
Plats och tid	Sammanträdesrum A2, kl. 08.35-15.00		
Beslutande	Ulrika Ericsson (M) Gert Okén (M), inte § 214 på grund av jäv Lens Språng (C), §§ 214, 220, 230-234, inte 235 på grund av jäv, 236-269 Gösta Johansson (S), §§ 235, 238 Stefan Bengtsson (M), inte §§ 230-269 Stefan Stenberg ordf. (C) Linnea Sandahl (MP), inte § 220 på grund av jäv David Sandrén (M) Tomas Johansson v. ordf. (S) Marianne Johansson (S) Morgan Fagerström (S) Karin Sandström (S) Andreas Havasi (SD), inte § 238 på grund av jäv		
Ersättare – inte tjänstgörande	Lena Språng (C), inte §§ 214, 220, 230-269 Gösta Johansson (S), inte §§ 214-215, 235, 238 Malin Lindberg (S) inte §§ 235-238		
Övriga deltagare	Evelyn Ingvarsson, byggnadsnämndssekreterare Karin Holmström, byggnadsnämndssekreterare/jurist Helena Arnesten, stadsbyggnadschef Maria Söderlund, stadsarkitekt Sten Hedelin, stadsbyggnadsarkitekt, §§ 204-206, del av 207, 208-214 Lena Johansson, t f planchef, §§ 204-206, del av 207, 208-214 Svante Nilsson, lantmäterichef, del av § 207 Julia Anding, planarkitekt, del av § 207 Inger Axbrink, planarkitekt, §§ 210-212 Ivana Markovic, planarkitekt, § 213 Björn Liljequist, bygglovshandläggare, §§ 215-217 Helena Kransén, bygglovsarkitekt, §§ 218-229 Marie Åberg, bygglovsarkitekt, §§ 230-234 Tore Johansson, 1:e byggnadsinspektör, del av § 207, 239-269 Jeanette Larsson, avdelningschef samhällsplanering, samhällsutvecklingskontoret, del av § 207 Frida Eriksson, samhällsplanerare, samhällsutvecklingskontoret, del av § 207		
Utses att justera	Andreas Havasi (SD), inte § 238 på grund av jäv Morgan Fagerström (S), § 238		
Justeringens plats och tid	Stadsbyggnadskontorets reception den 10 maj 2017		
Sekreterare	Evelyn Ingvarsson	Paragraf	204-269
Ordförande	Stefan Stenberg (C)		
Justerande	Andreas Havasi (SD), §§ 204-237, 239-269 Morgan Fagerström (S), § 238		

Anslag/bevis

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ	Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum	27 april 2017
Datum då anslaget sätts upp	11 maj 2017
Datum då anslaget tas ned	1 juni 2017
Förvaringsplats för protokoll	Stadsbyggnadskontoret, Östra Långgatan 27
Underskrift	Evelyn Ingvarsson

Bn § 204

Ändringar i dagordningen

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. godkänna ändringarna i dagordningen.

Ärende som tillkommer dagordningen

Ärende nr 8 Information om Svärdfisken 32

Ärende som utgår ur dagordningen

Ärende nr 14 Planbesked för Träslövsläge 7:21

Ärende nr 18 Lien 6 Tillbyggnad enbostadshus

Ärende nr 19 Nygård 1:86 Tillbyggnad enbostadshus, plank

Ärende nr 20 Träslövsläge 17:12 Om- och tillbyggnad enbostadshus,
nybyggnad komplementbyggnad

Ärende nr 21 Trönninge 7:5 Nybyggnad verksamhet, stugby

Ärende nr 24 Bua 2:2 Nybyggnad fyra enbostadshus, förhandsbesked

Ärende nr 26 Nordvära 8:5 Nybyggnad enbostadshus,
förhandsbesked

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

Bn § 205

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 18 mars 2017 till och med 10 april 2017 enligt bilaga A.

Beskrivning av ärendet

Redovisning av inkomna skrivelser, överklaganden, ansökningar om planbesked, lagakraftvunna detaljplaner och avslutade planbesked under perioden 18 mars 2017 till och med 10 april 2017 redovisas för nämnden enligt bilaga A.

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

Bn § 206

Delegationsbeslut

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. godkänna redovisning av delegationsbeslut under perioden 18 mars 2017 till och med 10 april 2017 enligt bilaga A.

Beskrivning av ärendet

Redovisningen avseende beslut fattade med stöd av tjänstemannadelegering enligt byggnadsnämndens beslut 29 augusti 2013 § 274 under perioden 18 mars 2017 till och med 10 april 2017.

Redovisning av delegationsbeslut avseende

- beslut av ordförande Stefan Stenberg (C)
 - 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 § 207

Förvaltningen informerar

Beslut

Nämnden antecknar informationen till protokollet.

Beskrivning av ärendet

Besök kl 09.00 av samhällsutvecklingskontorets avdelningschef samhällsplanering Jeanette Larsson och samhällsplanerare

Frida Eriksson informerar nämnden om

- Förtättningsstrategi för Varbergs tätort.

Stadsbyggnadsarkitekt Sten Hedelin informerar nämnden om

- program Västerport

T f planchef Lena Johansson informerar nämnden om

- detaljplan för Snidaren 1 m.fl.

Lantmäterichef Svante Nilsson informerar nämnden om

- KLM-utredningen

Planarkitekt Julia Anding informerar nämnden om

- Multiparken

1:e byggnadsinspektör Tore Johansson informerar nämnden om

- Svärdfisken 32
-

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

Bn § 208

Intern kontrollplan 2017 för stadsbyggnadskontoret

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. godkänna intern kontrollplanen 2017 enligt bilaga A.
2. överlämna antagen intern kontrollplan 2017 till kommunstyrelsen.

Beskrivning av ärendet

Från år 2000 finns det i kommunallagen 6 kap. 7 § en tydlig bestämmelse som definierar ansvaret för den interna kontrollen:

- Nämnderna ska var och en inom sitt område se till att verksamheten bedrivs i enlighet med de mål och riktlinjer som fullmäktige har bestämt samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. De ska också se till att den interna kontrollen är tillräcklig samt att verksamheten bedrivs på ett i övrigt tillfredsställande sätt.

Nämnden ska rapportera till kommunstyrelsen i samband med att ny plan överlämnas.

Varje nämnd avlämnar en sammanfattning av gjorda kontroller där upptäckta brister lyfts fram och analyseras. Vid samma tidpunkt sker även rapportering till kommunens revisorer.

Det övergripande ansvaret för att det finns en tillräcklig intern kontroll vilar på kommunstyrelsen som, med utgångspunkt från nämndernas och styrelsernas rapporter ska utvärdera kommunens samlade plan för intern kontroll och, i de fall förbättringar behöver göras, ta initiativ till sådana.

Protokollsutdrag: Kommunstyrelsen
Kommunens revisorer

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

Bn § 210

Dnr 2014-1117

Ändring av detaljplaner Vä74, Vä75 och Vä95 för Bua strand syd

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. godkänna för samråd ändring av detaljplaner för Bua strand syd, upprättad den 27 april 2017.
2. behovsbedömningen av miljöbedömning visar att planförslaget inte innebär någon betydande miljöpåverkan.
3. upprätta planen med begränsat förfarande.

Beskrivning av ärendet

Området är beläget vid Bussviken och Tollvik i södra delen av Bua samhälle och bebyggd under senare delen av 1900-talet med ett hundratal fritidshus. Hela planområdet utgör en värdefull miljö och byggrätterna begränsades 1997 med detaljplan Vä74. En fastighet i östra delen fick byggrätten flyttad genom ny detaljplan (Vä75), dessutom gjordes en detaljplan 2012 (Vä95) för ytterligare byggrätt inom en annan fastighet intill.

Fritidshusutredningen är ett följduppdrag från översiktsplanen Varberg ÖP 2010. Utredningen anger att området vid Bua Strand är lämpligt för permanentboende och att detaljplanen bör ändras så att antalet kvadratmeter byggnadsyta höjs.

Kommunfullmäktige beslutade 15 september 2015 § 150 att detaljplaner med föreslagen utökad byggrätt, däribland Bua Strand, erbjuds bibehålla enskilt huvudmannskap.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ökad boendestandard i området med större byggrätt utan att den unika karaktären i området går förlorad. Det gäller den karaktäristiska bebyggelsen som är väl anpassad till den enskilda tomtplatsen och till landskapet när det gäller placering, volym och utformning.

Förslaget innebär att högsta tillåtna byggnadsarea ökar från 120 kvm till 180 kvm per tomt som är större än 1300 kvm. De byggrätter som markerats i detaljplanerna för varje tomtplats kan inrymma cirka 200 kvm.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 211

Dnr 2017-281

Begäran om upphävande av detaljplan för Galtabäck 4:20 m.fl.

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. avslå begäran om upphävande av detaljplan för Galtabäck 4:20, 5:24, 5:27, T58 och enligt förvaltningens övervägande.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att exploatören arbetar för en lösning av dagvattenfrågan. I det fall exploatören inte längre ser någon möjlighet att lösa problemet eller arbetar för det, kommer nämnden att ta ställning till begäran om upphävande.

Beskrivning av ärendet

Området ligger i Galtabäck vid väg 739 mot Galtabäcks Hamn. Bygglov för bostadshus har upphävts för fastigheterna Galtabäck 5:98, Galtabäck 5:99 och Galtabäck 5:100. Marklov för fördröjning av dagvatten inom Galtabäck 4:20 och Galtabäck 5:24 har upphävts.

Närboende i området har i skrivelse den 5 mars 2017 anhållit om att detaljplanen upphävs med anledning av problem som uppstår med dagvattnet.

Exploatören för området, Derome AB, arbetar för att nå fram till en helhetslösning för att hantera planområdets dagvatten.

Tidigare ställningstagande

Detaljplanen T58 för Galtabäck 4:20, 5:24 och 5:27 vann laga kraft 29 juli 1994 och genomförandetiden slutade 31 december 2003.

Nämnden har i beslut den 19 november 2015 § 504 avslagit tidigare inkomna begäran om upphävande. Av nämndens bedömning framgår bland annat att det är en mycket kraftfull åtgärd att upphäva en detaljplan.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret är medveten om dagvattenproblemet men avvaktar med besked så länge exploatören arbetar för en lösning.

I det fall exploatören inte längre ser någon möjlighet att lösa problemet eller arbetar för det, kommer nämnden att ta ställning till anhållan om upphävande.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 212

Dnr 2016-442

Detaljplan för Svärdfisken 33, 34 och 35

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. godkänna för samråd detaljplan för Svärdfisken 33, 34 och 35, upprättad den 27 april 2017.
2. upprätta planen med standardförfarande.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 2 april 2013, § 127, att godkänna förslag till program för bostäder och kontor inom del av kv. Svärdfisken samt tillhörande MKB med de ändringar som föreslås i samrådsredogörelse daterad den 21 mars 2013.

Ursprunglig ansökan avser planläggning av etapp 2 i enlighet med godkänt planprogram för del av kv. Svärdfisken den 5 juni 2013 för att uppföra ett stadskvarter med inriktning mot bostäder, cirka 90 lägenheter, kontor och centrumändamål. Detaljplanen utgör nästa steg i pågående stadsutveckling av stadskärnan norrut med en förädling av tidigare industrimark till stadsmässiga kvarter utefter Birger Svenssons väg. Planområdet omfattar cirka 11 800 kvm.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder, kontor och centrumändamål i ett centrum- och kollektivtrafiknära läge. Syftet är också att skapa en tydligare och mer inbjudande entré till staden. Till följd av att järnvägen sänks i tunnel/tråg och ett nytt resecentrum planeras i närområdet ingår planområdet även i den pågående stadsutvecklingen av stadskärnan norrut. En stadsutveckling där tidigare industrimark förädlas till stadsmässiga kvarter för blandad bebyggelse.

Bostäderna planeras i kringbyggt kvarter för att på så sätt bilda en tyst gård i mitten som ger de boende en lugn utemiljö. Förslaget medger bostadsbebyggelse (flerbostadshus), kontor i 4-6 våningar exklusive parkeringsgarage i källarvåning, centrumändamål i gatuplan (bland annat service, butiker, gym, restaurang med mera). Hushållsavfall i fraktionerna brännbart samt komposterbart kommer att hanteras genom miljörum i byggnaden.

Detaljplanen är utformad med bestämmelser för tillfällig markanvändning för området närmast järnvägen, vilka gäller fram till dess att tunneln är färdig och spåren byggts om.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 213

Dnr 2017-171

Planbesked för Veddige 6:39

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. meddela sökande negativt planbesked inom Veddige 6:39. Det innebär att byggnadsnämnden inte har för avsikt att genom detaljplan pröva lämpligheten av att utbyggnad av bostäder inom aktuellt område.

Giltighet

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

Beskrivning av ärendet

Ursprunglig ansökan avser upprättande av en ny detaljplan för bostäder samt tillköp av kommunal mark. Sökanden har för avsikt att bygga 56 bostäder totalt 40 lägenheter i fyrbohus, 12 radhus i markplan och fyra lägenheter i radhus på plan två. Fyra gårdar bildas av fyrbohus.

Aktuellt område ligger i centrala Veddige på gränsen mellan industrizonen och bostäder. Söder om fastigheten ligger väg 41, nordöst om fastigheten, över Syllingevägen ligger en förskola och en skola. Fastigheten är platt och lutar lite uppåt i söder-norr riktning. Idag finns en verksamhetsbyggnad i norra delen av fastigheten. Verksamheten är kvar men produktionen har lagts ner år 2006. Resten av fastigheten är bevuxet med gräs.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan FÖP

Veddige är utpekad i ÖP som serviceort. I FÖP Veddige 2005 ligger aktuellt område på gränsen mellan *Verksamhetsområde, väster* och området *Utmed Viskastigen*. Riktlinjerna för *Verksamhetsområde, väster* rekommenderar att området kan innehålla även handel med skrymmande varor, för att snabbt kunna erbjuda attraktiv mark är det viktigt att ha en planberedskap, skyddsavståndet mellan bensinstation och bostäder är 100 meter. *Utmed Viskastigen* är riktlinjerna att det ska vara en attraktiv miljö kring "gamla väg 41", att det ska finnas möjligheter att röra sig, uppleva och träffas, framtida planer ska ge möjlighet till boende och handel i samma byggnad, byggelsen bör inte placeras närmare järnvägen än 50 meter samt att varje projekt bör föregås av utredning med hänsyn till risker och buller.

Gällande byggnadsplan

Gällande byggnadsplan medger markanvändning för industriändamål inom Veddige 6:39 och naturändamål för Veddige 33:3, byggnaderna kan uppföras i max två våningar, inredd vind är inte tillåtet.

Kommunfullmäktiges mål

Detaljplanläggningen av Veddige 6:39 kan bidra till kommunfullmäktiges mål att fler bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas i hela kommunen. Det finns dock brist på mark, planlagd som industri i kommunen, och därmed finns det en vilja att spara på det som redan finns.

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

Bn § 213 (forts)

Dnr 2017-171

Förvaltningens övervägande

Området är utpekad i FÖP som industriområde och natur. Fastigheten har tidigare inte bedömts lämplig för bostadsändamål, då det strider mot gällande FÖP Veddige 2005. Eftersom det idag finns verksamheter där och det finns produktion inom den, finns även en stor risk för förorenad mark. Väg 41 och järnvägen, som ligger väldigt nära området, är farligt gods leder vilket också innebär en risk. Bullerproblem kan finnas från vägen och järnvägen samt intill liggande verksamheterna. Avlastning och infart till grannverksamheten är lokaliserad mot sidan till Veddige 6:39.

År 2012 har stadsbyggnadskontor behandlat nästan samma ansökan om detaljplaneläggning för bostäder för samma fastighet och beskedet var negativt av samma skäl som man har idag.

Den sammantagna bedömningen är att aktuellt område inte är lämpligt för nybyggnation. Kommunen har idag ont om planlagd industrimark och vill därför behålla och värna om denna. Förslaget strider även mot gällande FÖP.

Förvaltningen ställer sig i övrigt positiva till vidare bostadsutveckling i Veddige, men på annan mark som inte tar redan planlagd industrimark i anspråk.

Hur beslutet kan överklagas

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

Avgift

Handläggningsavgift planbesked: 6 048 kr.

Fakturan översänds separat till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 214

Dnr 2010-806

Planbesked för Berget 4

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. meddela sökande negativt planbesked inom Berget 4. Det innebär att byggnadsnämnden inte har för avsikt att genom detaljplan pröva lämpligheten av att bebygga området med en ny byggnad i fyra våningar.

Jäv

Gert Okén (M) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av detta ärende.

Giltighet

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

Beskrivning av ärendet

Aktuell fastighet ligger på det sydvästra hörnet vid Västra Vallgatan / Norrgatan i kvarteret Berget.

