och byggnadsverk vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag utformas och placeras på den avsedda marken 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 samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

## Yttrande

Yttrande från miljö- och hälsoskyddsförvaltningen som inkom den 14 november 2017 har inget att invända mot åtgärden. En gemensam brunn och en gemensam infiltration har anlagts för de tre tomterna, som har separata slamavskiljare.

Berörda grannar har getts möjlighet att yttra sig. Inga synpunkter har inkommit.

## Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret har besökt den aktuella platsen och gör bedömningen att den sökta åtgärden utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Med stöd av plan- och bygglagen 9 kap 31 § bedöms ansökan sammanfattningsvis följa riktlinjerna i översiktsplanen, förutsätter inte planläggning och uppfyller plan- och bygglagens krav i 2 kap och 8 kap. Ansökan ska därmed beviljas.

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

Bn § 578 (forts)

Dnr 2017-1855

### **Avgift**

Handläggningsavgift: 22 173 kr

Momspliktig avgift: 30 kr

Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

---

**Protokollsutdrag: Sökande**

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

Bn § 579

Dnr 2017-1928

## Värö-Backa 15:5 m fl Strandskyddsdispens

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. avvisa ansökan då åtgärden, så som den redovisas i inkomna handlingar, inte bedöms kräva strandskyddsdispens.

### Upplysningar

- Yttrande från kommunekologen som inkom den 24 november 2017 ska beaktas.
- Åtgärden kan kräva dispens från biotopskyddet om stenmurar berörs och det kan krävas tillstånd från länsstyrelsen om fornminnen berörs.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör med stöd av miljöbalken 7 kap 15 § och yttrande från kommunekologen bedömningen att åtgärden inte kräver dispens från strandskyddet. Åtgärden bedöms följa syftet med strandskyddet.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller strandskyddsdispens för att nedgrävning av VA. Ansökan gäller strandskyddsdispens för att nedgrävning av överföringsledning för VA. Syftet med projektet är att ansluta ett nytt industriområde och möjliggöra ett närliggande framtida industriområde till det allmänna VA-nätet. Vidare möjliggörs anslutning för ett antal bostadsfastigheter.

Den föreslagna nedgrävningen är, till en sträcka om ca 600 m, inom 100 m från ett närbeläget vattendrag som ligger inom Viskans avrinningsområde. Från strandlinjen vid medelvattenstånd gäller strandskydd 100 meter enligt miljöbalken 7 kap 13 och 14 §§. Den aktuella sträckningen, som berör Värö-Backa 15:5, 15:19, 15:2, 15:21 och 15:20, utgörs till största del av öppen åkermark och bitvis av gles blandskog, enligt sökandes beskrivning.

Området är beläget inom kustzonen som i sin helhet är av riksintresse och som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap miljöbalken.

Sökande har angett att området är ianspråktaget, att området är väl avskilt från strandområdet samt att åtgärden ska tillgodose ett angeläget allmänt intresse som särskilt skäl för att få dispens. Se text i beskrivningen sid 5(6).

### Lagrum

Strandskyddet, som i grunden är en förbudslagstiftning, syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten, 7 kap. 13 § miljöbalken. Strandskyddet gäller generellt vid

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

Bn § 579 (forts)

Dnr 2017-1928

havet, insjöar och vattendrag och omfattar land- och vattenområden intill 100 m från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd, 7 kap. 14 § miljöbalken. Inom ett strandskyddsområde får inte t.ex. nya byggnader uppföras, 7 kap. 15 § miljöbalken. Om det finns särskilda skäl och om dispens är förenlig med strandskyddets syften kan strandskyddsdispens medges, 7 kap. 18 c-d och 26 §§ miljöbalken. I 7 kap. 18 f och 18 h §§ miljöbalken finns bestämmelser om fri passage för allmänheten, tomtplatsavgränsning och tidsbegränsning av dispensen. Beslut om strandskyddsdispens får enligt 16 kap. 2 § miljöbalken förenas med villkor.

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

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

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

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

## Yttrande

I yttrande från kommunekologen som inkom den 24 november 2017 görs bedömningen, efter besök på plats, att den aktuella platsen inte innehar högre naturvärden. Så som åtgärden redovisas i inkomna handlingar bedöms den inte innebära väsentlig förändring av livsvillkoren för växt- och djurliv. Med stöd av de försiktighetsåtgärder som föreslagits bedöms dispens därmed inte krävas.

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

Bn § 579 (forts)

Dnr 2017-1928

Sökande har fått ta del av denna bedömning och har i mail den 27 november 2017 valt att föra ärendet vidare för beslut i byggnadsnämnden.

### **Förvaltningens övervägande**

Stadsbyggnadskontoret gör med stöd av miljöbalken 7 kap 15 § och yttrande från kommunekologen bedömningen att åtgärden inte kräver dispens från strandskyddet. Åtgärden bedöms följa syftet med strandskyddet.

### **Avgift**

Handläggningsavgift 806 kr

Fakturan översändes separat till sökanden.

---

**Protokollsutdrag: Sökande**  
**Länsstyrelsen i Hallands län**

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

Bn § 580

Dnr 2016-396

## Grimetons-Torstorp 4:6 Nybyggnad ridhus

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. uppdra åt stadsbyggnadskontoret att vidare handlägga ärendet och utifrån den reviderade placeringen eventuellt bevilja bygglov efter att svar från remissinstanser inkommit och berörda grannar hörts.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen utifrån de utredningar som genomförts att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att med de reviderade handlingarna gå vidare och på nytt höra berörda remissinstanser och berörda grannar samt att därefter eventuellt bevilja bygglov.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan som inkom den 11 mars 2016 avser nybyggnad av ridhus om 1872 m<sup>2</sup> inom fastigheten Grimetons-Torstorp 4:6.