Ursprunglig ansökan

Ansökan om ändring av gällande detaljplan inkom till Kommunstyrelsens arbetsutskott 2010-08-13. Ansökan gällde en ändring av gällande detaljplan för att kunna uppföra en ny byggnad med fyra våningar. Förslaget är att bottenvåningen ska inrymma kaféverksamhet och de övriga tre våningarna bostäder.

Tidigare ställningstagande

I ett beslut från kommunstyrelsens arbetsutskott den 6 november 2012 § 462, avslås ansökan om planbesked. Man anger även att för omprövning krävs att en ekonomisk/teknisk bedömning utförs av sakkunnig kompetens som utses i samråd med kommunen.

I den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet ligger fastigheten inom område betecknat centrum. Enligt riktlinjerna i gällande översiktsplan så ska stadskärnan utvecklas varsamt som blandad stadsbebyggelse med stort utbud av handel, servicefunktioner och kultur. Bostäder och verksamheter ska vara en viktig del av stadskärnans innehåll. Ny bebyggelse eller ombyggnader ska anpassas till rutnätsstadens skala och karaktär. Stadskärnans ursprungliga, väl avläsbara, form och struktur ska värnas. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska bevaras. Byggnader i stadskärnan ska placeras i gatuliv för att markera gräns mellan gata och kvartersmark.

Gällande detaljplan vann laga kraft i mars 1985. Berget 4 får bebyggas med två våningar och inredd vind, tillåten byggnadshöjd är sju meter. Fastigheten ska nyttjas för bostäder och handel.

Fastigheten ingår i Varbergs stadskärna, som omfattas av riksintresse kulturmiljövård. Byggnaden markerar på ett tydligt sätt den småskaliga

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

Bn § 214 (forts)

Dnr 2010-806

tomtindelningen och variation i uttryck inom kvarteren som utgör en av grunderna för riksintresseklassningen av innerstaden.

Byggnaden har i Kulturmiljö Hallands inventering från 2009 fått klass B, framförallt med hänvisning till dess miljöskapande betydelse.

”Byggnaden uppfördes troligen 1866 som bostad. Ombyggdes 1972 till affärslokal. Fasad av rödmålad locklistpanel. Husets fasad är starkt förändrad”. Kvarteret och byggnaden är med i ”Varbergs stadskärna-kulturhistoriskt underlag för plan- och bygglovsfrågor”, ett dokument som godkändes av byggnadsnämnden den 16 maj 2012. Här är byggnaden klassad som byggnad som ska bevaras, det vill säga den får inte rivras. I varje enskilt fall ska det göras en bedömning av sakkunnig kompetens om det är tekniskt och ekonomiskt möjligt.

Förvaltningens övervägande

I det förra beslutet från Ks au 2012- 11-06 § 462 avslogs ansökan om planbesked och man angav att för en omprövning krävdes att en ekonomisk/teknisk bedömning utförs av sakkunnig kompetens.

Fastighetsägaren har efter detta tagit fram en antikvarisk dokumentation och tillhörande teknisk bedömning (2017-01-20, Lindholm Restaurering AB).

Sammanfattningsvis konstateras i den tekniska bedömningen att byggnaden som har sitt ursprung i 1800-talet har genomgått många ändringar och ombyggnader genom åren. Det som idag återstår av äldre delar är framförallt delar av stommen, sockeln samt enskilda byggnadsdelar. Tekniskt kan inte konstateras stora skador men att byggnaden framförallt på grund av många och mindre bra åtgärder är i behov av en större upprustning inklusive utbyte av installationer.

Den tekniska bedömningen har inte påvisat att byggnaden är i så dåligt skick att en rivning kan föreslås. Fastighetens kulturvärde som en del av riksintresset för kulturmiljövård samt att den har blivit klassad som klass B utgör tillsammans med den tekniska bedömningen underlag för förslaget att ge ett negativt planbesked.

Stadsbyggnadskontorets bedömning har inte baserats på någon ekonomisk bedömning.

Hur beslutet kan överklagas

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

Avgift

Handläggningsavgift planbesked: 6 048 kr.

Fakturan översänds separat till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 215

Dnr 2016-2114

Joastorp 3:1 Nybyggnad verksamhet

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Byggnadsnämndens bedömning

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar nybyggnad av fyra stugor inom befintlig gårdsmiljö på fastigheten Joastorp 3:1. Sökanden avser att driva bed & breakfast.

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område.

Enligt kommunens översiktsplan för området gäller följande riktlinjer:

- I övriga samhällen och dess omgivning kan mindre kompletteringar ske i form av bostäder och verksamheter för att bibehålla en levande landsbygd och ge underlag för befintlig service.
- Vid prövning om lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avlopps-lösningar och rådande markanvändning.
- Vid exploatering ska dagvatten i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt.
- Hänsyn ska tas till värdefulla naturmiljöer.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.
- All nybyggnation och ombyggnation ska ges ett estetiskt tilltalande utförande, värdefulla kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas till vara och förstärkas.
- Området ska nyttjas för jord- och skogsbruk med möjlighet till kompletterande byggnation för att bibehålla en levande landsbygd. Boende och verksamheter i befintliga gårdsmiljöer ska prövas positivt. Enstaka eller små grupper av helårs- eller fritidsbebyggelse tillåts där så prövas lämpligt.

Fastigheten ligger inom område för riksintresse för kulturmiljö Åtradalen samt inom Varbergs kommuns kulturmiljöprogram.

Avståndet till väg 154 mellan Falkenberg och Ullared är drygt 100 meter med befintliga hus placerade emellan. Vid en enkel bullerberäkning i Trivector Buller Väg II med underlag i form av trafikverkets ÅDT-rapport, konstateras att föreslagen husplacering klarar gällande riktlinjer.

Lagrum

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

Bn § 215 (forts)

Dnr 2016-2114

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bn § 215 (forts)

Dnr 2016-2114

Förvaltningens övervägande

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

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 216

Dnr 2017-588

Tvååkers-Ås 29:1 Nybyggnad enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Byggnadsnämndens bedömning

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom fastigheten Tvååkers-Ås 29:1. Tilltänkt avstyckning är cirka 650 m².

Fastigheten ligger utanför men i anslutning till detaljplan TR74 inom sammanhållen bebyggelse. Fastigheten ligger inom kustområdet med särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. miljöbalken, till vilket hänsyn ska tas. Enligt kommunens fördjupade översiktsplan för stadsområdet gäller följande för området:

- I stadens randzon ska det hushållas med mark och spridd bebyggelse, som kan försvåra en framtida tätortsutveckling och ett rationellt jordbruk, ska undvikas. För att säkerställa en långsiktig och hållbar mark- och vattenanvändning och för att beakta viktiga allmänna intressen (naturområden mm) i närheten av staden ska ny bebyggelse föregås av detaljplaneläggning och enstaka bebyggelse prövas mycket restriktivt.
- Vid prövning om lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avlopps-lösningar och rådande markanvändning.
- Vid exploatering ska dagvatten i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt.
- Hänsyn ska tas till värdefulla naturmiljöer.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.
- All nybyggnation och ombyggnation ska ges ett estetiskt tilltalande utförande, värdefulla kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas till vara och förstärkas. Generellt ska höga krav ställas på lokalisering av bebyggelse, speciellt i kustområdet och andra känsliga och exponerade lägen.
- Utbyggnadsområde för bostadsområde föreslås söder om Sejernäsvägen och väster om Västkustvägen.
- Jordbruksmarken fram till Västkustvägen ska i huvudsak bestå. Ny bebyggelse bör ligga i anslutning till befintlig och till utformning anpassas till omgivande bebyggelse och till landskap.

Föreslagen byggnad placeras cirka 90 meter från Västkustvägen (väg 760) vid infarten till bostadsområdet Kvarnkullen. Byggnadsförbud råder

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

Bn § 216 (forts)

Dnr 2017-588

30 meter från vägområdet längs väg 768 (Västkustvägen). En bullerberäkning har utförts för Västkustvägen i samband med planläggning av området vid Styrbords- och Babordsvägen 2004. I den utredningen framgår det att för att klara riktvärdet för ekvivalentnivå utomhus på 55 dB(A) bör avståndet till Västkustvägen vara cirka 80 meter.

Vid en enkel bullerberäkning i Trivector Buller Väg II med underlag i form av trafikverkets ÅDT-rapport, konstateras att föreslagen husplacering klarar gällande riktlinjer (ekv: 49 dBA, max: 58).

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten- och avloppsnet.

Positiva förhandsbesked har getts för närliggande fastigheterna Tvåakers-Ås 1:164 (2007) och Tvåakers-Ås 28:1 (2015).

Platsbesök har skett den 20 april 2017.

Lagrum

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

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

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

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

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

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

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

Bn § 216 (forts)

Dnr 2017-588

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

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

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

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att åtgärden inte strider mot intentionerna i kommunens översiktsplan och ovanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 217

Dnr 2017-514

Värö-Backa 19:14 Nybyggnad flerbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att föreslagen åtgärd är av sådan omfattning och art att den ska föregås av detaljplan. Åtgärden kan därmed inte tillåtas på den föreslagna platsen enligt plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 2 §.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra två byggnader för korttidsboende inom fastigheten Värö-Backa 19:14. Inkomna planritningar redovisar lägenheter som är utrustade med kök, bad, tvätt och förråd i sådan omfattning att de kan användas för boende. Sökanden har inte bifogat någon verksamhetsbeskrivning gällande hotell, vandrarhem eller dylikt.

Fastigheten på 1 419 m² är avstyckad för ett enbostadshus år 2005.

Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse i norra utkanten av Värö-Backa. Fastigheten ligger inom kustområdet med särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. miljöbalken, till vilket hänsyn ska tas.

Enligt fördjupad översiktsplan för norra kusten ligger fastigheten inom område för utbyggnad av Väröbacka/Limabacka tätort. All ändrad markanvändning inom utvecklingsområdena kräver detaljplan.

En blandad bebyggelse är viktig för att kunna erbjuda varierande bostadsformer. I Väröbacka/Limabacka krävs delvis en tätare bebyggelse för att kunna skapa underlag för en station.

I första hand bör redan hårdgjord mark tas i anspråk för ny bebyggelse. Områden med kvalitativa kultur-, rekreations-, och naturvärden bör bevaras och förtätning på dessa områden är inte lämpligt. Förtätning ska i första hand prioriteras före exploatering på jungfrulig mark. Förtätning förespråkas i samtliga utvecklingsområden.

Fastigheten är i dag jordbruksmark i klass 6.

Från fastighetens mitt är det cirka 240 meter till västkustbanans spårmit och cirka 30 meter till vägmitt på väg 845.

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten- och avloppsnät.

Platsbesök har skett den 24 mars 2017.

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

Bn § 217 (forts)

Dnr 2017-514

Lagrum

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bn § 217 (forts)

Dnr 2017-514

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

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

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

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föreslagen åtgärd är av sådan omfattning och art att den ska föregås av detaljplan. Åtgärden kan därmed inte tillåtas på den föreslagna platsen enligt plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 2 §.

Hur beslutet får överklagas

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

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

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

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

Avgift

Handläggningsavgift 5 242 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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

Bn § 218

Dnr 2016-1953

Munkagård 1:66 Skylt

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Upplysning

Tillstånd enligt 6 § lagen (1998:814) med särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltning kan fortfarande krävas. Sökande bör kontakta länsstyrelsen i Halland angående eventuell tillståndsansökan.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att föreslagen skylt till storlek och placering intill vindkraftverk och solcellspark inte kan anses inverka negativt på landskapsbilden på ett sätt som strider mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar uppförande av skylt inom fastigheten Munkagård 1:66. Skylten är 6 meter hög, står på stolpar som är 2,5 meter höga från mark, vilket ger en total höjd om 8,5 meter från mark. Bredden är 14 meter. Skyltens area är 84 kvm. Skylten ska vara belyst underifrån, av fristående placerad belysning.

Skyltens placering är i ett öppet, flackt åkerlandskap, invid anlagd solcellspark. Solcellsparken ligger utefter E6 vid Munkagård och i anslutning till vindkraftverk. På skylten framgår det vilka som står bakom solcellsparken och dess samarbetspartners.

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område.

Tidigare ställningstagande

En prövning om tillstånd enligt 6 § lagen (1998:814) med särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltning har tidigare gjorts av Länsstyrelsen i Hallands län, som inte medgav tillstånd till skylten. Beslutet överklagade och ärendet prövades av Förvaltningsrätten i Göteborg, som höll med länsstyrelsen om att skylten skulle bli störande i landskapsbilden på grund av dess storlek och höjd. Tillstånd medgavs inte. Sökande har överklagat domen, men ett avgörande i övre instans har ännu inte kommit.

Det som prövats i denna ansökan är ett reviderat utseende av ovanstående skylt, där höjden sänkts 1,5 meter.

Lagrum

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

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

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

Bn § 218 (forts)

Dnr 2016-1953

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

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 14 § får den som avser att vidta en åtgärd med ett byggnadsverk eller mark ansöka om att åtgärden prövas och har rätt att få sin ansökan prövad som om åtgärden krävde lov, även om åtgärden inte kräver bygglov, rivningslov eller marklov. Prövningen ska avse åtgärdens förenlighet med denna lag.

Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till Trafikverket.

Trafikverket har i yttrande som inkom den 25 januari 2017 meddelat att deras bedömning i det aktuella ärendet är att trafikmiljön på utpekad plats är sådan att reklamtavlan inte stör trafikanterna på ett trafikfarligt sätt om nedanstående beaktas:

- Skylten ska placeras enligt ansökan bifogad skiss
- Budskapet ska vara kort, enkelt och tydligt, telefonnummer och webadresser ska undvikas.
- Storleken på texten ska vara anpassad till de trafikanter den riktar sig till
- Budskapet ska kunna uppfattas på 1 sekund och skylten får inte vara bländande mot fordonsförarna
- Reklamskyltarna ska kunna nås utan att fordon stannas på motorvägen för annonsering och underhåll

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att skylten är av den omfattningen att den har en störande inverkan i landskapsbilden, liksom förvaltningsrätten tidigare konstaterat i sin dom den 7 november 2016, mål nr 7590-16. Stadsbyggnadskontoret anser inte att revideringen innebär en förändring i inställningen till skylten. Stadsbyggnadskontoret anser således att ansökan inte är förenlig med 2 kap. 6 § 1 plan- och bygglagen, som säger att byggnadsverk och skyltar ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden.

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

Bn § 218 (forts)

Dnr 2016-1953

Åtgärden anses sammanfattningsvis inte förenlig med ovanstående paragraf i plan- och bygglagen (2010:900).

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 219

Dnr 2015-1223

Trönningenäs 3:56 Nybyggnad komplementbyggnad, ändring i lov

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att åtgärden kan betraktas som en liten avvikelse, såsom avses i plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 31 b §.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser ändring av beviljat bygglov för komplementbyggnad. Sökande vill placera byggnaden närmare gräns mot norr och Trönningenäs 3:91, nu cirka 80 cm.

Enligt gällande detaljplan får inte punktprickad mark bebyggas, en sjättedel av tomten får bebyggas (i aktuellt fall 196 m²), uthus/garage ska uppföras fristående, uthus/garage ska uppföras på ett avstånd av minst 6 meter från gräns mot väg, största takvinkel är 27°, takkupor får inte uppföras, största huslängd per byggnadsdel är 12 meter, källare får inte anordnas, byggnad ska placeras minst 4 meter från gräns mot granntomt, fasadmaterial ska vara trä, byggnadshöjden får högst vara 3,5 meter och nockhöjden 5 meter, större sprängning/utfyllnad får inte utföras.

Tidigare ställningstagande

Bygglov har tidigare beviljats för komplementbyggnad och tillbyggnad av bostadshus.

Ansökan stred då mot detaljplanens bestämmelser på så vis att komplementbyggnad placerades helt på mark som inte får bebyggas, så kallad prickmark samt placerades cirka 1,3 meter från gräns mot granne och tillbyggnaden av förråd placerades cirka 2 meter från gräns mot granntomt.

Lagrum

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

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

Förvaltningens övervägande

Placeringen sker helt på prickad mark. Ett avstånd om cirka 80 cm från gräns innebär även att det uppstår svårigheter att underhålla byggnaden från egen tomt.

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

Bn § 219 (forts)

Dnr 2015-1223

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att åtgärden inte kan betraktas som en liten avvikelse, såsom avses i plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 31 b §.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 220

Dnr 2016-1966

Trönningenäs 6:1 Nybyggnad två enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Jäv

Linnea Sandahl (MP) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av detta ärende.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslagna placeringar är lämpliga och följer nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra två enbostadshus inom fastigheten Trönningenäs 6:1.

Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse och detaljplan saknas.

Tomtplatsen ligger inom riksintresse naturvård för *Klosterfjorden-Getterön* och riksintresse friluftsliv för *Getterön-Årnäs-Balgöfjorden*.