Ridhuset avses uppföras som en del av verksamheten inom Torstorps gård. Torstorps gård, som har klass A i den länstäckande bebyggelseinventeringen som Länsstyrelsen låtit utföra, innebär att det är en särskilt värdefull bebyggelsemiljö enligt plan- och bygglagen 8 kap. 13 §.

Den föreslagna placeringen ligger på andra sidan väg 764 sett från Torstorps gård. En paddock och parkering är anlagd i anslutning till den tänkta platsen. Paddocken och den uppgrusade ytan för angöring och möjlig parkering har uppförts i enlighet med det positiva förhandsbesked som meddelades den 10 november 2011.

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövården (Grimeton), samt ligger i utkanten av kommunens kulturmiljöprogram, Grimeton-Tjärby. Den aktuella platsen ligger inom yttre skyddszonen för världsarvet Grimetons radiostation, samt inom vattenskyddsområdet, den sekundära skyddszonen vid Ragnhilds källa. – Området ingår även i kommunens naturvårdsprogram för Grimeton-Hunnestad. I anslutning till det aktuella markområdet finns fornlämningar; en boplats och en gravplats.

### Tidigare ställningstagande

Positivt förhandsbesked har för den ursprungliga föreslagna placeringen beviljats den 10 november 2011 för nybyggnad av ridhus, parkering och paddock. En liten del av byggnaden och hela paddocken låg inom strandskyddsområde, och beviljades strandskyddsdispens. Länsstyrelsen

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

Bn § 580 (forts)

Dnr 2016-396

upphävde dock dispensen. Bygglov för ridhus har därefter sökts, men ansökan var inte komplett och ärendet avvisades därför till slut.

Nämnden har den 23 juni 2016 beslutat att återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för vidare handläggning och att inhämta yttrande från VIVAB, Kulturmiljö Halland, samhällsutvecklingskontoret, länsstyrelsen miljö- och hälsoskyddsförvaltningen och berörda grannar.

Under den tid som förflutit sedan det positiva förhandsbeskedet meddelades 2011 och bygglovsansökan avslutats har VIVAB genomfört en risk- och sårbarhetsutredning gällande området i anslutning till och inom vattenskyddsområdet. Det i förhandsbeskedet 2011 inkomna yttrandet från VIVAB godkände vid den tiden den önskade placeringen. Då VIVAB på nytt hördes i bygglovsärendet framkom att ridhuset till viss del kom i konflikt med det område som i risk- och sårbarhetsutredningen betecknats med mycket hög sårbarhet. Den föreslagna placeringen kunde inte längre tillåtas.

Utifrån VIVAB's risk- och sårbarhetsutredning och de tidigare inkomna yttrandena och utredningarna gällande alternativa möjliga placeringar av ridhuset har en avvägning gjorts av sökanden med hänsyn även till verksamhetsperspektivet och en utifrån detta lämplig användning av marken. Ridhuset har minskats i storlek och reviderade handlingar med redovisning av en ny föreslagen placering inkom den 20 november 2017.

Sökanden har ansökt om upphävande av gällande strandskyddsbestämmelser för att möjliggöra föreslagen nybyggnad av ridhuset. Länsstyrelsen har den 17 november 2017, beslut nr 511-5955-17, beslutat att upphäva strandskyddet inom på bilaga markerat område. Då det i Jutabäcken enligt uppgift vandrar havsöring och aktiviteter förknippade med till exempel ny bebyggelse kan skada vattenmiljöerna har, för att skydda naturvärdena i bäcken, strandskyddet inte upphävts inom området närmast intill bäcken. Länsstyrelsen beslut innebär att strandskyddet bibehålls inom ett område 30 meter utmed vattendraget.

Fastigheten Grimeton-Torstorp 4:6 genomkorsas även av allmänna vatten- och avloppsledningar.

## Lagrum

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

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

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

Bn § 580 (forts)

Dnr 2016-396

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bn § 580 (forts)

Dnr 2016-396

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

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

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

## Yttrande

Tidigare yttranden kopplade till ursprunglig ansökan framgår av handlingarna i ärendet.

## Förvaltningens övervägande

Många alternativa placeringar har utretts dels under arbetet med förhandsbeskedet och på nytt i ansökan om bygglov för att om möjligt kunna hitta ett läge utanför strandskyddsområdet, utanför det område som innebär att en arkeologisk förundersökning krävs samt utanför det område inom vattenskyddsområdet där risk- och sårbarhetsutredningen indikerar mycket hög sårbarhet. En avvägning måste även göras gällande natur- och kulturmiljövärdena med riksintressen, fornlämningar och landskapsbild, den risk- och sårbarhetsutredning som tillkommit, strandskyddet inom området, ledningsdragningar men också en avvägning utifrån den etablerade verksamheten, dess behov och möjlighet till fortlevnad och utveckling.

En placering av ridhuset har studerats utifrån ovanstående hänseenden, men också utifrån ett verksamhetsperspektiv där byggnaderna inte bör spridas ut, inte ska försvåra att bedriva verksamheten och inte försvårar markanvändningen eller bryter sönder markytorna som möjliggör en praktisk och nödvändig lösning med rasthagar och betesmark i anslutning till respektive byggnad.

Den nu föreslagna lösningen innebär med största sannolikhet att en arkeologisk förundersökning behöver genomföras. Länsstyrelsen har upphävt del av strandskyddsområdet kring bäcken för att möjliggöra den föreslagna byggnationen. Ridhuset har placerats med skyddsavstånd till de allmänna vatten- och avloppsledningarna och utanför det kvarvarande strandskyddsområdet. Byggnaden placeras i anslutning till befintlig paddock och vägen från stallet över bäcken, men på tillräckligt avstånd för att inte störa intrycket av de äldre ekonomibygnaderna inom gården.