Området berörs av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap miljöbalken, till vilket hänsyn ska tas. Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer:

- Hela stadsområdet väster om E6 omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. miljöbalken.
- All nybyggnation och ombyggnation ska ges ett estetiskt tilltalande utförande. Kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas till vara och förstärkas.
- Generellt ska höga krav ställas på lokalisering av bebyggelse, speciellt i kustområdet och andra känsliga och exponerade lägen. Kommunens arkitekturprogram *Att bygga vid kusten i Varberg* och *Att bygga på landsbygden i Varbergs kommun* ska vara vägledande vid bedömningar.
- All byggnation ska i största möjliga utsträckning utformas och lokaliseras för god klimatanpassning och för att uppnå det nationella miljö kvalitetsmålet "god bebyggd miljö".
- Vid lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna till goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.

Området är betecknat för pågående markanvändning; blandad bebyggelse i översiktsplanen.

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

Bn § 220 (forts)

Dnr 2016-1966

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

- Fritidshusområde i nordväst ska bevaras som fritidsboende.
- Ny bebyggelse i de västra delarna av området bör prövas relativt restriktivt.
- Ny bebyggelse ska föregås av detaljplaner.
- Enstaka etableringar som kan hindra en utveckling av bostäder i inre Trönningenäs tillåts inte.

Föreslagen tomtplats placeras högt beläget på en bergsknalle i Trönningenäs. Berghällen ligger här frilagd och platsen är glest bevuxen med tall.

Platsbesök har utförts av förvaltningens handläggare.

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten- och avloppsnät.

Lagrum

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

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

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

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

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

Bn § 220 (forts)

Dnr 2016-1966

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

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

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

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

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den föreslagna placeringen av den nordöstra tomten inte är lämplig i landskapet, då den placeras på en av de högre punkterna i området. Den följer inte befintlig bebyggelsestruktur i området, som är placerad i lägre lägen i landskapet och inte på de bevuxna höjderna. Det kommer också att innebära ett ingrepp i naturmarken, och detta kan inte anses lämpligt med tanke på att området omfattas av riksintresse för naturvärden.

Förvaltningen gör vidare bedömningen att den lägre belägna tomten skulle kunna anses vara lämplig med tanke på sitt läge i landskapet, och att ansökan i så fall bör revideras till att enbart omfatta denna.

Om ansökan vill prövas i sin helhet för båda tomterna gör stadsbyggnadskontoret därför bedömningen att ansökan inte är förenlig med 2 kap. 6 § 1 plan- och bygglagen (2010:900) som talar om att bebyggelse och byggnadsverk ska placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och naturvärdena på platsen. Förhandsbesked kan därför inte meddelas.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 221

Dnr 2016-1368

Tunnbindaren 10 Tillbyggnad komplementbyggnad

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja bygglov.
2. godkänna att medge starbesked att påbörja åtgärden med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) 10 kap. 23 §. Tekniskt samråd, kontrollansvarig och slutbesked krävs inte i detta ärende.

Villkor

Lägeskontroll ska utföras, visar denna på att tillbyggnaden inte är placerad enligt beviljat bygglov kommer detta att generera ett tillsynsärende.

Upplysning

- Att påbörja byggnationen innan bygglovet vunnit laga kraft görs på byggherrens egen risk.
- Anmälan om olovlighet kommer att behandlas i ett separat tillsynsärende.

Giltighet

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

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att tillbyggnadens placering och den relativa ringa omfattningen av takyta gör att avvikelsen kan anses vara en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900). Tillbyggnaden är placerad på ett sådant sätt att den inte bedöms bereda någon påverkan på bebyggelsemiljön i stort. Utformningen av tillbyggnaden bedöms inte bereda grannen på Tunnbindaren 8 en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar tillbyggnad på cirka 25 kvm av komplementbyggnad på fastigheten Tunnbindaren 10.

Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område. Enligt gällande detaljplan får området användas för bostäder samt icke störande verksamheter i komplementbyggnader. Verksamheter kan omfatta handel, hantverk och kultur. Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea är 40 %, prickad mark får inte bebyggas, byggnader ska placeras minst 1 meter från tomtgräns eller sammanbyggas i tomtgräns, byggnader med karaktär av komplementbyggnader ska uppföras som längor i samma kulör som huvudbyggnaden eller i falurött. Taket ska vara matt med tegelröda takpannor alternativt takpannor, papp eller bandfalsad plåt i grå till svart kulör.

Vidare finns en varsamhetsbestämmelse k2: "Värdefull kulturmiljö, områdets karaktärsdrag som anges i planbeskrivningen ska beaktas". Ansökan avviker från detaljplanens bestämmelse avseende takmaterial, som ska vara en grå trp-plåt.

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

Bn § 221 (forts)

Dnr 2016-1368

Tidigare ställningstagande

Bygglov beviljades den 28 december 2016 men upphävdes av länsstyrelsen den 13 februari 2017 på grund av att kommunen inte hade hört grannar trots att ansökan avvek från detaljplanens bestämmelse avseende takmaterial.

Lagrum

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

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

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

Yttrande

Kulturmiljö Halland har tidigare beretts tillfälle att lämna yttrande, vilket de gjorde den 19 december 2016 där de framförde:

”Området ingår i miljö nr 1d Oskarsdal i kulturmiljöunderlaget Stadens karaktärer. Den aktuella fastigheten är inte inventerad som kulturhistoriskt värdefull. Vi bedömer inte att åtgärden påverkar den enskilda fastighetens kulturhistoriska värde då den befintliga byggnaden sedan tidigare är kraftigt förändrad. Däremot anser vi att man bör vara restriktiv med att bevilja lov som avviker mot planbestämmelserna då dessa är satta i syfte att bevara områdets karaktär.”

Berörda grannar har beretts tillfälle att inkomma med synpunkter.

Fastighetsägaren Tunnbindaren 8 har i skrivelse den 3 april 2017 motsatt sig föreslagen byggnation.

Sökanden har beretts tillfälle att bemöta inkomna synpunkter.

I svarsskrivelse den 10 april 2017 har sökanden bemött inkomna synpunkter.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att tillbyggnadens placering och den relativa ringa omfattningen av takyta gör att avvikelsen kan anses vara en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900). Tillbyggnaden är placerad på ett sådant sätt att den inte bedöms bereda någon påverkan på bebyggelsemiljön i stort. Utformningen av tillbyggnaden bedöms inte bereda grannen på Tunnbindaren 8 en

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

Bn § 221 (forts)

Dnr 2016-1368

sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

Enligt grannes yttrande är tillbyggnaden redan utförd och är placerad närmare gräns än vad som är beviljat i bygglov. Ett bygglov har dock funnits för åtgärden men är nu upphävt av länsstyrelsen. Kontroll av tillbyggnadens läge kommer att krävas, enligt villkor i detta beslut.

Övrig information från granne i yttrande angående uppförda "vindskydd" eller "vindskivor" på tomten får anses vara en anmälan om olovlig byggnation, och ett separat tillsynsärende upprättas för detta. Platsbesök kommer att utföras inom ramen för detta ärende.

Hur beslutet får överklagas

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

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

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

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

Avgift

Handläggningsavgift: 2 352 kr

Momspliktig avgift: 30 kr

Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande
Fastighetsägaren x (klagande)

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

Bn § 222

Dnr 2016-189

Bua 1:11 Nybyggnad flerbostadshus

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. avslå ansökan.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att föreslagen byggnation bör föregås av planprövning enligt plan- och bygglagen 4 kap 2§ då den ligger i direkt anslutning till detaljplanelagt område.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar bygglovsansökan om möjligheten att få uppföra ett flerbostadshus inom fastigheten Bua 1:11.

Förslaget utgörs av ett flerbostadshus i ett plan, i tre sammanhängande byggnadskroppar placerade i en lätt terräng. Tomtstorleken är cirka 1 760 m².

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område inom Bua tätort.

Fastigheten ligger inom den fördjupade översiktsplanen för norra kusten och inom området för utveckling i Bua. Enligt den fördjupade översiktsplanen för norra kusten anges att "all ändrad markanvändning inom utvecklingsområdena kräver detaljplan".

Fastigheten ligger även inom kustområde enligt 4 kap. miljöbalken.

I översiktsplanens generella riktlinjer anges följande:

- Kommunens största utbyggnad ska främst ske i staden, i serviceorterna eller i samhällen längs de regionala kollektivtrafikstråken.
- I staden och serviceorterna eftersträvas en tät bebyggelse och effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser.
- I övriga samhällen och dess omgivningar kan mindre kompletteringar ske i form av bostäder och verksamheter för att bibehålla en levande landsbygd och ge underlag för befintlig service.
- Bebyggelsegrupper ska lokaliseras så att det finns goda förutsättningar att utnyttja kollektivtrafik och cykel för att nå skola, service och arbetsplatser.
- Ny bebyggelse i kustområdet bör koncentreras till befintliga bebyggelseområden för att behålla den särpräglade naturen och kontakten med havet.
- All byggnation ska i största möjliga utsträckning utformas och lokaliseras för god klimatanpassning och för att uppnå det nationella miljö kvalitetsmålet om god bebyggd miljö.
- Vid prövning av lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.
- Vid exploatering ska dagvatten i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt.

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

Bn § 222 (forts)

Dnr 2016-189

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

Lagrum

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

1. en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen,
2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang,
3. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om byggnadsverket kräver bygglov eller är en annan byggnad än en sådan som avses i 9 kap. 4 a §, och
 1. a) byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, eller
 2. b) byggnadsverket placeras i närheten av en verksamhet som omfattas av lagen (1999:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor, och
 4. en åtgärd som kräver bygglov vid nyetablering av en verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.
3. Trots första stycket 3 krävs det ingen detaljplan om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnadsverket inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

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

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

Enligt plan- och bygglagen (2019:900) 9 kap. 31 a § ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. innebär endast att en byggnad ändras på ett sådant sätt som avses i 2 § första stycket 3 c eller att ett en- eller tvåbostadshus kompletteras med en komplementbyggnad eller en liten tillbyggnad,
2. inte strider mot sådana områdesbestämmelser som avses i 4 kap. 42 § första stycket 3 eller 5 c, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

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

Bn § 222 (forts)

Dnr 2016-189

Förvaltningens övervägande

Fastighetens omgivning utgörs av villabebyggelse i olika tidsåldrar. Fastigheten ligger i en gatukorsning med en fotbollsplan direkt i norr. Tomten sluttar lätt i väst-östlig riktning och har berg i dagen.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den föreslagna åtgärden inte kan tillåtas. då den strider mot den fördjupade översiktsplanen för norra kusten där det anges att "all ändrad markanvändning inom utvecklingsområdena kräver detaljplan". Att uppföra ett flerbostadshus innebär en ändrad markanvändning. I området råder stor efterfrågan på mark för bebyggande. Föreslagen byggnation bör därför föregås av planprövning enligt plan- och bygglagen 4 kap 2§.

Platsen bedöms inte som lämplig för byggnation av flerbostadshus, och stadsbyggnadskontoret bedömer även att åtgärden inte är lämplig utanför detaljplanerat område.

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

Hur beslutet får överklagas

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

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

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

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

Avgift

Handläggningsavgift 3 650 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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

Bn § 223

Dnr 2017-607

Bua 15:18 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Uppllysning

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

Byggnadsnämndens bedömning

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett bostadshus inom fastigheten Bua 15:18.

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och utanför sammanhållen bebyggelse.

Fastigheten ligger inom den fördjupade översiktsplanen för norra kusten, men utanför utvecklingsområdet för Bua. Fastigheten ligger inom ett område där restriktivitet vid prövning av enstaka bebyggelse råder.

Jordbruksmark klass 6.

Inom föreslagen tomt/fastighet finns en fornminnespunkt, där stenålderslämningar funnits.

Inom kustområde enligt 4 kap. miljöbalken.

I översiktsplanens generella riktlinjer anges följande:

- Kommunens största utbyggnad ska främst ske i staden, i serviceorterna eller i samhällen längs de regionala kollektivtrafikstråken.
- I staden och serviceorterna eftersträvas en tät bebyggelse och effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser.
- I övriga samhällen och dess omgivning kan mindre kompletteringar ske i form av bostäder och verksamheter för att bibehålla en levande landsbygd och ge underlag för befintlig service.
- Bebyggelsegrupper ska lokaliseras så att det finns goda förutsättningar att utnyttja kollektivtrafik och cykel för att nå skola, service och arbetsplatser.

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

Bn § 223 (forts)

Dnr 2017-607

- Ny bebyggelse i kustområdet bör koncentreras till befintliga bebyggelseområden för att behålla den särpräglade naturen och kontakten med havet.
- All byggnation ska i största möjliga utsträckning utformas och lokaliseras för god klimatanpassning och för att uppnå det nationella miljö kvalitetsmålet om god bebyggd miljö.
- Vid prövning av lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.
- Vid exploatering ska dagvatten i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt.
- Hänsyn ska tas till värdefulla naturmiljöer.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.
- All nybyggnation och ombyggnation ska ges ett estetisk tilltalande utförande, värdefulla kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas till vara och förstärkas.

Lagrum

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

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

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

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

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

Tomten ska ordnas så att

1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,
2. betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer,

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

Bn § 223 (forts)

Dnr 2017-607

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

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

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

Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen gällande möjlighet till att lösa VA, länsstyrelsen på grund av fornminne. Svar förväntas inkomma efter nämndens sammanträde den 27 april 2017.

Förvaltningens bedömning

Den föreslagna tomtens omgivning utgörs av ett kuperat landskap. I norr löper en bergsrygg, vilken är bevuxen med bland annat ek, en och kaprifol. Här finns även en del stenmurar. I sydost finns ett fuktigt område, omgivet av låg växtlighet och snår. Den föreslagna tomten är placerad i en glänta.

Tillfartsvägen föreslås från norr, som ett servitut. Förslaget på tillfartsväg är placerat på en äldre väg. Öppningar i stenmurar finns redan.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den föreslagna platsen och att positivt förhandsbesked kan meddelas sedan berörda grannar och miljö- och hälsoskyddsförvaltningen och eventuella övriga instanser har hörts och inga yttranden inkommit.

Förslaget följer intentionerna i kommunens översiktsplan. Den föreslagna tomten ligger inom område där viss restriktivitet för enstaka bebyggelse råder. Den föreslagna tomten ligger enskilt, men i närheten till befintlig bebyggelse. Förvaltningen bedömer att förslaget kan anses följa den fördjupade översiktsplanen för norra kusten, och följer ovanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 224

Dnr 2017-71

Bua 31:13 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Upplysning

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

Byggnadsnämndens bedömning

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett bostadshus inom fastigheten Bua 31:13.

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och utanför sammanhållen bebyggelse.

Fastigheten ligger inom den fördjupade översiktsplanen för norra kusten, men utanför utvecklingsområdet för Bua. Fastigheten ligger inom ett område där restriktivitet vid prövning av enstaka bebyggelse råder.

Inom kustområde enligt 4 kap. miljöbalken.

I översiktsplanens generella riktlinjer anges följande:

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

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

Bn § 224 (forts)

Dnr 2017-71

- 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.
- 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.

Lagrum

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

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

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

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

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

Tomten ska ordnas så att

1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,
2. betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer,
3. det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon,
4. det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon,

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

Bn § 224 (forts)

Dnr 2017-71

5. personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt, och
6. risken för olycksfall begränsas.

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

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

Förvaltningens övervägande

Den föreslagna tomtens omgivning utgörs av ett flackt landskap med åkermark, på botten av en grund dalgång. Tomten är placerad vid foten av en bergsrygg, vilken ligger söder om tomtförslaget. Tillfartsvägen är föreslagen längs med fastighetsgränsen och förbi tidigare avstyckning intill Västra Sanddammsvägen, i sydostlig riktning. Placeringen är reviderad sedan byggnadsnämnden beslutade om återremiss den 2 mars 2017. Tomtförslaget är nu placerat längre åt nordväst än tidigare.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den föreslagna platsen och att positivt förhandsbesked kan meddelas. Placeringen kan dock ge ett exponerat intryck, trots skogsbryn och bergsrygg i söder.

Förslaget följer intentionerna i kommunens översiktsplan, men i den fördjupade översiktsplanen för norra kusten ligger fastigheten inom ett område där viss restriktivitet för enstaka bebyggelse råder. Förslaget följer ovanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

Förvaltningen har kommunicerat med sökande om att en placering tätare inpå befintlig bebyggelse är önskvärd, med hänvisning till den nya fördjupade översiktsplanen, FÖP.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 225

Dnr 2017-156

Kopparslagaren 7 Plank

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja bygglov
2. godkänna att medge starbesked att påbörja åtgärden med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) 10 kap. 23 §. Tekniskt samråd, kontrollansvarig och slutbesked krävs inte i detta ärende.