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

Bn § 580 (forts)

Dnr 2016-396

Placeringen som också föreslås utanför högriskområdet inom vattenskyddsområdet, längs vägen från stallet möjliggör att besök till ridhuset kan ske via den mindre vägen från stallet, de äldre ekonomibyggnaderna, där parkering och angöring kan ske.

Olika möjligheter har uttömts och ur verksamhetsperspektivet, som i det här sammanhanget väger tungt, är det här den lösning som återstår. Ridhuset har minskats i storlek och marken som idag till viss del är uppfylld med massor efter anläggandet av paddocken kommer att tas bort och utjämnas inom ett större område. Ur landskapsbildshänseende är det positivt med byggnader i ett sammanhang som ger stöd i landskapet. Siktlinjen mellan gårdarna när man nalkas norrifrån, innan man kommer fram till Torstorps gård, kommer dock till viss del att påverkas mot Grimeton.

Sammantaget gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att ridhuset med den föreslagna placeringen ger en godtagbar lösning med hänsyn till vad som ovan anförts i sammanhanget. Utifrån de utredningar som gjorts gällande alternativen, naturförutsättningarna på platsen, landskapsbilden och övriga styrda förutsättningar och i en avvägning mellan det allmänna intresset och det enskilda intresset av att kunna fortleva och bedriva verksamheten vidare inom området väger det enskilda intresset tyngre.

---

**Protokollsutdrag: Sökande**

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

Bn § 581

Dnr 2017-2019

## Strucksjö 1:23 Strandskyddsdispens

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. ge dispens från gällande strandskyddsbestämmelser för nybyggnad av komplementbyggnad.
2. för nybyggnad av komplementbyggnad får som tomt det område tas i anspråk som på karta markerats med rött, bilaga A.
3. enligt miljöbalken 16 kap 2 § att beslutet förenas med villkor om att tomtplatsen i fastighetsgräns mot söder och i väster mot sjön ska markeras med enkel mur, staket eller häck som tydligt avgränsar området mot omgivande naturmark.

### Giltighet

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

### Upplysning

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

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

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att den aktuella platsen är ianspråktagen på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften. Fastigheten Strucksjö 1:23 är idag redan bebyggd med ett mindre fritidshus och har en etablerad tomtplats som i sig har en avhållande inverkan för allmänheten. Föreslagen komplementbyggnad har en diskret utformning mot omgivande mark. Tomtplatsen, fastigheten är så liten att uppförande av en komplementbyggnad, i direkt anslutning till befintligt fritidshus, inte förändrar eller utökar hemfridszonen. Det aktuella markområdet är redan idag inte allemansrättsligt tillgängligt. Föreslagen byggnation av komplementbyggnad innebär därför ingen ytterligare avhållande inverkan för allmänheten och bedöms heller inte väsentligen påverka djur- och växtlivet inom den aktuella platsen.

Sammantaget finner nämnden med stöd av miljöbalken 7 kap 18 b § att dispens från gällande strandskyddsbestämmelser ska beviljas.

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

Bn § 581 (forts)

Dnr 2017-2019

## Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar dispens från gällande strandskyddsbestämmelser nybyggnad av komplementbyggnad inom fastigheten Strucksjö 1:23.

Detaljplan saknas inom området. Området utgörs av ett större relativt opåverkat område enligt 3 kap miljöbalken. Stora Hornsjön med omgivningar ingår i kommunens naturvårdsprogram, område 149, ett klass II område. Hela fastigheten Strucksjö 1:23 omfattas av gällande strandskyddsbestämmelser. Strandskyddsområdet är enligt beslut av länsstyrelsen utökat för St Hornsjön. För St Hornsjön gäller enligt miljöbalken 7 kap 13 och 14 §§ strandskydd 200 meter. Föreslagen nybyggnad av komplementbyggnaden ligger cirka 40 meter från strandlinjen vid sjön.

Besök på platsen har skett den 27 november 2017.

Fastigheten Strucksjö 1:23, som avstyckades 1986 är idag bebyggd med ett mindre fritidshus samt komplementbyggnad i form av friggebod, ett förråd samt ett förmodat utedass. Vatten är i dagsläget inte indraget i befintlig byggnad. Avloppsanläggning saknas. Ansökan omfattar dispens från gällande strandskyddsbestämmelser för att möjliggöra nybyggnad av en komplementbyggnad, en gäststuga.

Komplementbyggnaden föreslås omfatta cirka 40 m<sup>2</sup>. Befintligt fritidshus omfattar cirka 60 m<sup>2</sup> inklusive öppenarea i form av ett skärmtak. Då komplementbyggnaden överskrider ytan 50% av huvudbyggnadens area är den inte att betrakta som en kompletteringsåtgärd som enligt länsstyrelsens beslut den 3 september 2012 är undantagen från strandskydd.

Den föreslagna gäststugan är placerad i direkt anslutning till fritidshuset och har utformats med ett diskret uttryck mot omgivande markområde. Den södra tomtgränsen vetter mot en bergskulle, beväxt med skog och på andra sidan kullen inom fastigheten Strucksjö 1:6 ligger ett litet fritidshus.

Hela fastigheten på 922 m<sup>2</sup> omfattas av gällande strandskyddsbestämmelser kring Stora Hornsjön. Hela fastigheten är ianspråktagen och utgörs av klippta gräsytor samt ut mot tomtgräns mjukare övergång mot omgivande naturmark med partier av berg i dagen.

## Lagrum

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

1. nya byggnader uppföras,
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar anordnas, om det hindrar eller avhåller

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

Bn § 581 (forts)

Dnr 2017-2019

allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle fått färdas fritt,

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

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

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

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

### Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den aktuella platsen är ianspråktagen på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften. Fastigheten Strucksjö 1:23 är idag redan bebyggd med ett mindre fritidshus och har en etablerad tomtplats som i sig har en avhållande inverkan för allmänheten. Föreslagen komplementbyggnad har en diskret utformning mot omgivande mark. Tomtplatsen, fastigheten är så liten att uppförande av en komplementbyggnad, i direkt anslutning till befintligt fritidshus, inte förändrar eller utökar hemfridszonen. Det aktuella markområdet är redan idag inte allemansrättsligt tillgängligt. Föreslagen byggnation av komplementbyggnad innebär därför ingen ytterligare avhållande inverkan för allmänheten och bedöms heller inte väsentligen påverka djur- och växtlivet inom den aktuella platsen.

Sammantaget bedömer stadsbyggnadskontoret att dispens från gällande strandskyddsbestämmelser ska beviljas.

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

Bn § 581 (forts)

Dnr 2017-2019

### Övriga upplysningar

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

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

### Avgift

Handläggningsavgift: 4 032 kr

Specificerad faktura skickas separat.

---

Protokollsutdrag: Sökanden  
Länsstyrelsen i Hallands län (delges)

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

Bn § 582

Dnr 2012-1129

## Tillsynsplan för strandskyddet

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. tillstyrka förvaltningens förslag till tillsynsplan för 2018 enligt bilaga A.

### Beskrivning av ärendet

Nämnden har i beslut den 15 december 2016 § 800 tillstyrkt förvaltningens förslag till tillsynsplan för strandskyddet.

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till tillsynsplan för strandskydd 2018.

### Förvaltningens övervägande

#### 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 2018 planeras tillsyn vid kusten enligt bilaga A inom markerat område från Nisebäcken i Kärradal till området vid Ringhals kärnkraftverk.

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

Bn § 582 (forts)

Dnr 2012-1129

### **Behovsutredning och register**

För att handlägga anmälningsärenden med mera bedöms tidsåtgången vara cirka 250 timmar/år och utföra planerad tillsyn enligt ovan bedöms tidsåtgången vara cirka 200 timmar/år. På stadsbyggnadskontoret finns idag stadsarkitekt, två bygglovarkitekter, fyra bygglovshandläggare och fyra byggnadsinspektörer som i huvudsak arbetar med handläggning av ärenden enligt plan- och bygglagen. På samhällsutvecklingskontoret finns en kommunekolog.

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 2017 har inventerats via genomgång av flygfoto och platsbesök, genomgång av arkiv m m, tidsåtgång cirka 170 timmar. Vid tillsynen har 15 objekt upptäckts som kräver vidare utredning.

Under 2017 har fem stycken tillsynsärenden öppnats. Ett ärende har avslutats utan åtgärd. Beslut om föreläggande har tagits i ett ärende, detta föreläggande är nu överklagat. Handläggning pågår i övriga ärenden.

Tidsåtgång för anmälningsärenden med mera har varit cirka 130 timmar under 2016.

Personal på stadsbyggnadskontoret och samhällsutvecklingskontoret har deltagit i länsstyrelsens tillsynsvägledning 22 oktober 2017.

---

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

Bn § 586

Dnr 1996-100965

## Getterön 2:297 Funktionskontroll av ventilationssystem, återkallelse av föreläggande

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 567.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

### Beskrivning av ärendet

Nämnden har i beslut den 29 september 2016 § 567 förelagt fastighetsägaren Getterön 2:297 Eliassons Båtvarv & Fritid 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 14 november 2017.

**Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Getterön 2:297  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)**

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

Bn § 587

Dnr 2017-1656

## Konduktören 3 Tillsynsärende om påbörjade åtgärder som kräver startbesked, byggsanktionsavgift

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap 51 § och med hänvisning till plan- och byggförordningen (2011:338) 9 kap 9, 10, 11, 12, 13 och 17 §§ påföra fastighetsägaren Tre i VBG AB med organisationsnummer 559079-3534 en byggsanktionsavgift om totalt 69 570 kronor för:
  - Påbörjat ytterligare lägenheter på 36 m<sup>2</sup> på våningsplan 1 och 2 = 23 968 kr.
  - Fasadändring som avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende gällande, ny källardörr med ny öppning i källaryttervägg mot norr = 5 644, 80 kr.
  - Fasadändring som avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende gällande ny källardörr med ny öppning i källaryttervägg mot väster = 5 644, 80 kr.
  - Fasadändring som avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende gällande byte av fönster i källaryttervägg mot väster = 5 622, 40 kr.
  - Ändring av bärande konstruktion gällande ingrepp i bärande konstruktion i bjälklag mellan våningsplan 1 och 2 samt utbyte av bärande mellanvägg på våningsplan 1 och 2 varav berörd area bedöms vara mindre än 15 m<sup>2</sup> = 5 600 kr.
  - Uppförande av mur vid tänkt källartrappa mot norr = 2 822, 40 kr.
  - Uppförande av mur väster om bostadshuset = 6 048 kr.
  - Uppförande av mur sydväst om bostadshuset = 6 496 kr.
  - Installation av en anläggning för vattenförsörjning och avlopp inom en tomt varav berörd markyta bedöms vara 3 m<sup>2</sup>. = 2 576 kr.
  - Schaktning som avsevärt påverkar höjdläget inom en tomt vid en tänkt källartrappa mot norr = 1 267, 80 kr.
  - Schaktning som avsevärt påverkar höjdläget inom en tomt väster om bostadshuset = 2 356, 50 kr.