Upplysning

Påbörjandet av byggnationen innan bygglovet vunnit laga kraft görs på byggherrens egen risk.

Giltighet

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

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att föreslagen byggnation kan tillåtas.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar bygglovsansökan om möjligheten att få uppföra ett plank inom fastigheten Kopparslagaren 7.

Förslaget utgörs av ett plank mot Kopparslagaren 6. Planket placeras på en befintlig mur och ger enligt förslaget en total höjd av 1,8 meter, inom en sträcka av 10 meter.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Planket är placerat på kryssprickad mark – ”Mark där uthus och dyl. undantagsvis får uppföras”.

Lagrum

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

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

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

Bn § 225 (forts)

Dnr 2017-156

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

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 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 plan- och bygglagen (2019:900) 9 kap. 31 a § ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. innebär endast att en byggnad ändras på ett sådant sätt som avses i 2 § första stycket 3 c eller att ett en- eller tvåbostadshus kompletteras med en komplementbyggnad eller en liten tillbyggnad,
2. inte strider mot sådana områdesbestämmelser som avses i 4 kap. 42 § första stycket 3 eller 5 c, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Yttrande

Berörda grannar har beretts tillfälle att komma in med synpunkter.

Fastighetsägaren Kopparslagaren 6 har motsatt sig föreslagen byggnation. Grannen motsätter sig då den sökta åtgärden bland annat kan påverka användningen av deras gästhus negativt.

Förvaltningens övervägande

Fastigheten ligger i ett tätbebyggt kvarter i Varberg där höga plank och murar redan existerar. Den sökta åtgärden avviker inte från liknande åtgärder i området. Förvaltningen gör bedömningen att planket inte är planstridigt utan att det kan tillåtas i enlighet med ovanstående bestämmelser i plan- och bygglagen (2010:900).

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

Bn § 225 (forts)

Dnr 2017-156

Hur beslutet får överklagas

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

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

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

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

Avgift

Handläggningsavgift: 2 621 kr

Momspliktig avgift: 30 kr

Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande
Fastighetsägaren x (klagande)

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

Bn § 226

Dnr 2017-105

Fastarp 2:16 Försäljningsvagn, tidsbegränsat bygglov

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja bygglov för tidsbegränsat bygglov under tiden 1 mars 2017 till och med 1 mars 2022.
2. godkänna att medge starbesked att påbörja åtgärden med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) 10 kap. 23 §. Tekniskt samråd, kontrollansvarig och slutbesked krävs inte i detta ärende.

Uppllysning

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

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att föreslagen åtgärd avviker från gällande detaljplan men kan betraktas som en liten avvikelse mot gällande detaljplan då berörda grannar godkänt föreslagen åtgärd.

Nämnden finner att föreslagen åtgärd inte utgör en betydande olägenhet för grannar enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 9 §.

Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller tidsbegränsat bygglov för försäljningsvagn den 1 mars 2017 – 1 mars 2022 i anslutning till befintligt gatukök ”Korv me mos” i Tvååker. Vidare gäller ansökan en mobil latrin för gäster placerad mot Hantverksgatan, 1 x 1 meter med en höjd av 2,2 meter.

Fastigheten ingår i det område som i vårt nya kulturmiljöprogram, nummer 34, benämns Tvååkers stationssamhälle. Enligt gällande detaljplaner T 13 och T 94 har Fastarp 2:16 beteckningen JbIv. Där Jb innebär att området endast får användas för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende inte vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Byggnad får dock uppföras eller inredas för med industri- rörelsen samhöriga bostäder samt, där så prövas lämpligt, även för annat bostadsändamål. Den föreslagna latrinen placeras på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas. Byggnadsstadgan 39 § ska gälla som bestämmelse eftersom inget avstånd till gräns anges. Byggnad ska därmed placeras 4,5 meter från gräns. Försäljningsvagnen föreslås placeras 2,1 meter från gräns.

Den aktuella fastighetens norra del, Fastarp 2:16, är bebyggd med ett enbostadshus. Fastighetens södra del används i dag som uteservering för ”Korv med mos”, vars gatuköksbyggnad är placerad på Fastarp 2:73 som enligt T13 är betecknad allmän platsmark; park, plantering. Byggnaden var ursprungligen en kiosk som under 1990-talet och ett antal gånger under 2000-talet byggts till med bygglov och i dag inrymmer ett gatukök.

Sökande beskriver att det påbörjats en lantmåteriförrättning i syfte att stycka av den södra delen av Fastarp 2:16. Gatuköket har behov av större

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

Bn § 226 (forts)

Dnr 2017-105

personalutrymmen, toaletter, kontor och lager. Tanken är att utöka verksamheten på Fastarp 2:73 med ett café på den nybildade fastigheten. I väntan på att avstyckningen ska gå igenom är tanken att försäljningsvagnen ska frigöra plats i gatuköket.

Då det framkommit synpunkter från berörda beslutade byggnadsnämnden den 30 mars 2017 att återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för vidare handläggning och för att utreda möjligheten om en förändring av befintligt plank skulle kunna vara en möjlighet för att kunna vara positiva till den föreslagna åtgärden gällande en försäljningsvagn och därefter eventuellt ge sökande möjlighet att komplettera ansökan med en ändring av befintligt plank och därefter höra berörda grannar.

Stadsbyggnadskontorets utredning visar att det i det beslut som fattades den 6 november 2008 står beskrivet att det ärendet ursprungligen gällde ett 68 meter långt plank med höjden 1,8 meter i gräns mellan Fastarp 2:17 och radhuslängan väster om aktuell fastighet, som ersättning av en häck. Berörda sakägare beskrev då att det föreslagna planket med höjden 1,8 meter inte bara gav en känsla av fängelsemur utan även skulle medföra problem för brandförsvaret. Efter revidering beslutades då att plankets höjd inte skulle överstiga 1,4 meter i syfte att ge insynsskydd, men samtidigt ge rymd och ljus åt tomtplatserna.

År 2014 beviljade byggnadsnämnden bygglov för fasadändring, uteservering samt parkeringsplatser för det aktuella gatuköket. I det ärendet beskrivs att utemöblerna skulle plockas ihop efter stängningsdax för att minimera störning för omgivningen efter att det kommit invändningar från berörda. Efter att parterna kommit överens, återtogs synpunkterna och bygglov för uteservering m.m. kunde beviljas.

Stadsbyggnadskontoret kan inte finna något beslut som medger ett högre plank än 1,4 meter.

Yttranden

Berörda sakägare har beretts tillfälle att komma in med synpunkter. Yttrande inkom den 22 mars 2017 från fastighetsägare till Fastarp 2:17, 2:209, 2:210 samt 2:213 med synpunkter om att de önskar att befintligt plank ändras till en höjd av 2,7 meter så att insyn och buller elimineras. Yttrande inkom den 27 mars 2017 från fastighetsägare till Fastarp 2:212 med synpunkter som är emot föreslagen åtgärd.

Sökande har i skrivelser inkomna den 30 mars 2017 bemött synpunkterna och skriver bland annat att det inte är en rimlig lösning att höja hela staketet.

Stadsbyggnadskontoret har i skrivelse den 18 april 2017 till sökanden framfört förslag till avslag så länge inkomna synpunkter inte tas tillbaka.

I skrivelse som inkom den 21 april 2017 meddelar sökande att en överenskommelse med grannarna har skett. Träd, buskar, häck och pilstaket kommer att planteras för att eliminera buller och andra oegentligheter.

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

Bn § 226 (forts)

Dnr 2017-105

I skrivelse som inkom den 21 april 2017 återtar fastighetsägaren Fastarp 2:12 sina synpunkter.

I skrivelse som inkom den 21 april 2017 återtar Kurortstadens förvaltning AB som är fastighetsägare till Fastarp 2:17, 2:209, 2:210 samt 2:213 sina synpunkter.

Lagrum

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § punkt 1 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 människors hälsa och säkerhet.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § punkt 1 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 stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

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

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

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

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret har återigen besökt den aktuella platsen och gör bedömningen att det inte är lämpligt att bevilja lov för den föreslagna åtgärden när det finns negativa synpunkter från berörda grannar. Åtgärden strider mot gällande detaljplan. Stadsbyggnadskontoret gör vidare bedömningen att det inte är lämpligt att föreslå en höjning av det befintliga planket då beslutstexten redan år 2008 när planket uppfördes pekade på vikten av att det inte blev högre än 1,4 meter för att inte bli en olägenhet för närboende. Att nu med vetskap om det som framkommit verka för ett högre plank för att minimera olägenhet i samband med den nu sökta åtgärden bedöms inte vara lämpligt och skulle inte ge en god helhetsverkan.

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

Bn § 226 (forts)

Dnr 2017-105

Hur beslutet får överklagas

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

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

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

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

Avgift

Handläggningsavgift: 8 129 kronor.
Momspliktig avgift: 30 kronor.
Moms 25 %: 7,50 kronor.

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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

Bn § 227

Dnr 2017-560

Hed 3:7 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Upplysning

- Byggnationen ska i princip utformas i enlighet med upprättade råd och anvisningar för bebyggelse på landsbygden "Att bygga på landsbygden i Varbergs kommun".

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att den sökta åtgärden följer intentionerna i kommunens översiktsplan, inte innebär en betydande olägenhet för omgivningen och inte strider mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller förhandsbesked för ett enbostadshus.

Den aktuella fastigheten om nästan 35 000 m² är en bebyggd lantbruks-enhet där den befintliga gårdsbildningen är belägen norr om den enskilda väg som leder över fastigheten.

Ett positivt förhandsbesked beviljades år 2012 på samma fastighet, 2011-1134, då med en placering av en hästgård med enbostadshus i den nordöstra delen av fastigheten norr om vägen.

Den nu aktuella ansökan visade ursprungligen tre alternativa placeringar för ett nytt enbostadshus, men sökande har i e-post den 30 mars 2017 fram-fört att det är det första alternativ som de vill få prövat. Den placeringen är belägen i nära anslutning till en hästpaddock. Denna södra del av fastighet-en är också till del belägen inom strandskyddat område, inom 100 meter från närliggande vattendrag. Sökande har ansökt om upphävande av strandskyddet.

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

- Kommunens största utbyggnad ska främst ske i staden, i serviceorterna eller i samhällen längs de regionala kollektivtrafikstråken.
- I staden och serviceorterna eftersträvas en tät bebyggelse och effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser.
- I övriga samhällen och dess omgivningar kan mindre kompletteringar ske i form av bostäder och verksamheter för att bibehålla en levande landsbygd och ge underlag för befintlig service.

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

Bn § 227 (forts)

Dnr 2017-560

- 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.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.
- All nybyggnation och ombyggnation ska ges ett estetisk tilltalande utförande, värdefulla kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas till vara och förstärkas.
- Området ska nyttjas för jord- och skogsbruk med möjlighet till kompletterande byggnation för att bibehålla en levande landsbygd.
- Boende och verksamheter i befintliga gårdsmiljöer ska prövas positivt.
- Enstaka eller små grupper av helärs och fritidsbebyggelse tillåts där så prövas lämpligt.
- Stor hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör inte medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.
- Den bästa jordbruksmarken bör så långt som möjligt inte planeras för annat ändamål.
- Jord- och skogsbruk ska bedrivas med stor hänsyn till kultur- och naturmiljöerna i anslutning till samhällen. Detta gäller särskilt kyrkbyarna.
- Sammanhängande naturområden ska beaktas för friluftslivets intresse.

Den 20 april inkom sökande via e-post med en önskan att eventuellt omvandla ärendet till bygglov för enbostadshus och stall innehållande lokaliseringsprövning innan vi hör grannar. Detta under förutsättning att beslut om upphävande av strandskyddet går igenom.

Den 25 april inkom sökande med länsstyrelsens beslut om upphävande av strandskyddet inom fastigheten.

Den 26 april inkom bygglovsansökan och stadsbyggnadskontoret inväntar nu ritningar innan vi hör berörda grannar enligt överenskommelse.

Lagrum

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

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

Bn § 227 (forts)

Dnr 2017-560

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

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

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

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

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

Tomten ska ordnas så att

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

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret har besökt den föreslagna platsen och gör bedömningen att den sökta åtgärden följer intentionerna i kommunens översiktsplan, innebär inte en betydande olägenhet för omgivningen och strider inte mot ovanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 228

Dnr 2016-554

Nackhälle 3:8 Nybyggnad krematorium

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja bygglov
2. kontrollansvarig är Sven-Olof Kärhammer.

Giltighet

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

Upplysningar

- Villkor i Länsstyrelsen i Hallands läns beslut den 15 april 2015 i mål nr 551-5877-14 och med ändring i Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätts dom den 7 september 2015 i mål nr M 1915-15 ska följas.
- Byggherren uppmanas att ta kontakt med byggnadsinspektör Agneta Lindström eller Tore Johansson på stadsbyggnadskontoret för att boka tid för tekniskt samråd, telefon nr 0340-881 80.
- Utstakning av byggnadens läge ska beslutas i samband med startbeskedet. Kostnaden för denna och kontrollmätning ingår inte i nedanstående handläggningsavgift.
- Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en bygg-sanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp tas ut. Prisbasbelopp 2017 är 44 800 kr.

Krav på redovisning i samband med tekniskt samråd / före startbesked

- Byggnadsarbetet får inte påbörjas innan yttranden från arbetstagarorganisationen redovisats.
- Byggherren ska lämna förslag till kontrollplan / senast vid tekniska samrådet.
- Brandskyddsprojektering
- Konstruktioner (bärförmåga och stadga), inklusive redovisning av markens bärighet
- VA-handlingar, inre samt yttre VA
- Ventilationshandlingar.
- Beräkning av byggnadens specifika energianvändning enligt BBR kapitel 9.

Byggnadsnämndens bedömning

Med stöd av länsstyrelsens miljöprövningsdelegations beslut gör nämnden bedömningen att föreslagen byggnation följer intentionerna i kommunens översiktsplan och följer nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900). Åtgärden bedöms inte innebära en betydande olägenhet för omgivningen och bygglov ska enligt 9 kap. 31 § därmed beviljas.

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

Bn § 228 (forts)

Dnr 2016-554

Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller bygglov för att uppföra en verksamhetsbyggnad om 242 m² för kremering av hästar och smädjur utanför planlagt område och utanför sammanhållen bebyggelse. Ansökan har inte föregåtts av förhandsbesked och innebär därför även en lokaliseringsprövning. Den föreslagna platsen ligger i jordbrukslandskap, i anslutning till en förfallen gårdsbildning med ett boningshus och ett antal uthus, vid en enskild väg öster om Himle. Samtliga byggnader, på den cirka 275 000 m² stora fastigheten, utom ett uthus (nummer fem på inkommen situationsplan) föreslås rivas.

Länsstyrelsen i Hallands län (Miljöprövningsdelegationen) beslutade den 15 april 2015 om tillstånd för verksamhet för kremering av hästar och smädjur. Detta beslut överklagades av fastighetsägarna till en intilliggande fastighet och en närliggande fastighet. Den 7 september 2015 avslog mark- och miljödomstolen överklagandena. Som en grund för detta beslut tog sökande fram en miljökonsekvensbeskrivning och miljö- och hälsoskyddsnämnden, Räddningstjänsten Väst och Trafikverket inkom med yttranden vilka sammanfattas i länsstyrelsens beslut från april 2015.

Länsstyrelsen gör bland annat bedömningen att tillkommande transporter med dess störningar och risker är relativt begränsade, acceptabla och tillåtliga. Beslutet har försetts med ett antal villkor som ska gälla för anläggningen. Av dessa villkor bör nämnas att buller från verksamheten ska begränsas utifrån viss värden som anges i beslutet, uppstår problem med lukt eller annan störning från verksamheten ska åtgärder vidtas för att avhjälpa problemen, skorstenshöjden ska som lägst vara tre meter över taknock.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande generella riktlinjer:

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

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

Bn § 228 (forts)

Dnr 2016-554

- 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.

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

Byggnadsnämnden beslutade den 29 september 2016 att återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för att bereda fastighetsägaren till Nackhälle 3:8 möjlighet att redovisa hur byggnaden placeras på marken och hur tillfartsväg samt trafikytor runt byggnaden utformas. Berörda grannar och miljö- och hälsoskyddsförvaltningen gavs tillfälle att yttra sig över eventuell lukt från anläggningen och möjligheten att ordna enskilt avlopp.

Den 25 oktober 2016 inkom ritningar som visar att sökande avser använda en befintlig traktorväg för att nå den föreslagna platsen. Sökande redovisade hur marken runt byggnaden och parkeringsplatser avses utformas.

Sökande har den 23 november 2016 inkommit med reviderade handlingar som visar att tillgänglighet uppfylls och att skorsten utformas efter gällande krav.

Yttrande

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig.