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

Bn § 587 (forts)

Dnr 2017-1656

- Schaktning som avsevärt påverkar höjdläget inom en tomt sydväst om bostadshuset  
= 1 523, 20 kr.

Avgiften ska betalas till Varbergs kommun inom två månader efter det att beslutet har delgetts den avgiftsskyldige. En faktura kommer att skickas separat.

## Upplysning

Vidare handläggning avseende åtgärder som saknar lov och startbesked kommer att ske efter att inlämnad bygglovsansökan har behandlats.

## Byggnadsnämndens bedömning

Då åtgärder som kräver lov, anmälan och startbesked har påbörjats utan lov, anmälan och startbesked finner nämnden att ovanstående byggsanktionsavgifter ska påföras enligt nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

## Beskrivning av ärendet

Fastigheten köptes av Tre i VBG AB den 21 augusti 2017 enligt fastighetsregistret. När tillsynsanmälningarna inkom, stod tidigare ägare kvar som ägare i fastighetsregistret.

Den 18 juli 2017 beställdes en förenklad nybyggnadskarta som levererades den 1 augusti 2017.

Den 28 augusti 2017 inlämnades en anmälan gällande en bygglovsbefriad komplementbyggnad, denna anmälan återkallades den 19 oktober 2017.

En ansökan inkom den 29 augusti 2017 om rivningslov avseende en komplementbyggnad. Rivningslov och startbesked för åtgärden lämnades den 6 september 2017.

Den 1 september 2017 inkom en ansökan om bygglov för en till- och ombyggnad av flerbostadshus, dnr 2017-1645 som omfattar 9 bostäder.

Tre anmälningar om att åtgärder har påbörjats utan bygglov, inkom den 7 september 2017.

Meddelade om inkommen anmälan skickades ut den 8 september 2017, kontakt togs även med sökandens kontaktperson, som meddelade att några arbeten gällande om- och tillbyggnaden inte var påbörjade.

Den 12 september 2017, ställdes frågor om det fanns bygglov, för där var full byggnation och han hade inte fått någon information om att bygglov hade lämnats. Det meddelades om att det hölls på med en altan med en höjd av 1 meter samt att det var draget vatten och gjort en grusgrund för ett "Attefallshus".

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

Bn § 587 (forts)

Dnr 2017-1656

Tre nya anmälningar inkom den 14 september 2017, om att åtgärder håller på att utföras samt att det är ett kulturhus som berörs.

Den 14 september 2017 meddelar företrädare för Tre i VBG AB via mail att man stannar upp med utvändiga arbeten och att man fortsätter med invändig förstärkning/sanering och en del dränering.

En anmälan inkom den 15 september 2017 om att byggnation är igång.

Information lämnades den 28 september 2017 om att byggnation pågår och att avlopp samt makadam för "Attefallshus" har utförts.

Samma dag lämnades även information från ytterligare en person om att man har dragit avlopp till "Attefallshus", byggnation pågår invändigt och att man har tagit ner skorstenen.

Den 29 september 2017 inkom en redogörelse med bilder gällande de utförda åtgärderna.

Ett meddelade skickades ut till Tre i VBG AB den 3 oktober 2017 om den senaste inkomna handlingen i ärendet.

En skrivelse med bilder inkom den 6 oktober 2017 med i stort sett samma innehåll som inkom den 29 september 2017.

Den 6 oktober 2017 meddelar företrädare för Tre i VBG AB att de stoppar byggnation på de tre övre våningsplanen tillsvidare och att de kommer att vädersäkra hålet efter den demonterade skorstenen.

Den 19 oktober 2017 återkallas anmälan gällande "Attefallshus" samt företrädare för Tre i VBG AB vill förtydliga att lägenheten i källaren har funnits där i 15 år och meddelar att schaktning mot trädgården ännu ej är slutförd.

### Platsbesök

Vid platsbesök på tomten den 14 september 2017 syntes att:

- vatten- och avloppsledningarna hade anslutits och dragits fram till en grusad bädd på det ställe som man har anmält att en bygglovsbefriad komplementbyggnad ska placeras.
- Schaktning och fyllning som avsevärt förändrar höjdläget hade utförts på tre platser på tomten.
- Öppning för en dörr i källarvåningen mot väster hade tagits upp och intill dörren hade det satts in ett nytt fönster. Öppning för dörr i källarvåningen mot norr hade tagits upp och en dörr hade satts in. Dörrar och fönster som har satts in har ett utförande som ej är anpassat till den kulturhistoriskt värdefulla miljön i området.
- Murar hade anordnats på tre ställen på tomten.

Sökandens kontaktperson meddelade att de utvändiga arbetena kommer att upphöra och att man endast ska åtgärda bristfällig dränering och utföra invändig sanering av skadat material.

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

Bn § 587 (forts)

Dnr 2017-1656

Inmätning av murar sydväst och väster om bostadshuset med intilliggande marknivåer gjordes den 19 september 2017. Mur väster om byggnaden som var högre än 0,5 meter mättes till ca 11 meters längd och mur till sydväst om byggnaden som var högre än 0,5 meter mättes till ca 12 meters längd.

Platsbesök gjordes den 5 oktober 2017 inne i byggnaden, då syntes att det fanns en bostad i källaren och invändiga arbeten hade påbörjats inne byggnaden.

Platsbesök gjordes den 20 oktober 2017, då syntes att:

- arbeten med ytterligare en bostad hade påbörjats på våningsplan 1 och 2 enligt inkomna bygglovshandlingar, totalt två nya lägenheter, bärande väggar och väggar för ny planlösning hade satts upp, kanalisation för elinstallationer hade påbörjats.
- ingrepp hade gjorts i byggnadens bärande konstruktion.
- yta för schaktning mer än 0,5 meter mot norr vid tänkt källartrappa mättes till ca 3,3 m<sup>2</sup> och mur vid denna schaktning som var högre än 0,5 meter mättes till ca 3,8 meters längd.
- schaktningens djup närmast bostadshuset mot väster mättes till ca 1,1 meter.
- ovanför den nya dörren i källarvåningen mot väster hade det satts upp ett mindre skärmtak som har ett utförande som ej är anpassat till den kulturhistoriskt värdefulla miljön i området.
- ett provisoriskt rör för takavvattning hade dragits på gaveln.
- Skorstenen hade tagits ner.

Vid platsbesök invändigt i byggnaden plan ett och två den 12 december 2017 syntes att inga ytterligare åtgärder hade utförts.

Av foton som inkom via e-post den 12 december 2017 framgår att skärmtaket har tagits bort.

Vid platsbesök den 14 december 2017 syntes att skärmtaket var borttaget.

### Detaljplan

Fastigheten ligger inom område med detaljplan, 350 i vilken skyddsbestämmelser för bebyggelsens utformning finns. Fastigheten ligger i ett område som är utpekad i "Stadens karaktärer", godkänd som underlag vid handläggning av plan- och bygglovsfrågor av byggnadsnämnden den 30 augusti 2012, § 296.

### Lagrum

Då åtgärderna har utförts under de senaste månaderna ska ärendet handläggas enligt den nya plan- och bygglagen (2010:900) som började att gälla den 2 maj 2011. Beträffande bostaden i källaren krävs ytterligare utredning gällande denna åtgärd, för att man ska kunna bedöma vilken lagstiftning som ska tillämpas för denna åtgärd.

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

Bn § 587 (forts)

Dnr 2017-1656

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

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 2 § stycke 3 krävs det bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att

- a) byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,
- b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri.
- c) byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Första stycket 3 c gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 11 § krävs det marklov för schaktning eller fyllning som inom ett område med detaljplan avsevärt ändrar höjdläget inom en tomt eller för mark inom en allmän plats, om inte kommunen har bestämt annat i detaljplanen.

Om ett visst höjdläge för markytan är bestämt i detaljplanen, krävs det trots första stycket inte marklov för att höja eller sänka markytan till den nivån.

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

1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller
2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.

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 i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap. 20 § får om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag

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

Bn § 587 (forts)

Dnr 2017-1656

eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande). Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen.

Den tioårsgräns som anges i andra stycket gäller inte om överträdelsen är att någon olovligen har tagit i anspråk eller inrett en bostadslägenhet för ett väsentligen annat ändamål än bostadsändamål.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap. 37 § får ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 eller 26 § eller ett beslut om förbud enligt 25, 30, 31, 32, 32 a eller 33 § förenas med vite.

Vitet får inte förvandlas till fängelse.

Frågor om utdömmande av vite prövas av mark- och miljödomstol.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap. 51 § ska om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §.

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

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap. 53 a § får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Vid prövningen enligt första stycket ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap. 54 § ska en byggsanktionsavgift inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

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

Bn § 587 (forts)

Dnr 2017-1656

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

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

Enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 1 kap 7 § avses ned sanktionsarea i denna förordning den area som i fråga om

1. en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter, eller
2. en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser. Förordning (2013:308)

Enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 6 kap. 1 § punkt 7 krävs i fråga om andra anläggningar än byggnader det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra murar och plank.

Enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 6 kap. 5 § punkt 3 och 5 krävs för åtgärder som inte kräver lov det en anmälan vid

3. en ändring av en byggnad, om ändringen innebär att konstruktionen av byggnadens bärande delar berörs eller byggnadens planlösning påverkas avsevärt.
5. en installation eller väsentlig ändring av en anläggning för vattenförsörjning eller avlopp i en byggnad eller inom en tomt.

Enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 9 kap. 9 § punkt 1 är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 b eller 8 § första stycket 4 plan- och bygglagen eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 14 och som innebär att någon ytterligare bostad eller lokal för handel, hantverk eller industri inreds innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked för varje ytterligare bostad, 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som ändringen avser.

Enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 9 kap. 10 § punkt 1 är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c eller 8 § första stycket 2 a eller c eller 4 plan- och bygglagen och som avser en byggnads yttre utseende innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked för ett en- eller tvåbostadshus, 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser

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

Bn § 587 (forts)

Dnr 2017-1656

Enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 9 kap. 11 § punkt 5 är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 8 § första stycket 4 plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 3 och som berör de bärande delarna eller påverkar planlösningen innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked för ett en- eller tvåbostadshus, 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,003 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som berörs av ändringen.

Enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 9 kap. 12 § punkt 8 är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan åtgärd i fråga om en annan anläggning än en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 8 § första stycket 5 plan- och bygglagen eller 6 kap. 1 § eller anmälan enligt 5 § första stycket 8 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter när det gäller en mur eller ett plank.

Enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 9 kap. 13 § punkt 4 är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan åtgärd i fråga om ett byggnadsverk som kräver lov enligt 9 kap. 8 § första stycket 2 b plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 4, 5, 6 eller 7 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är 0,05 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0025 prisbasbelopp per kvadratmeter av berörd byggnads- eller markarea för installation eller väsentlig ändring av en anläggning för vattenförsörjning eller avlopp,

Enligt plan- och byggförordningen 2011:338 9 kap. 17 § punkt 1 är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan markåtgärd som kräver lov enligt 9 kap. 11, 12 eller 13 § plan- och bygglagen innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av sanktionsarean för schaktning eller fyllning inom en tomt.