Synpunkter inkom den 21 oktober 2016 från Nackhälle samfällighetsförening. De anser att åtgärden är ytterst olämplig ur ett samhälleligt perspektiv och lyfter speciellt fram befarad ökad trafik som en negativ faktor för befintlig väg i detta populära rekreativsområde. En lista med namnunderskrifter bifogades. En del av de som skrivit under har hörts som berörda sakägare.

Synpunkter från fastighetsägare till Nackhälle 2:19, 3:16 och 3:17, 5:1 samt 6:1 inkom den 21 oktober 2016 med negativa synpunkter gällande den ökande trafiken, dieselbrännare och värmeåtervinning, att alternativa platser har utretts för dåligt, oro för smittspridning av döda djur och synpunkter på miljökonsekvensbeskrivningen. Det framförs även synpunkter som pekar på att området de senaste åren blivit alltmer populärt att vistas i och att denna typ av anläggning inte hör hemma i Nackhälle.

Den 24 oktober 2016 inkom synpunkter från fastighetsägare till Spannarps 72:2 samt Korndal 1:3; två företagare i området som satsar på turism. De motsätter sig en industriverksamhet på den aktuella fastigheten och anser att en sådan verksamhet hör hemma i ett industriområde.

Sökande har i skrivelse den 24 november 2016 bemött inkomna synpunkter samt bifogat länsstyrelsens beslut. I e-post den 28 november 2016 har

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

Bn § 228 (forts)

Dnr 2016-554

sökandes ombud även påtalat att varken trafikmängd eller typ av trafik inte skiljer sig nämnvärt från ett jordbruk, vilket fastigheten är.

Den 28 mars 2017 inkom yttrande från miljö- och hälsoskyddsförvaltningen som tillstyrker möjligheten att ordna enskilt avlopp på platsen.

I skrivelse den 31 mars 2017 inkom sökande med ytterligare en beskrivning av hur trafiken uppskattas förändras. Sökanden beskriver att de kommer att anlägga och bekosta en rejäl mötesplats vid in- utfarten till anläggningen. Sökande skriver att de är villiga att senare följa upp utfallet med vägföreningen och vidta eventuella erforderliga åtgärder.

Berörda grannar har återigen beretts tillfälle att komma in med synpunkter angående tillfartsväg och skorsten. Utökat yttrande från samtliga berörda grannar inkom den 24 april 2017. Yttrandet lyfter fram kommunens mål och vision och hur de anser att den föreslagna industrin och dess transporter går tvärt emot detta på denna plats och de verksamheter som redan finns här.

Lagrum

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

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

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

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

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

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,

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

Bn § 228 (forts)

Dnr 2016-554

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

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

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

Tomten ska ordnas så att

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

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret har besökt den föreslagna platsen och gör med stöd av domen från mark- och miljödomstolen bedömningen att den är lämplig för den sökta åtgärden. Åtgärden har även stöd i översiktsplanen som säger att 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. De eventuella olägenheter som berörda grannar befarar bedöms inte vara betydande utifrån det som framkommit under granskningen och bygglov ska enligt plan- och bygglagen 9 kap. 31 § därmed beviljas.

Hur beslutet får överklagas

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

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

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

Bn § 228 (forts)

Dnr 2016-554

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

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

Avgift

Handläggningsavgift: 28 022 kronor.

Momspliktig avgift: 30 kronor.

Moms 25 %: 7,50 kronor.

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande

Fastighetsägarna Nackhälla 2:19, 3:16, 3:17, 5:1,

Spannarp 72:2, Korndal 1:3 (delges)

Nackhälla samfällighetsförening (delges)

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

Bn § 229

Dnr 2017-476

Torpa 15:8 Strandskyddsdispens för dagvattendamm

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. beviljar dispens från rådande strandskydd för uppförande av en dagvattendamm. Den mark som får tas i anspråk redovisas i bilaga A.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden bedömer att det finns särskilda skäl att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna då platsen behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, 7 kap. 18 c § 5 miljöbalken.

Nämnden bedömer att åtgärden inte hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda området. Vidare bedömer nämnden att åtgärden inte väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Giltighet

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

Upplysningar

Inom tre veckor från den dag då kommunens beslut kommer in till länsstyrelsen ska de ta ställning till om det finns något prövningsskäl, 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.

Sökanden uppmanas avvakta tiden för beslut i överprövningen innan ytterligare åtgärder vidtas.

Bakgrund och förhållanden

Ansökan gäller uppförande av en dagvattendamm. De beskrivna åtgärderna föreslås utanför detaljplanerat område inom 100 meter från Nisebäcken. För vattendraget gäller, enligt miljöbalken 7 kap 13 och 14 §§, strandskydd om 100 meter. Mellan vattendraget och den föreslagna placeringen finns en grusväg för vilken samma sökande fick strandskyddsdispens år 2016 tillsammans med anläggandet av en pumpstation.

Avsikten med åtgärden ingår i det fortsatta arbetet med att ansluta Stämmet, ett "omvandlingsområde" där sommarstugor omvandlas till permanentboende, till kommunalt spill- och dricksvattennät och ordna dagvattenhanteringen.

Enligt beskrivning inkommen 10 april 2017 har den aktuella platsen inte bedömts hysa några särskilda naturvärden. Markens användning idag är åkerbruk. Åtgärden har ett stort allmänt intresse och kan inte utföras utanför strandskyddat område vilket beskrivs i inkomna handlingar.

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

Bn § 229 (forts)

Dnr 2017-476

Bifogat till ansökan finns beslut från länsstyrelsen 16 februari 2017 som avvisar anmälan om vattenverksamhet.

Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till kommunekologen.

I yttrande som inkom den 21 april 2017 tillstyrker kommunekologen åtgärden.

Lagrum

Enligt miljöbalken 7 kap. 15 § får inom ett strandskyddsområde inte

1. nya byggnader uppföras,
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
3. 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 7 kap. 18 c § får man som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet beakta om det område som upphävandet eller dispensen avser

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

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

Övriga upplysningar

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

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

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

Bn § 229 (forts)

Dnr 2017-476

Avgift

Handlägningsavgift strandskyddsdispens 4 032 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökanden
Länsstyrelsen i Hallands län (delges)

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

Bn § 230

Dnr 2017-641

Balg 2:27 Nybyggnad enbostadshus och garage, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att den föreslagna tomtplatsen ligger i direkt anslutning till befintlig bostadsbebyggelse, följer bebyggelsestrukturen inom området, utgör ett lämpligt komplement till den befintliga bebyggelsegruppen och följer på så vis även intentionerna i kommunens översiktsplan.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan gällande möjligheten att kunna uppföra ett enbostadshus och garage inom fastigheten Balg 2:27.

Detaljplan saknas inom området. Den föreslagna platsen för byggnation ligger i anslutning till befintlig bebyggelse, men utanför sammanhållen bebyggelse. Det är ett jordbruks- och skogsområde med grupper av åretrunt- och fritidsbostäder. Området berörs av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap miljöbalken, till vilket hänsyn ska tas.

Enligt kommunens översiktsplan, Fördjupad översiktsplan för norra kustområdet, antagen av kommunfullmäktige den 14 februari 2017 § 16, gäller följande riktlinjer:

Området omfattas av restriktiv hållning vid prövning av ny enstaka bebyggelse.

I dessa delområden som inte omfattas av särskilda restriktioner eller utvecklingsområden kan generellt sett enstaka bebyggelse möjliggöras efter prövning. I området som till exempel nyttjas för jord- och skogsbruk samt gårdar med djurhållning ges möjlighet till kompletterande enstaka byggnation för att därigenom skapa förutsättningar för landsbygdsutveckling.

Enstaka bebyggelse kan prövas om någon av riktlinjerna nedan är uppfyllda:

Riktlinjer

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

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

Bn § 230 (forts)

Dnr 2017-641

Den föreslagna platsen för byggnation inom Balg 2:27 ansluter till befintlig bostadsbebyggelse och utgör ett mjukt sluttande ängsmarksområde mot skogsområdet norr om befintlig bostadsbebyggelse. Den föreslagna tomtplatsen omfattar cirka 2000 m². Sökanden önskar uppföra ett enbostadshus i en våning med inredd vind med en taklutning på cirka 38°.

Inom Balg 2:27 både högre upp i naturområdet norr om den föreslagna tomtplatsen samt söder om den mindre tillfartsvägen, i jordbruksmarken, finns markerade fornlämningsområden. Det norra fornlämningsområdet, Raä Torpa 24:1, består enligt inventering i dokumentation av Riksantikvarieämbetet av en fornborgsliknande lämning bestående av stenvallar runt branta sidor. Vallarna är omplockade och raserade och består förmodligen av rester av hägnader för kreatur. Fornlämningsområdet söder om vägen, Raä Torpa 52:1 är en stenåldersboplats. Länsstyrelsen hörs i ärendet.

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

Lagrum

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

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

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

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

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

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

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

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

Bn § 230 (forts)

Dnr 2017-641

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

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

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

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den föreslagna tomtplatsen ligger i direkt anslutning till befintlig bostadsbebyggelse, följer bebyggelsestrukturen inom området, utgör ett lämpligt komplement till den befintliga bebyggelsegruppen och följer på så vis även intentionerna i kommunens översiktsplan.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 231

Dnr 2016-191

Bönarp 8:1 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att den föreslagna platsen för byggnation är möjlig efter att dispens från gällande biotopskyddsbestämmelser beviljats men att den föreslagna vägdragningen till tomtplatsen utifrån de utredningar som presenterats från sökanden, grannen och mätning från lantmäteriet ger en osäkerhet som inte utesluter risk för negativ påverkan på befintlig infiltrationsanläggning. Avtalsservitut finns för avloppsanläggningen. Bedömningen är att för stora oklarheter föreligger gällande befintlig infiltrationsanläggnings utbredning och dess avstånd till tomtgräns där lantmäteriet har påtalat att osäkerhetsmått finns. Att dra fram vägen parallellt med gränsen kommer att kräva ingrepp i befintliga stenmurar som idag fungerar som stödmurar till tomtnivån inom Bönarp 4:17. Detta ingrepp kommer i sig att innebära ny slänt eller nya stödmurar mot omgivande mark. De beräknade avstånden mellan ny väg och infiltrationsanläggningen är för ovissa och bedöms vara för små för att helt kunna utesluta risk för negativ påverkan på infiltrationsanläggningen. Alternativ till föreslagen vägsträckning finns och förordas vilket också fastighetsägaren till Bönarp 4:17 har påtalat. Grannen har även påtalat att de påverkas negativt om vägen dras för nära med den olägenhet det innebär. Alternativ finns som framgår av ursprunglig ansökan där vägen föreslås med en placering väster om befintlig infiltrationsanläggning.

Nämnden finner att den föreslagna åtgärden gällande tomtplatsen följer intentionerna i kommunens översiktsplan men med hänsyn till vad som ovan anförts, genom den önskade placeringen av tillfartsvägen, strider mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900) och innebär en betydande olägenhet för grannen, Bönarp 4:17.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom fastigheten Bönarp 8:1.

Detaljplan saknas inom området. Fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse. Området är ett jordbrukslandskap med många inslag av berg och moränkullar med betesmarker och lövskog. Fastigheten ligger inom område 82, Bönarpesjö-Sjöbo i kommunens naturvårdsprogram som består av Bönarpesjön med anslutande småbrutet odlingslandskap, ett klass 3 område. För Bönarpesjön gäller enligt miljöbalken 7 kap 13 och 14 §§ strandskydd 100 meter.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer:

- Området ska nyttjas för jord- och skogsbruk med möjlighet till kompletterande byggnation för att bibehålla en levande landsbygd.

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

Bn § 231 (forts)

Dnr 2016-191

- Boende och verksamheter i befintliga gårdsmiljöer ska prövas positivt.
- Enstaka eller små grupper av helärs och fritidsbebyggelse tillåts där så prövas lämpligt.
- Stor hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör inte medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.
- Den bästa jordbruksmarken bör så långt som möjligt inte planeras för annat ändamål.
- Jord- och skogsbruk ska bedrivas med stor hänsyn till kultur- och naturmiljöerna i anslutning till samhällen. Detta gäller särskilt kyrkbyarna.
- Stora exploateringsföretag, vägdragningar, nya täktverksamheter m.m. bör undvikas.
- Sammanhängande naturområden ska beaktas för friluftslivets intresse.
- Sjöar och vattendrag av betydelse bör skyddas av en minst 6 meter bred zon som ska hållas fria från gödsling och besprutning, helst bör skyddsområdena vara träd- och gräsbevuxna.
- Hänsyn ska tas till värdefulla naturmiljöer.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.
- All nybyggnation och ombyggnation ska ges ett estetisk tilltalande utförande, värdefulla kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas till vara och förstärkas.

Den föreslagna platsen för byggnation ligger en bit in i det natursköna odlingslandskapet på en plåt med utsikt över Bönarpesjön. Platsen har stöd i landskapet av bakomliggande vegetation. Området är relativt kuperat. Den föreslagna tomtplatsen utgörs idag av betesmark. Tomtplatsen med tillfartsväg är placerad utanför strandskyddsområdet kring Bönarpesjön.

Inom området och den föreslagna platsen för byggnation finns ett flertal större och mindre odlingsrösen samt stenmurar. Stenmurarna är genombrutna på ett flertal ställen och endast små ingrepp i dessa bedöms behöva göras för tillfartsväg. Något av odlingsrösen kan komma att beröras av den föreslagna byggnationen. Området kan där den tilltänkta tillfartsvägen ansluter till befintlig väg behöva utredas gällande om eventuella raserade stenmurar eller odlingsrösen berörs på denna plats.

Stenmurar och odlingsrösen i jordbruksmark omfattas generellt av biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap 11 §. Om stenmurar och/eller odlingsrösen berörs av den föreslagna byggnationen ska dispens från biotopskyddet sökas hos länsstyrelsen.

Fastigheten ligger utanför verksamhetsområde för allmänt vatten- och avloppsnät.

Byggnadsnämnden beslutade 31 mars 2016 att återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för att bereda fastighetsägaren till Bönarp 8:1 möjlighet att utreda eventuella biotopskydd inom den föreslagna platsen för byggnation samt för tillfartsväg och om det krävs dispens ansöka om detta hos länsstyrelsen.

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

Bn § 231 (forts)

Dnr 2016-191

Platsbesök har skett den 27 maj 2016 med länsstyrelsen och sökanden för att utreda förutsättningar för en eventuell dispens från biotopskyddet. Sökanden har efter detta besök kompletterat sin ansökan till länsstyrelsen, minskat tomtplatsen och reviderat byggnadernas placering. En reviderad situationsplan inkom den 1 juni 2016. Denna revidering omfattar även ändrad sträckning av tillfartsväg till tomtplatsen. Tillfartsvägen föreslås nu med en placering parallellt med fastighetsgränsen mot Bönarp 4:17 mellan fastighetsgränsen och befintlig infiltrationsanläggning.

Nämnden har i beslut den 23 juni 2016 uppdragit åt stadsbyggnadskontoret att vidare handlägga ärendet och eventuellt som förhandsbesked meddela att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den föreslagna platsen sedan miljö- och hälsoskyddsförvaltningen och berörda grannar hörts.

Sökanden har den 1 juli 2016 översänt länsstyrelsens beslut den 27 juni 2016, 521-3197-16, att medge dispens från biotopskyddsbestämmelserna för borttagning av 5-10 meter av en stenmur och ett mindre odlingsröse inom fastigheten Bönarp 8:1 i enlighet med ansökan, komplettering och till beslutet bifogad karta. Dispensen har förenats med villkor om att de stenar som tas bort ska användas för att återställa befintlig raserad stenmur inom fastigheten samt att dispensen upphör att gälla om åtgärderna inte påbörjas inom två år eller avslutas inom fem år från den dag då beslutet vinner laga kraft.

Lagrum

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

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

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

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

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

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

Bn § 231 (forts)

Dnr 2016-191

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

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

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

Tomten ska ordnas så att

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

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

Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till miljö- och hälsoskyddsförvaltning.

I skrivelse som inkom den 29 november 2016 bedömer miljö- och hälsoskyddsförvaltningen att en avloppsanläggning för WC amt bad-, disk- och tvättvatten för ett hushåll (1-5 pe) kan utföras på fastigheten. Anläggningen kommer att placeras inom område med hög skyddsnivå. Utredningen med provgrop räcker som underlag för förhandsbesked. Ny tillfartsväg rekommenderas att inte läggas närmare än 4 meter från befintlig avloppsanläggning tillhörande fastigheten Bönarp 4;17, påtalar miljö- och hälsoskyddsförvaltningen som ser att ny tillfartsväg bör anläggas så långt bort som möjligt. Detta för att minimera risken att ny väg påverkar befintlig avloppsanläggning negativt. Man ska också ha i beaktning att befintlig avloppsanläggning inte ska påverka ny väg negativt.

Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter.

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

Bn § 231 (forts)

Dnr 2016-191

I yttrande som inkom den 5 december 2016 skriver fastighetsägaren till Bönarp 4:17 att de vore väldigt tacksamma om hänsyn tas till deras gång- och bilväg då den nya vägen planeras. Då det finns en infiltrationsanläggning som sticker ut cirka 12 meter från gränsen tycker de att det också är det avståndet som i stort sätt bör gälla för infarten till den nya tomten. Fastigheten kommer att påverkas negativt om infartsvägen placeras för nära, skriver fastighetsägaren.

En måttskiss med infiltrationsläggnings placering inkom från fastighetsägaren till Bönarp 4:17 den 27 mars 2017.

I skrivelse som inkom från sökanden den 4 april 2017 påtalas gällande placering av ny tillfarts väg att mått och avstånd i ärendet har hämtats från kommunens kartor och servitutsavtalet för avloppsanläggningen. Samtliga mått har bekräftats på plats vid mätning, påtalar sökanden. Vägen planeras efter råd från grävmaskinisten att läggas parallellt med och 1,5 meter från tomtgränsen mot Bönarp 4:17, skriver sökanden. En vägbredd på cirka 3,5 ger ett avstånd på 6 meter mellan planerad ny väg och infiltrationsanläggningen för fastigheten Bönarp 4:17. Som sakkunnig bedömning intygar grävmaskinisten/entreprenören att det inte föreligger några hinder eller negativ påverkan på infiltrationen att placera den nya vägen enligt föreslagen karta, Bönarp 8:1 ny väg. Enligt kartor och kontrollmätning är det 11 meter från tomtgränsen till infiltrationens början vilket ger ett avstånd på mer än 5 meter mellan den nya vägen och infiltrationen påtalar grävaren.

Sökanden har muntligen påtalat att den föreslagna lösningen är att föredra då den inte innebär att det blir markbitar över som är svåra att sköta samt att en alternativ vägdragning skulle ge en större nivåskillnad.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att för stora oklarheter föreligger gällande befintlig infiltrationsanläggnings utbredning och dess avstånd till tomtgräns där även lantmäteriet påtalar att visst osäkerhetsmått finns utifrån den inmätning som gjorts relaterat till befintliga byggnader inom fastigheten Bönarp 4:17. Motstridiga måttuppgifter läggs fram i sökandens skrivelse och grävarens redogörelse av åtgärden. Att dra fram vägen parallellt med gränsen kommer att kräva ingrepp i befintliga stenmurar som idag fungerar som stödmurar till tomtnivån inom Bönarp 4:17. Detta ingrepp kommer i sig att innebära ny slänt eller nya stödmurar mot omgivande mark. De beräknade avstånden mellan ny väg och infiltrationsanläggningen är för ovissa och bedöms vara för små för att helt kunna utesluta risk för negativ påverkan på infiltrationsanläggningen. Alternativ till föreslagen vägsträckning finns och förordas vilket också fastighetsägaren till Bönarp 4:17 har påtalat. Stadsbyggnadskontoret konstaterar även att de äldre byggnaderna inom Bönarp 4:17 finns med i bebyggelseinventeringen från 2009 som uppmärksammar särskilda kulturmiljövärden. Byggnaderna håller klass C. Vägen bör placeras och utformas med anpassning till kulturmiljön.

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

Bn § 231 (forts)

Dnr 2016-191

Hur beslutet får överklagas

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

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

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

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

Avgift

Handläggningsavgift: 10 080 kronor.

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökanden (delges)

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

Bn § 232

Dnr 2016-1883

Getakärr 5:147 Badstrandsvägen 34 B Nybyggnad fritidshus

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja rivningslov för flyttning av befintligt fritidshus.
2. bevilja bygglov för nybyggnad av fritidshus.
3. kontrollansvarig är Peter Andersson.
4. slutgiltig sockelhöjd eller höjd på färdigt golv bestäms i samråd med stadsbyggnadskontoret i samband med utstakning.

Upplysning

- Byggherren uppmanas att ta kontakt med byggnadsinspektör Agneta Lindström eller Tore Johansson på stadsbyggnadskontoret för att boka tid för tekniskt samråd, telefon nr 0340-88180.
- Utstakning av byggnadens läge ska beslutas i samband med startbeskedet. Kostnaden för denna och kontrollmätning ingår inte i nedanstående handläggningsavgift.
- Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en bygg-sanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp tas ut. Prisbasbelopp 2017 är 44 800 kr.

Krav på redovisning i samband med tekniskt samråd / före startbesked

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

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden konstaterar att föreslagen nybyggnad av fritidshus har utformats med lika stor byggnadsarea som befintligt fritidshus. Bygglov finns sedan tidigare för överyta i enlighet med beslut den 29 augusti 1994 § 187 i ärende med diarienummer 94/101253. Den föreslagna byggnadsarean överskrider gällande detaljplanebestämmelser med 3,8 m², motsvarande 10,9 %. Byggnaden föreslås placerad 1,51 meter som närmast gräns mot granne, men håller 5 meter mellan huvudbyggnader. Avståndet blir cirka 4 meter till komplementbyggnad. Nämnden finner, med hänsyn till vad som ovan anförts, att föreslagen nybyggnad av fritidshus strider mot gällande plan men kan med hänsyn till omständigheterna i ärendet betraktas som liten avvikelse från planen.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar nybyggnad av fritidshus inom fastigheten Getakärr 5:147, Badstrandsvägen 34 B. Befintligt fritidshus kommer att flyttas.

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

Bn § 232 (forts)

Dnr 2016-1883

Enligt gällande detaljplan får max 35 m² bebyggas per tomt. Högsta byggnadshöjd är 3,0 meter och högsta nockhöjd är 4,0 meter. Byggnad får uppföras i en våning med en största takvinkel på 20°. Byggnader ska ha ett inbördes avstånd av minst 5 meter. Prickad mark får inte bebyggas.

Utöver tillåten byggnadsarea får ett skärmtak med väggar av glas eller trä uppföras om skärmtaket inte är större än 12 m² och inte sträcker sig närmare gränsen än 2,5 meter under förutsättning att en öppning som är minst 2 meter bred görs i väggen och att denna öppning hålls helt öppen under hela året och inte förses med dörrar eller andra anordningar som går att stänga. Bygglov krävs inte för att uppföra skärmtaket med väggar enligt ovan.

Befintlig byggnad, som ska flyttas, har en byggnadsarea på 38,8 m². Sökanden önskar uppföra en ny byggnad med lika stor byggnadsarea som befintlig byggnad. Inbördes avstånd mellan byggnader ska vara minst 5 meter. Avstånd till komplementbyggnad inom Badstrandsvägen 34 A blir cirka 4 meter. Det nya fritidshuset föreslås placeras som närmast 1,51 meter mot gräns mot Badstrandsvägen 34 A. I övrigt följer föreslagen byggnation gällande planbestämmelser.

Ansökan har även inkommit gällande anmälan bygglovsbefriad åtgärd, tillbyggnad 15 m².

Lagrums

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

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

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

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

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

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

Bn § 232 (forts)

Dnr 2016-1883

Yttrande

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

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föreslagen avvikelse, med hänsyn till omständigheterna i ärendet, är godtagbar och bedöms utifrån förutsättningarna kunna betraktas som liten avvikelse från planen.

Avgift

Handläggningsavgift: 11 403

Momspliktig avgift: 30 kronor.

Moms 25 %: 7,50 kronor.

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 233

Dnr 2017-500

Nordvära 5:19 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att föreslagen delning av fastigheten och nybyggnad av enbostadshus kan godtas utifrån platsens förutsättningar och bebyggelsestrukturen inom området. Tomten behöver dock fyllas vilket bör göras med anpassning till befintlig bebyggelse inom fastigheten samt med hänsyn till omgivande marknivåer. Åtgärden behöver dock vidare utredas i samråd med miljö- och hälsoskyddsförvaltningen för att säkerställa att avlopp kan anordnas på ett godtagbart sätt inom området.

Nämnden gör bedömningen att den föreslagna åtgärden följer intentionerna i kommunens översiktsplan.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan gällande möjligheten att kunna uppföra ett enbostadshus inom en tilltänkt delning av fastigheten Nordvära 5:19.

Detaljplan saknas inom området. Det är ett växlande område med både jordbruksmark och skogsklädda kullar. Området genomkorsas av kraftledningar från Ringhals.

Enligt kommunens översiktsplan, Fördjupad översiktsplan för norra kustområdet, antagen av kommunfullmäktige den 14 februari 2017 § 16, gäller följande riktlinjer:

Området omfattas av restriktiv hållning vid prövning av ny enstaka bebyggelse.

I dessa delområden som inte omfattas av särskilda restriktioner eller utvecklingsområden kan generellt sett enstaka bebyggelse möjliggöras efter prövning. I området som till exempel nyttjas för jord- och skogsbruk samt gårdar med djurhållning ges möjlighet till kompletterande enstaka byggnation för att därigenom skapa förutsättningar för landsbygdsutveckling.

Enstaka bebyggelse kan prövas om någon av riktlinjerna nedan är uppfyllda:

Riktlinjer

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

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

Bn § 233 (forts)

Dnr 2017-500

- Konvertering av ekonomibyggnad (t ex lada) till bostad är endast godtagbar om den ligger i direkt anslutning till befintlig mangårdsbyggnad.

Nordvära 5:19 ligger längs med den mindre vägen som ansluter till allmän väg 845 strax norr om kraftledningarna från Ringhals.

Positivt förhandsbesked gällande nybyggnad av fyra enbostadshus beviljades den 15 december 2005. Fastigheten Nordvära 5:19 avstycrades för bostadsändamål 2006 som en av dessa fyra tomter.

En fastighetsreglering genomfördes 2016 där 1287 m² erhöles från Nordvära 5:3. Nordvära 5:19 omfattar idag 2668 m². Fastigheten är i norra delen bebyggd med ett enbostadshus och garage och önskas nu delas för att möjliggöra uppförande av ytterligare ett enbostadshus längs vägen. Den bebyggda delen av fastigheten har fyllts upp för att på ett bättre sätt ansluta till vägen. Detta kommer också att gälla för den nu föreslagna tomtplatsen. Ansökan omfattar ett enbostadshus i två våningar. Befintligt bostadshus inom fastigheten är ett 1½-planshus. Pågående byggnation inom fastigheten Nordvära 5:18 är en byggnad i två våningar utformad som en enplansbyggnad med förhöjt väggliv.

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

De ursprungliga fyra fastigheterna har sålts vid olika tillfällen och är inte alla bebyggda ännu varpå den ursprungliga tanken om samordning gällande avlopp har fallit. Ärendet remitteras gällande möjlig avloppslösning till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

Lagrum

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

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

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

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

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

Bn § 233 (forts)

Dnr 2017-500

5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

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

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föreslagen delning av fastigheten och nybyggnad av enbostadshus kan godtas utifrån platsens förutsättningar och bebyggelsestrukturen inom området. Tomten behöver dock fyllas vilket bör göras med anpassning till befintlig bebyggelse inom fastigheten samt med hänsyn till omgivande marknivåer. Åtgärden behöver dock vidare utredas i samråd med miljö- och hälsoskyddsförvaltningen för att säkerställa att avlopp kan anordnas på ett godtagbart sätt inom området.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 234

Dnr 2016-1607

Tvååker 23:9 Nybyggnad 12 stugor korttidsboende, tidsbegränsat bygglov

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja tidsbegränsat bygglov i fem år till och med den 1 oktober 2021.
2. kontrollansvarig är Urban Broms.
3. slutgiltig sockelhöjd eller höjd på färdigt golv bestäms i samråd med stadsbyggnadskontoret i samband med utstakning.

Reservation

Andreas Havasi (SD) reserverar sig blankt mot beslutet..

Uppllysning

- Inom fastigheten, nordväst om den centrala större byggnaden, finns en fornlämningsliknande lämning. Enligt 2 kap 10 § kulturmiljölagen (1988:950) vilken innebär att om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete ska arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen.
- Tillstånd att bedriva hotell- och pensionärörelse enligt lag (1966:742) kan krävas från polismyndigheten.
- Verksamheten ska anmälas till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.
- Byggherren uppmanas att ta kontakt med byggnadsinspektör Agneta Lindström eller Tore Johansson på stadsbyggnadskontoret för att boka tid för tekniskt samråd, telefon nr 0340-88180.
- Utstakning av byggnadens läge ska beslutas i samband med startbeskedet. Kostnaden för denna och kontrollmätning ingår inte i nedanstående handläggningsavgift.
- Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en bygg-sanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp tas ut. Prisbasbelopp 2017 är 44 800 kr.

Krav på redovisning i samband med tekniskt samråd / före startbesked

- Byggnadsarbetet får inte påbörjas innan miljö- och hälsoskyddsförvaltningens tillstånd gällande avloppsanläggning redovisats.
- Byggherren ska lämna förslag till kontrollplan / senast vid tekniska samrådet.
- Uppdaterad brandskyddsprojektering.
- Konstruktioner (bärförmåga och stadga), inklusive redovisning av markens bärighet.
- VA-handlingar, inre samt yttre VA.
- Ventilationshandlingar.
- Beräkning av byggnadens specifika energianvändning enligt BBR kapitel 9.

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

Bn § 234 (forts)

Dnr 2016-1607

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden konstaterar att stugorna nu har minskats i antal från 15 till 12, flyttats längre från tomtgränsen mot fritidshuset i nordost för att möjliggöra en planteringszon och har placerats i två grupperingar för att lätta upp området. En byggfri zon på minst 10 meter eller mer har tillskapats för att minska risk för störning. Föreslagen utveckling av området i sitt sammanhang utifrån att fastigheten i grunden fungerat som vandrarhem bedöms vara lämplig. Berörda grannar har gällande ursprunglig ansökan som omfattade 15 stugor inkommit med synpunkter där de motsätter sig all form av utökad verksamhet. Ytterligare ett yttrande från grannarna med i princip samma budskap där de motsätter sig all form utökad verksamhet har inkommit efter att de reviderade handlingarna skickats ut på ett nytt grannehörande. Sökanden har utrett och ansökt om upphävande av gällande strandskyddsbestämmelser inom fastigheten. Beslut om upphävande av strandskyddet har tagits av länsstyrelsen den 8 februari 2017. Detta klargörande behövdes för att möjliggöra vidare prövning i ärendet.

De byggnader som avses för korttidsboende är befintliga ombyggda stugor som avses flyttas på plats. Genom sökandens beskrivning av de åtgärder som görs och byggnadernas förutsättningar är de inte tillgänglighetsanpassade. Byggnaderna är av mer tillfällig karaktär och grundläggs på plintar vilket innebär att byggnaderna är lätta att demontera och marken med mindre åtgärder kan återställas den dag stugorna tas bort. Detaljplan saknas inom området och hur den framtida verksamheten ska bedrivas är inte klarlagd. Förutsättningarna för att ett tidsbegränsat lov ska kunna ges bedöms vara uppfyllda.

Nämnden finner att den föreslagna åtgärden med 12 stugor som ett tidsbegränsat bygglov, med hänsyn till vad som ovan anförts, inte strider mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen, följer intentionerna i kommunens översiktsplan och bedöms inte i lagens mening utgöra en betydande olägenhet för grannarna som yttrat sig i ärendet.

Beskrivning av ärendet

Ansökan som inkom den 4 oktober 2016 omfattar i ursprunglig ansökan nybyggnad av 15 stugor för korttidsboende som ett tidsbegränsat bygglov under fem år inom fastigheten Tvååker 23:9. Handlingarna har den 22 november 2016 reviderats och kompletterats den 22 mars 2017 och omfattar nu 12 stugor för korttidsboende.

Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse. Detaljplan saknas inom området. Området är ett öppet flackt jordbrukslandskap med viss havskontakt. På slättområdet finns tre vindkraftsgrupper. Den östra och norra kan byggas ut. Området berörs av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap miljöbalken, till vilket hänsyn ska tas. Byggnadsförbud råder enligt väglagen inom 50 m från E6 och 30 m från väg 760 och väg 768. Delar av fastigheten omfattas av gällande strandskyddsbestämmelser kring en tjärrn. För tjärrnen gäller enligt miljöbalken 13 och 14 §§ strandskydd 100 meter.

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

Bn § 234 (forts)

Dnr 2016-1607

Enligt kommunens översiktsplan, Fördjupning för Tvååker och Södra Kusten, har området följande riktlinjer:

- Området ska nyttjas för jordbruksändamål med möjlighet till kompletterande byggnation för att bibehålla en levande landsbygd.
- Enstaka ny helårsbebyggelse samt enstaka eller grupper med fritidsbebyggelse kan efter prövning tillåtas.
- Eventuell ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning anpassas till den äldre lokala byggtraditionen och till landskapsmiljön.
- Hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostäder bör inte medges i närheten av brukningsenheter med djurhållning.
- Möjlighet ska ges för en utbyggnad av vindkraften.
- Hänsyn ska tas till en vindkraftsutbyggnad, varför nybyggnad av bostad inte bör medges närmare än 400 m från de befintliga eller möjliga kraftverken.