Prisbasbeloppet är 44 800 för 2017.

### Byggsanktionsavgifter

Enligt byggnadsnämndens arkiv saknas bygglov och startbesked alternativt anmälan och startbesked för nedanstående åtgärder

Påbörjat ytterligare lägenheter på 36 m<sup>2</sup> på våningsplan 1 och 2.

Byggsanktionsavgift =  $2 * 0,125 * 44\ 800 + 0,005 * 44\ 800 * ((2 * 36) - 15) = 23\ 968$  kr.

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

Bn § 587 (forts)

Dnr 2017-1656

Fasadändring som avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende gällande ny källardörr med ny öppning i källaryttervägg mot norr. Byggsanktionsavgift =  $0,125 * 44\ 800 + 0,0005 * 44\ 800 * 2 = 5\ 644,80$  kr.

Fasadändring som avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende gällande ny källardörr med ny öppning i källaryttervägg mot väster. Byggsanktionsavgift =  $0,125 * 44\ 800 + 0,0005 * 44\ 800 * 2 = 5\ 644,80$  kr.

Fasadändring som avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende gällande byte av fönster i källaryttervägg mot väster. Byggsanktionsavgift =  $0,125 * 44\ 800 + 0,0005 * 44\ 800 * 1 = 5\ 622,40$  kr.

Fasadändring som avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende gällande skärmtak placerat ovan ny källardörr med ny öppning mot väster. Byggsanktionsavgift =  $0,125 * 44\ 800 + 0,0005 * 44\ 800 * 0,3 = 5\ 606,72$  kr.

Ändring av bärande konstruktion gällande ingrepp i bärande konstruktion i bjälklag mellan våningsplan 1 och 2 samt utbyte av bärande mellanvägg på våningsplan 1 och 2. Byggsanktionsavgift =  $0,125 * 44\ 800 = 5\ 600$  kr (berörd area bedöms vara mindre än 15 m<sup>2</sup>).

Uppförande av mur vid tänkt källartrappa mot norr. Byggsanktionsavgift =  $0,025 * 44\ 800 + 0,01 * 44\ 800 * 3,8 = 2\ 822,40$  kr.

Uppförande av mur väster om bostadshuset. Byggsanktionsavgift =  $0,025 * 44\ 800 + 0,01 * 44\ 800 * 11 = 6\ 048$  kr.

Uppförande av mur sydväst om bostadshuset. Byggsanktionsavgift =  $0,025 * 44\ 800 + 0,01 * 44\ 800 * 12 = 6\ 496$  kr.

Installation av en anläggning för vattenförsörjning och avlopp inom en tomt. Byggsanktionsavgift =  $0,05 * 44\ 800 + 0,0025 * 44\ 800 * 3 = 2\ 576$  kr. Berörd markyta bedöms vara 3 m<sup>2</sup>.

Schaktning som avsevärt påverkar höjdläget inom en tomt vid en tänkt källartrappa mot norr. Byggsanktionsavgift =  $0,025 * 44\ 800 + 0,001 * 44\ 800 * 3,3 = 1\ 267,80$  kr.

Schaktning som avsevärt påverkar höjdläget inom en tomt väster om bostadshuset. Byggsanktionsavgift =  $0,025 * 44\ 800 + 0,001 * 44\ 800 * 27,6 = 2\ 356,50$  kr.

Schaktning som avsevärt påverkar höjdläget inom en tomt sydväst om bostadshuset. Byggsanktionsavgift =  $0,025 * 44\ 800 + 0,001 * 44\ 800 * 9 = 1\ 523,20$  kr.

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

Bn § 587 (forts)

Dnr 2017-1656

### **Åtgärd som kräver vidare utredning**

Bostad i källare.

Företrädare har för Tre i VBG AB har angivet att ”lägenheten har funnits där i 15 år”.

Den 28 december 2009 lämnades ett bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus, då var det redovisat ett allrum med sovrum och wc/dusch i källaren. Detta bygglov skulle inte genomföras enligt sökande den 21 juli 2011, någon bygganmälan har inte lämnats in. På de ritningar som inlämnades den 2 november 2017 i ärende med dnr 2017-1645, som fanns vid försäljningen 2017, är det en annan planlösning i källaren än som det var redovisat i lovhandlingarna från 2009. Idag har trappan från plan 1 satts igen och det som var redovisat som badrum och allrum på ritning från försäljningen 2017, där har ändringar nu utförts.

### **Yttrande**

Yttrande har inkommit den 22 november 2017.

---

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

Bn § 594

Dnr 2016-310

## Träslöv 49:1 Funktionskontroll av ventilationssystem, föreläggande

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap 19 § förelägga fastighetsägaren Ustrali Fastighet AB med organisationsnummer 556848-2409 att senast tre månader efter delgivning av detta beslut åtgärda följande:
  - anslå besiktningsintyget från funktionskontrollen av ventilationssystemen på en väl synlig plats i byggnaden enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 5 kap. 6 §. Besiktningsintyget ska vara utfärdat av en sakkunnig funktionskontrollant med rätt behörighet som är certifierad av någon som är ackrediterad för uppgiften.

Underlåter fastighetsägaren Ustrali Fastighet AB med organisationsnummer 556848-2409 att vidta ovanstående åtgärd förpliktigas de att utge ett vite om 50.000 kronor (femtiotusen kronor). Fastighetsägaren förpliktas vidare att utge samma belopp för varje period om tre månader räknat från tre månader efter delgivning av detta beslut under vilken åtgärden inte vidtagits.

### Upplysning

Ett nytt platsbesök kommer att genomföras tidigast tre månader efter delgivning av beslutet, då kommer det att kontrolleras om intyget har satts upp.

### Beskrivning av ärendet

Enligt byggnadsnämndens diarium saknades det ett protokoll från funktionskontroll av ventilationssystemen i byggnaden på den aktuella fastigheten.

Fastighetsägaren har i underrättelse den 15 mars 2016 uppmanats att komma in med intyg från ny besiktning senast den 2 maj 2016.

Inget protokoll från funktionskontroll ventilationssystemen lämnades in till byggnadsnämnden.

Beslut om föreläggande togs den 25 maj 2016.

Ett protokoll inkom 9 augusti 2016, där framgår ventilationssystemet inte är godkänt och att en ombesiktning ska göras senast den 15 februari 2017.

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

Bn § 594 (forts)

Dnr 2016-310

Den 17 oktober 2017 skickades det ut en underrättelse om kommande platsbesök, gällande kontroll om besiktningsintyg från funktionskontrollen av ventilationssystemen hade satts upp.

Vid platsbesök den 27 oktober 2017 kunde inget besiktningsintyg upptäckas i byggnaden.

Vid platsbesök den 14 december 2017 kunde inget besiktningsintyg upptäckas i byggnaden.

## Lagrum

Enligt Boverkets författningssamling (BFS 2011:16) 3 § ska återkommande besiktning utföras senast inom föreskrivet intervall. För flerbostadshus, kontorsbyggnader och likande med F-, FX- och S-ventilation gäller sex år. För FT- och FTX-ventilation gäller tre år. Om besiktningen utförs tidigare än inom föreskrivet intervall ska dock nästa besiktning ske senast inom föreskrivet intervall (tre eller sex år) räknat från den senaste faktiskt utförda besiktningen. Om besiktningen inte har utförts inom föreskrivet intervall ska tiden för nästa besiktning räknas från när den senaste besiktningen skulle ha utförts.

Med FT-ventilation avses fläktventilation där både frånlufts- och tilluftsflödena är fläktstyrda. Med F-ventilation avses fläktventilation där endast frånluftsflödet är fläktstyrt. Med S-ventilation avses självdragsventilation. Med FTX- och FX-ventilation avses FT- respektive F-ventilation med värmeåtervinning.

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

Enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 5 kap 1 § ska för att säkerställa ett tillfredsställande inomhusklimat enligt 8 kap 25 § plan- och bygglagen (2010:900) ska en byggnads ägare se till att funktionen hos ventilationssystemet i byggnaden kontrolleras innan systemet tas i bruk för första gången (första besiktning) och därefter regelbundet vid återkommande tillfällen (återkommande besiktning).

Enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 2 § ska det den första besiktningen kontrolleras att

1. funktionen och egenskaperna hos ventilationssystemet överensstämmer med gällande föreskrifter,
2. systemet inte innehåller föroreningar som kan spridas i byggnaden,
3. instruktioner och skötselansvisningar finns lätt tillgängliga för dem som ska sköta systemet, och

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

Bn § 594 (forts)

Dnr 2016-310

4. systemet i övrigt fungerar på det sätt som är avsett.

Enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 3 § ska det vid varje återkommande besiktning

1. kontrolleras att funktionen och egenskaperna hos ventilationssystemet i huvudsak överensstämmer med de föreskrifter som gällde när systemet togs i bruk samt att kraven enligt 2 § 2-4 är uppfyllda, och
2. undersökas vilka åtgärder som kan vidtas för att förbättra energihushållningen i ventilationssystemet och som inte medför ett försämrat inomhusklimat.

Enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 4 § ska vid varje besiktning den som utför besiktningen föra protokoll och i protokollet anteckna

1. resultatet av kontrollen,
2. resultatet av undersökningen enligt 3 § 2, om besiktningen är en återkommande besiktning, och
3. sådana uppgifter om luftflöden och om ventilationssystemets drifttider och installerade eleffekt som behövs för att kunna beräkna den mängd energi som används för ventilation av byggnaden

Enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 5 § ska den som har utfört besiktningen ska

1. lämna ett exemplar av protokollet till byggnadens ägare och skicka ett exemplar till byggnadsnämnden, och
2. utfärda ett intyg om att besiktningen har gjorts med uppgift om datum för besiktningen, resultatet av kontrollen och datum för nästa besiktning.

Enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 6 § ska byggnadens ägare anslå besiktningsintyget på en väl synlig plats i byggnaden.

Enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 7 § ska byggnadens ägare om det finns anledning att misstänka att ventilationssystemet inte uppfyller de krav som avses i 2 § 1 eller 3 § 1, snarast möjligt vidta de åtgärder som behövs för att kraven ska vara uppfyllda.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 8 kap 25 § ska om det med stöd av 16 kap 11 § är särskilt föreskrivet att funktionen hos ett ventilationssystem ska kontrolleras för att säkerställa ett tillfredsställande inomhusklimat i byggnader enligt 4 § första stycket 3-6, ska byggnadens ägare se till att kontrollen görs av en sakkunnig funktionskontrollant som är certifierad av någon som är ackrediterad för uppgiften enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 765/2008 av den 9 juli 2008 om krav för ackreditering och marknadskontroll i samband med saluföring av produkter och upphävande av förordning (EEG) nr 339/93 och 5 § lagen motsvarande

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

Bn § 594 (forts)

Dnr 2016-310

krav enligt bestämmelser i ett annat land inom Europeiska unionen eller Europeiska ekonomiska samarbetsområdet.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 8 kap ska ett byggnadsverk underhållas så att de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak ska bevaras.

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

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

### **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 Träslöv 49:1 (delges)  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)

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