Bygglov beviljades den 2 februari 2010 för tillbyggnad av vandrarhemmets huvudbyggnad samt nybyggnad av sju stycken stugor. Detta lov omfattade även fyra stycken husvagnsplatser.

Vandrarhemmet har tidigare använts som asylboende vilket inte bedömts vara en bygglovspliktig ändrad användning. Verksamheten med gruppboende har beviljats tidsbegränsat bygglov till och med den 23 juni 2021. Den nu föreslagna byggnationen omfattar en komplettering inom områdets nordöstra och nordvästra delar med 12 stugor för korttidsboende fördelade i två grupperingar. Den föreslagna byggnationen som ursprungligen redovisades 4,5 meter från tomtgränsen har i den reviderade lösningen placerats på ett avstånd på 10 meter eller mer mot grannar i fritidshusen i nordost. En mindre väg avskiljer stugorna från de befintliga fritidshusen. För de sju stugorna samt huvudbyggnaden som central punkt i verksamheten finns avtal samt lov för gruppboende. Av handlingarna i det nu aktuella ärendet framgår att del av källaren i huvudbyggnaden avses att användas som förråd och tvättstuga till stugorna för korttidsboende.

Väg till fastigheten och den norra delen med infiltrationsanläggningen finns i form av gemensamhetsanläggning, Tvååker ga:4. Gemensamhetsanläggning Tvååker ga:5 finns även för den avloppsanläggningen som är belägen inom fastigheten Tvååker 23:9.

Fastigheten ligger utanför VIVAB:s verksamhetsområde. Vid kontakt med miljö- och hälsoskyddsförvaltningen meddelas att godkänd avloppsanläggning finns för gruppboende. Meddelande den 23 september 2016 från miljö- och hälsoskyddsförvaltningen visar att befintlig avloppsanläggning kan byggas ut för de ursprungliga 15 stugorna. Allmänt vatten finns inom området.

Vid platsbesök den 21 november 2016 med kommunekologen konstateras att delar av fastigheten ligger inom 100 meter från en tjärn, en liten sjö, och omfattas därmed av gällande strandskyddsbestämmelser kring tjärnen.

En ny skiss till situationsplan samt förtydligad ritning över stugorna inkom den 22 november 2016. Skissen som redovisar ett mindre antal stugor än

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

Bn § 234 (forts)

Dnr 2016-1607

ursprunglig ansökan behöver utredas vidare bland annat gällande strandskyddet.

Nämnden beslutade den 24 november 2016 att återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för att bereda sökanden möjlighet att omstudera stugornas placering och revidera markbehandlingen i anslutning till vägen och befintliga fritidshus samt utreda möjligheten att eventuellt kunna ansöka om upphävande av gällande strandskyddsbestämmelser inom fastigheten.

Sökanden har ansökt om upphävande av gällande strandskyddsbestämmelser inom fastigheten hos länsstyrelsen. Länsstyrelsen har den 8 februari 2017 med stöd av 7 kap 18 § första stycket punkt 2 miljöbalken beslutat att det område inom Tvååker 23:9 och som markerats på karta bifogat till beslutet inte längre ska omfattas av strandskydd.

Lagrum

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

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

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

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

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

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

Bn § 234 (forts)

Dnr 2016-1607

Yttrande

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

Vid platsbesök den 21 november 2016 med kommunekologen konstateras att det finns en tjärn i skogspartiet i anslutning till fastigheten. Kommunekologen bedömer vid platsbesöket att strandskydd gäller för tjärnen.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har tidigare den 23 september meddelat att avloppsanläggningen kan byggas ut för de tillkommande stugorna. Via e-post den 9 november meddelar förvaltningen att några problem med lukt från avloppsanläggningen inte förekommit och att stugorna i huvudsak kan placeras enligt den skiss som översänts för yttrande.

Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter.

I skrivelse som inkom den 16 november 2016 motsätter sig fastighetsägarna Tvååker 17:7, 17:12, 17:15, 23:2, 23:5, 23:6, 23:7 och 23:8 all form av expansion.

Sökanden har den 22 november 2016 beretts möjlighet att besvara inkomna synpunkter. Sökanden har därefter reviderat handlingarna den 22 november 2016 och 22 mars 2017 som nu omfattar 12 stugor för korttidsboende.

Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter avseende reviderade handlingar som nu omfattar 12 stugor. Ett gemensamt yttrande från fastighetsägarna till Tvååker 17:7, 17:12, 17:15, 23:2, 23:5, 23:6, 23:7 och 23:8 inkom den 24 april 2017 där deras hållning i ärendet är densamma som förut. De motsätter sig fortfarande all form av utökad verksamhet inom fastigheten Tvååker 23:9.

Sökanden konstaterar i skrivelse den 25 april 2017 att grannarna är väldigt tydliga i sin skrivelse. Enligt sökandens bedömning har grannarna inte inkommit med något nytt som bör granskas eller undersökas. Det påtalas att förslaget är omgjort för att tillmötesgå grannarna och en hel del av deras åsikter och att förslaget är såväl passande som genomtänkt.

Granne, fastighetsägaren till Tvååker 23:7 har muntligen via telefon hört av sig och meddelar att de själva har bekostat den väg som leder fram till deras fastighet och menar att sökanden inte har rätt att nyttja vägen. Parkeringsplatserna kan flyttas inom fastigheten så att fordon inte behöver passera deras fastighet.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den föreslagna byggnationen nu studerats i sitt sammanhang och att byggnaderna minskats i antal och placerats i grupperingar utifrån platsens förutsättningar i förhållande till befintlig byggnation. Risk för störning bedöms inte längre vara överhängande. Den föreslagna åtgärden följer intentionerna i kommunens översiktsplan.

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

Bn § 234 (forts)

Dnr 2016-1607

Hur beslutet får överklagas

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

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

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

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

Avgift

Handläggningsavgift: 56 408 kronor.
Momspliktig avgift: 30 kronor.
Moms 25 %: 7,50 kronor.

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 235

Dnr 2016-1963

Faggared 1:7 Tillbyggnad verksamhet

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Jäv

Lena Språng (C) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av detta ärende.

Upplysning

- Miljö- och hälsoskyddsförvaltningens yttrande den 21 april 2017 ska beaktas.

Byggnadsnämndens bedömning

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom den 18 november 2016 om tillbyggnad verksamhet inom fastigheten Faggared 1:7. Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område. Föreslagen tillbyggnad omfattar en yta på cirka 407,5 m². Verksamheten kommer efter tillbyggnaden att få en total area på cirka 657,5 m²

Tillbyggnadens nockhöjd har sänkts med 270 millimeter jämfört med tidigare ansökan. Sökanden har angett en ny infart till fastigheten, redovisat hanteringen av dagvatten samt på sektionsritningen redovisat befintliga och blivande marklinjer.

Tidigare beviljat bygglov för tillbyggnad garage/komplementbyggnad med dnr 2015-988 blev efter överklagande från grannfastigheten upphävt av länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen. Domskalet till upphävandet vara att tillbyggnaden enligt beviljat utseende skulle upplevas som dominerande på fastigheten, att åtgärden inte hade anpassats till landskapsbilden och en god helhetsverkan enligt plan- och bygglagen 2 kap. 5 § och 4§ samt 2 kap 6§. I övrigt påpekas att en tillbyggnad av aktuellt slag inte är något som man har anledning att förvänta sig på en intilliggande bostadsfastighet med hänvisning till (mark- och miljödomstolens mål nr P 8456-14).

Sökanden reviderade sin ansökan den 10 mars 2017. Tillbyggnaden yta har nu minskats till 247,5 m² jämfört tidigare 407,5 m². Tillbyggnaden har nu liknande nockhöjd som den befintliga byggnaden. Sökanden inkom med en verksamhetsbeskrivning inkom den 6 april. I verksamhetsbeskrivningen anges att det i verksamhetslokalen kommer utföras reparationer av fordon

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

Bn § 235 (forts)

Dnr 2016-1963

och lantbruksmaskiner. Det kommer inte finnas några anställda kopplat till verksamheten.

Platsbesök genomfördes den 4 april.

Enligt kommunens översiktsplan gäller följande 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.
- 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.
- 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.
- Större utbyggnad av nya bostads- och verksamhetsområden samt service ska i första hand ske i staden och serviceorterna.
- Utbyggnad av de mindre samhällena och kyrkbyarna kan ske genom ny kompletterande bebyggelse i form av bostäder och verksamheter för att behålla en levande landsbygd.
- Kompletterande byggnation inom och i anslutning till befintlig bebyggelse kan prövas för att bibehålla en levande landsbygd.

Lagrum

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

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

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

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

Bn § 235 (forts)

Dnr 2016-1963

5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

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

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

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

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

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

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

Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen. Svar förväntas inkomma efter nämndens sammanträde den 27 april 2017.

Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter. Svar förväntas inkomma efter nämndens sammanträde den 27 april 2017.

I yttrande som inkom den 21 april 2017 påpekar miljö- och hälsoförvaltningen att de inte har någon invändning gällande ansökan om bygglov för verksamhet på fastigheten Faggared 1:7 men de skickar med följande synpunkter. Miljö- och hälsoförvaltningen påpekar att det är olämpligt med golvbrunnar där bilverkstad bedrivs och där det hanteras oljor och kemikalier, som kan orsaka olägenhet för miljön om det kommer ut i vattendrag eller spillvattennät vid eventuellt läckage. Om det ska finnas golvbrunnar i lokalen behövs bra rutiner och egenkontroll i verksamheten

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

Bn § 235 (forts)

Dnr 2016-1963

för att säkerhetsställa att olägenheter för människors hälsa eller miljön inte uppstår. Om fordonstvätt i större skala sker behövs i vissa fall ett reningsverk som komplement till oljeavskiljaren. Kontakta miljö- och hälsoförvaltningen för mer information om vilka regler som gäller enligt miljöbalken.

Yttrande utan synpunkter inkom den 25 april från fastighetsägarna på Faggared 1:6.

Förvaltningens övervägande

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

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 236

Dnr 2017-507

Fastarp 1:30 Nybyggnad fyra enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. avslå ansökan.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att föreslagen byggnation inte följer intentionerna i kommunens översiktsplan och strider mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen. På grund av stort bebyggelsestryck bör inte enskilda kompletteringar ske via förhandsbesked, den tänkta åtgärden placeras i anslutning till detaljplanelagt område och sammanhållen bebyggelse bör åtgärden istället regleras med planläggning. Lämpligheten för bebyggelse enligt 2 kap. 2 § plan- och bygglagen bör därför ses i ett större sammanhang med planbesked.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få stycka av fyra stycken tomter på cirka 1600 m² och på vardera tomt placera ett enbostadshus inom fastigheten Fastarp 1:30. Den tänkta placeringen sker i anslutning till sammanhållen bebyggelse och nya detaljplaneområden.

Detaljplan inom området saknas.

Höräsen är ett viktigt rekreationsområde för hela samhället med motionsspår, skidbackar och andra friluftsmöjligheter. I nordslutningen ligger Trollgrottan, som har en intressant bildningsform. Även Bjällemadsområdet är viktigt för friluftslivet. Byggnadsförbud råder enligt väglagen inom 30 meter från väg 760. Enligt kommunens fördjupade översiktsplan FÖP Tvååker och Södra kusten har området följande riktlinjer:

- Området ska bevaras för friluftslivet, varför exploatering ska behandlas med stor restriktivitet.

Föreslagen tomtplats placeras i en sluttande skogsbacke i anslutning till väg 760.

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

Fastigheten ligger utanför verksamhetsområde för allmänt vatten- och avloppsnät.

Lagrum

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

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

Bn § 236 (forts)

2016-918

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

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

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

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

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

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

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

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

1. en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen,
2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang, och
3. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om
 - a) byggnadsverket är en byggnad eller kräver bygglov enligt 9 kap. eller föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §, och

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

Bn § 236 (forts)

2016-918

b) byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

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

Yttrande

Sökanden inkom med skrivelse den 23 april 2017 där de framförde följande synpunkter. De påpekar att Höråsen idag är delat i två olika delar, den ena ägs av Varbergs kommun och den andra ägs av sökanden. Fritidsområdet men löparslingor, grillplats med mera är ganska välbesökt. Den andra delen bestod fram till 2011 av tätbevuxen skog. Efter sökandes förvärv gallrades skogen enligt skogsbruksplan. För att sökanden fortsatt ska få ekonomisk bäring i investeringen vill de på en liten del mot Fastarpsvägen upplåta fyra stycken tomter. Sökanden får ingen ekonomi i att låta området vara ett rekreativsområde för Tvååkersborna utan blir då tvungen att istället plantera ny skog på Fastarp 1:30 alternativt lägga ut fastigheten till försäljning.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föreslagen byggnation inte följer intentionerna i kommunens översiktsplan och strider mot ovanstående paragrafer i plan- och bygglagen. På grund av stort bebyggelsestryck bör inte enskilda kompletteringar ske via förhandsbesked, då den tänkta åtgärden placeras i anslutning till detaljplanelagt område och sammanhållen bebyggelse bör åtgärden istället regleras med planläggning. Lämpligheten för bebyggelse enligt 2 kap. 2 § plan- och bygglagen bör därför ses i ett större sammanhang med planbesked.

Hur beslutet får överklagas

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

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

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

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

Avgift

Handläggningsavgift: 5 242 kronor.

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 237

Dnr 2017-168

Krögaren 1 Ändrad användning vind till kontor, hiss

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att bygglov beviljas med hänvisning till nedanstående bestämmelser i plan- och bygglagen (2010:900).

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom den 20 januari 2017 ändrad användning från vind till kontor, hiss på fastigheten Krögaren 1.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område med beteckningen BH. Gällande detaljplan medger endast bostadsändamål och handelsändamål. Där det provas lämpligt må även kunna medges samlingslokaler samt lokaler för hantverk. Tillåten byggnadshöjd är 10,8 meter och taklutning 30 grader.

Hissen placeras på mark som i detaljplanen är markerad med punkt- och korsprickning, det vill säga mark som inte får bebyggas. Utan hinder härav får uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader uppföras om detta för varje enskilt falla provas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret. Högsta tillåtna byggnadshöjd för uthus eller annan gårdsbyggnad är 4,0 meter.

Byggnaden är inventerad som kulturhistoriskt värdefull, klass B i den läns-täckande inventeringen och klassad i planeringsunderlaget Varbergs stads-kärna som byggnad som bör bevaras. Byggnaden anses ha ett arkitektoniskt värde, arkitekthistoriskt värde, byggnadshistoriskt värde och miljöskapande värde.

Byggnaden är placerad på förorenad mark.

Lagrum

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

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

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

Bn § 237 (forts)

Dnr 2017-168

4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§.

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

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

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

Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till Kulturmiljö Halland den 22 februari 2017.

Kulturmiljö Halland yttrade sig den 8 mars 2017 och framförde följande synpunkter. De har inga invändningar mot att vinden inreds till kontor under förutsättningar att fasad och fönster mot gatan bevaras. Kulturmiljö Halland påpekar att grundförslaget bör revideras för att uppfylla detta. Förändringar bör koncentreras mot innergården där de har mindre påverkan på den sammanhängande kulturmiljön. Hissens placering är därför acceptabel ur kulturmiljö synpunkt.

Yttrandet skickades till sökanden den 22 mars 2017. Sökande inkom efter detta med revideringar 31 mars och 4 april 2017.

Begäran om nytt yttrande skickades till Kulturmiljö Halland den 10 april efter att sökanden inkommit med reviderade handlingar.

Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter. Svar förväntas inkomma innan nämndens sammanträde den 27 april 2017.

I yttrande som inkom den 24 april 2017 vidhåller Kulturmiljö Halland sina synpunkter i sitt yttrande den 8 mars 2017 att exteriören bör koncentreras mot innergården. Då bygganden har höga kulturhistoriska värden och är placerad på en framträdande plats i stadsrummet är det av stor vikt att byggnadens karaktär mot gatan bibehålls. Kulturmiljö Halland ser positivt på den ändrade fönstersättningen av vindsvåningen och förutsätter att befintliga fönster mot gatan renoveras alternativt specialtillverkas med de äldre som förlaga gällande material, proportioner, hängning och indelning samt är positiva till fönsterbyte gällande övriga fasad med indelningen med mittpost. Ur kulturmiljösynpunkt bör skivtäckningen av koppar som idag är utförd horisontellt bevaras. Det föreslagna glasracket inte är lämplig då fasaden mot gatan bör behålla sin befintliga karaktär.

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

Bn § 237 (forts)

Dnr 2017-168

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att bygglov kan beviljas med hänvisning till ovanstående bestämmelser i plan- och bygglagen (2010:900).

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 238

Dnr 2016-1697

Lektorn 8 Nybyggnad flerbostadshus, rivning av befintliga garagebyggnader

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja bygglov för nybyggnad flerbostadshus och komplementbyggnader.
2. bevilja rivningslov av befintliga garage.
3. kontrollansvarig är Bengt Karlsson.

Jäv

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

Giltighet

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

Upplysningar

Byggherren uppmanas att ta kontakt med byggnadsinspektör Agneta Lindström eller Tore Johansson på stadsbyggnadskontoret för att boka tid för tekniskt samråd, telefon nr 0340-88180.

Utstakning av byggnadens läge ska beslutas i samband med startbeskedet. Kostnaden för denna och kontrollmätning ingår inte i nedanstående handläggningsavgift.

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en bygg-sanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp tas ut. Prisbasbelopp 2017 är 44 800 kr.

Krav på redovisning i samband med tekniskt samråd / före startbesked

- Byggherren ska lämna förslag till kontrollplan / senast vid tekniska samrådet.
- Rivningsplan ska kompletteras med mottagare.
- Konstruktioner (bärförmåga och stadga), inklusive redovisning av markens bärighet
- Geoteknisk undersökning
- VA-handlingar, inre samt yttre VA
- Ventilationshandlingar.
- Beräkning av byggnadens specifika energianvändning enligt BBR kapitel 9.

Byggnadsnämndens bedömning

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

Bn § 238 (forts)

Dnr 2016-1697

Nämnden gör bedömningen att föreslagen byggnation strider mot gällande detaljplan avseende byggnadshöjd mellan 1,5-4 meter längs med Södra vägen, byggnader delvis placerade på mark som ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning och byggnadsarea med 4% respektive 7% i delar av området.

Nämnden gör bedömningen bullernivåerna klarar de nivåer som beslutats i Trafikförordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader SFS 2015:216. Den aktuella detaljplanen för området har påbörjats före den 1 juni 2015 och omfattas således inte av bullerförordningen. Byggnadsnämnden finner ändå att de nivåer som föreskrivs kan ses som riktvärden för godtagbara bullernivåer vid de aktuella bostäderna i denna bygglovsprövning.

Nämnden finner att överytan är av begränsad omfattning i två delar av området samt att placeringen av befintligt områdeskontor, miljöhus samt del av parkeringshus är att beteckna som små och inte påverkar området negativt.

Nockhöjden inom området kommer inte att överskridas utan det är hur byggnaderna orienteras inom området som påverkar beräkningen av byggnadshöjden. Skuggor kommer inte att ge negativ påverkan för omgivningen.

Nämnden gör bedömningen att avvikelserna sammantaget är att betrakta som små, inga berörda grannar har inkommit med negativa synpunkter.

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom den 6 oktober 2016 om nybyggnad av elva stycken flerbostadshus inom fastigheten Lektorn 8 samt rivning av befintliga garagebyggnader. Totalt omfattas ansökan 224 stycken lägenheter med punkthus längs med Köpstadvägen och lamellhus längs med Södra vägen.

Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område och gällande detaljplan är uppdelad i ett flertal olika byggrätter. Totalt består detaljplanen av nio olika byggrätter.

Ansökan avviker från gällande detaljplan på byggnadshöjden, detta gäller samtliga byggnader placerade längs med Södra vägen, i kvarter 1 och 4 har byggnaderna en överyta jämfört med den i detaljplanen tillåtna byggnadsarean, i kvarter 1 är avvikelserna cirka 80 m² och i kvarter 4 cirka 20 m². Miljöhuset i kvarter 1, befintligt områdeskontor och delar av befintligt parkeringshus placerad på mark markerad med g = tillgänglig för gemensamhetsanläggningar, tillfart och parkeringar och mark som endast får byggas under med körbart bjälklag. Utöver nämnda avvikelser avviker ansökan även från rekommenderade bullerriktlinjer i regeringens proposition 1996/97:53 och Boverkets allmänna råd 2008:1 är inte heller uppfyllda.

Sökanden inkom 6 oktober 2016 med skrivelser där de framför sina argument angående överyta i kvarteren 1 och 4, bullermiljön längs med Södra vägen och reduceringen av antalet parkeringar på grund av bilpool.

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

Bn § 238 (forts)

Dnr 2016-1697

Sökanden inkom den 20 och 21 december 2016 med skrivelse och skisser där de framför sina argument angående hur begreppet byggnadshöjd bör tolkas och mätas för bostadshusen placerade längs med Södra vägen. Sökanden anser sig följa den i detaljplan angivna byggnadshöjden och att det därför inte ska ses som en avvikelse från detaljplanen.

I den ursprungliga ansökan hade växthusens en högre nockhöjd än vad som i detaljplanen är tillåtet. Den 12 januari 2017 inkom revideringar för växthusen så att de nu följer detaljplanen.

Tillsammans med ansökan har sökanden skickat in tillgänglighetsintyg och trafikteknisk granskning av garaget.

Mark- och miljööverdomstolens dom den 26 mars 2015, mål nr P 5588-14 visar på hur byggnadshöjd ska beräknas och utifrån detta gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att ansökan avviker från den i detaljplanen reglerade byggnadshöjden. Avvikelsens storlek varierar för de olika bostadsbyggnaderna placerade längs med Södra Vägen (hus nr 32, 40, 42, 52, 54, 56 och 60), avvikelsen ligger inom spannet 1,5-4 meter.

Samtliga byggnader inom kvarteret Lektorn 8 kommer att placeras i ett bullerutsattläge. I och med att detaljplanearbetet för fastigheten Lektorn 8 påbörjades innan förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader antogs, är förordningen inte tillämplig i ärendet. Förordningen är endast tillämplig i plan- och bygglovsärenden som har påbörjats efter den 2 januari 2015. I övrigt är det de tidigare bullerreglerna i regeringens proposition 1996/97:53 och Boverkets allmänna råd 2008:1 som ska tillämpas.

Detaljplanen antogs den 11 december 2014 men bygglovsärendet påbörjades efter den 2 januari 2015. Boverket har i sin promemoria från den 1 juni 2016 "Frågor och svar om buller" förtydligat att det vid dessa tillfällen är datumet för när detaljplanearbetet påbörjades som avgör vilka bullerregler som ska tillämpas. Detta gäller även om bygglovsansökan inkommit efter det att förordningen antagits. Det innebär att det i det här fallet är de gamla bullerriktlinjer i regeringens proposition 1996/97:53 och Boverkets allmänna råd 2008:1 som ska tillämpas. Enligt den inskickade bullerutredningen den 21 februari 2017 uppfyller ansökan inte dessa bullerriktlinjer.

Enligt de gamla riktlinjerna ska 55 dBA ekvivalentljudnivå från väg- och spårtrafik uppnås vid fasaden och på uteplats. Den maximala ljudnivån utomhus är satt till 70 dBA för väg- och spårtrafik. En ljudnivå som de enkelsidiga lägenheterna längs med Södra vägen i hus 40, 42, 52, 54, 56, 60 samt hus 32 som är placerad i korsningen Södra vägen och Kattegattsvägen inte uppfyller. Lägenheter som inte är enkelsidiga eller placerade i hus 32 klarar kravet. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningens yttrande från den 14 februari 2017 bekräftar detta. För att klara ställda bullerkrav måste lägenheterna planeras med en "ljuddämpad sida". Bostadens uteplatser ska ha en maximal ljudnivå som inte överstiger 70 dBA, för att uppfylla det krävs att det för husen 32, 40, 42, 52, 54, 56 och 60 ordnas uteplatser på innergården mellan husraderna som komplement till eventuella uteplatser mot Södra vägen och Kattegattsvägen.

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

Bn § 238 (forts)

Dnr 2016-1697

Boverket skriver följande i sina allmänna råd 2008:1 Buller i planeringen:

Huvudregel vid planering av nya bostäder

Vid planering av nya bostäder gäller som huvudregel att följande krav bör kunna uppfyllas genom bebyggelsens placering och utformning samt med hjälp av skyddsåtgärder som bullervallar, trafikomläggningar, tyst asfalt etc.

- Planen bör säkerställa att den slutliga bebyggelsen genom yttre och inre åtgärder kan utformas så att kraven i Boverkets byggregler uppfylls.
- Planen bör även säkerställa att bebyggelsen kan placeras och att yttre åtgärder kan utformas så att 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad och uteplats) kan erhållas med hänsyn till trafikbuller.
- Planen bör även säkerställa att bebyggelsen kan placeras och att yttre åtgärder kan utformas så att 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad uppfylls.

Förutsättningar för att kunna göra avsteg från huvudregeln

I vissa fall kan det vara motiverat att göra avsteg från huvudregeln i dessa allmänna råd. Avvägningar mellan kraven på ljudmiljön och andra intressen bör kunna övervägas: i centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, till exempel ordnad kvartersstruktur. Avsteg kan också motiveras vid komplettering: av befintlig tät bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer med ny tätare bebyggelse, till exempel ordnad kvartersstruktur, längs kollektivtrafikstråk i större städer.

Principer vid intresseavvägning 55–60 dBA

Nya bostäder bör kunna medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 55–60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i varje fall en ljuddämpad sida (45–50 dBA vid fasad). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida.

I sin ursprungliga ansökan föreslog sökanden en reducering av antalet parkeringsplatser med 40 %. Byggnadsnämnden har tidigare beslutat om en reducering på 30 % inom fastigheten Kasematten 7 som ligger inom parkeringszon 2 och en liknande reducering diskuteras i detaljplanearbetet för Brunnsberg. Sökanden reviderade den 7 februari 2017 sitt ursprungliga förslag till en reducering på 30 %.

Lagrum

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

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

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

Bn § 238 (forts)

Dnr 2016-1697

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

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

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

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

Yttrande

Ärendet har kungjorts i dagspressen den 16 februari 2017. Inga synpunkter har inkommit.

Hamn- och gatuförvaltningen inkom den 19 januari 2017 med yttrande och framförde synpunkter. Den påpekade också att området inte ligger inom kommunens ansvarsområde vilket innebär att det är upp till Varbergs bostad att avgöra. Synpunkterna skickades till Varbergs bostad den 19 januari 2017.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen inkom den 14 februari 2017 med yttrande där de framförde synpunkter angående bullret.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att samtliga byggnaderna placeras längs med Södra vägen avviker från gällande detaljplanen angående byggnadshöjden. I detaljplanen tillåts en byggnadshöjd på mellan 13-15 meter beroende på hur byggrätten utformats, detaljplanen består av ett antal olika byggrätter. Samtliga byggnader som är placerade inom byggrätterna längs med Södra vägen har avvikelser på byggnadshöjden, avvikelserna varierar mellan 1,5-4 meter.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen utifrån rättsfall, som pekar på hur byggnadshöjden ska beräknas. Mark- och miljööverdomstolens dom den 26 mars 2015, mål nr P 5588-14 visar att man vid beräkning av byggnadshöjden ska utgå från den fasad som fastslås vara beräkningsgrundande. I första hand bör detta vara ena långsidan. Vid lika fasadlängder får, med hänsyn till omgivningen, avgöras vilken fasad som ska vara beräkningsgrundande. I de fall byggnaden avviker från den traditionella grundtypen får, med hänsyn till omständigheterna, bedömas vilken eller vilka väggytor som ska vara beräkningsgrundande. Normalt bör en fasad parallell med gatans längdriktning vara beräkningsgrundande. Med fasadplan avses det plan som representerar den största delen av en väggs fasadliv.

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

Bn § 238 (forts)

Dnr 2016-1697

I det aktuella fallet är det fråga om tydliga rektangulära byggnadskroppar för samtliga byggnader placerade längs med Södra vägen och den ena långsidan är placerad mot gatan. Stadsbyggnadskontoret anser att långsidorna mot Södra vägen ska anses vara beräkningsgrundande. Detta oavsett takets utformning, vilket tydliggörs i boken Boverkets allmänna råd 1995:3 (Boken om lov, tillsyn och kontroll, ändrad genom 2004:2). En bok det ofta hänvisas till i prejudicerande domar.

Sökanden har i ett yttrande som inkom den 20 december framfört sina argument och sin tolkning av begreppet byggnadshöjd och hur den ska bedömas.

Kvarter 1 och 4 har avvikelser från den i detaljplanen reglerade byggnadsarean. I kvarter 1 är avvikelserna cirka 80 m², ungefär 7 %, och i kvarter 4 20 m², ungefär 4 %. Miljöhuset, befintliga områdeskontoret och en delar av parkeringshuset är delvis placerad på mark markerad med g = tillgänglig för gemensamhetsanläggningar, tillfart och parkeringar och mark som endast får byggas under med körbart bjälklag.

Sökanden har i skrivelser skickat in en förklaring till avstegen från den i detaljplanen reglerade byggnadsarean och varför befintliga byggnader placeras på mark markerad som g = tillgänglig för gemensamhetsanläggningar, tillfart och parkeringar och mark endast får byggas under med körbart bjälklag.

Stadsbyggnadskontorets bedömer att åtgärden strider mot gällande detaljplan och att avvikelser gällande byggnadshöjden på upp till fyra meter inte går att betrakta som en liten avvikelse, såsom avses i plan- och bygglagen 9 kap. 31 b §. Mot denna bakgrund och tillsammans med övriga avvikelser samt den omständigheten att angivna bullerriktlinjer i regeringens proposition 1996/97:53 och Boverkets allmänna råd 2008:1 inte är uppfyllda, gör förvaltningen bedömningen att det sammantaget inte finns förutsättningar att lämna bygglov enligt plan- och bygglagen 9 kap. 30 §. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningens yttrande stödjer denna bedömning.

Hur beslutet får överklagas

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

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

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

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

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

Bn § 238 (forts)

Dnr 2016-1697

Avgift

Handläggningsavgift: 637 197 kronor.

Momspliktig avgift: 477 kronor.

Moms 25 %: 7,50 kronor.

Specificerad faktura skickas separat.

Eventuell avgift för kungörelse enligt plan- och bygglagen (2010:900)

9 kap. 41 § faktureras separat.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 244

Dnr 1996-100932

Fastarp 3:125 Funktionskontroll ventilationssystem, begäran om anstånd

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggande enligt beslut den 29 september § 563.
2. lämna dispens till och med den 30 november 2017 för funktionskontroll av ventilationssystemet.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreläggande kan återkallas och dispens kan lämnas då nytt ventilationssystem kommer att installeras.

Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 29 september 2016 § 563 att förelägga fastighetsägaren Fastarp 3:125 Handins Skog och Trädgård 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.

Begäran om anstånd har inkommit eftersom ventilationsanläggningen ska byggas om i samband med tillbyggnad. Anstånd har begärts till och med den 30 november 2017.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Fastarp 3:125
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)

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

Bn § 245

Dnr 1999-100758

Fastarp 3:127 Funktionskontroll ventilationssystem, återkallelse av föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 564.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då ingen verksamhet pågår i fastigheten kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 29 september 2016 § 564 att förelägga fastighetsägaren Fastarp 3:127 Handins Skog och Trädgård AB att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningssprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

I skrivelse som inkom den 13 mars 2017 framgår att ingen verksamhet pågår i fastigheten.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Fastarp 3:127
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)

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

Bn § 246

Dnr 1994-102386

Getakärr 6:16 Funktionskontroll ventilationssystem, återkallelse av föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 27 oktober 2016 § 691.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 27 oktober 2016 § 691 att förelägga fastighetsägaren Getakärr 6:16 Region Halland 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 27 mars 2017.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Getakärr 6:16
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 251

Dnr 1996-100387

Munkagård 1:197 Funktionskontroll av ventilationssystem, återkallelse av föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 26 maj 2016 § 301.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 26 maj 2016 § 301 att förelägga fastighetsägaren Munkagård 1:197 Fortinova Bostäder 6 AB att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 23 mars 2017.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 255

Dnr 1997-100762

Rådhuset 22 Funktionskontroll ventilationssystem, återkallelse av föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 604.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 29 september 2016 § 604 att förelägga fastighetsägaren Rådhuset 22 Varbergshägern Fastighets AB att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 24 mars 2017.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 260

Dnr 1994-102362

Träslöv 11:14 Funktionskontroll ventilationssystem, återkallelse av föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 27 oktober 2016 § 705.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 27 oktober 2016 § 705 att förelägga fastighetsägaren Träslöv 11:14 Varbergs kommun att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 3 april 2017.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Träslöv 11:14
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)

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

Bn § 265

Dnr 1995-100591

Värö 2:3 Funktionskontroll ventilationssystem, återkallelse av föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 622.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 29 september 2016 § 622 att förelägga fastighetsägaren Värö 2:3 Värö-Strävalla församling 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 21 mars 2017.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Värö 2:3
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)

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