
| | | | |
|---|--|-----------------|----------|
| Plats och tid | Sammanträdesrum A2, kl. 08.30-12.45 | | |
| Beslutande | Ulrika Ericsson (M) Andreas Björklund (M) Stefan Bengtsson (M) Stefan Stenberg ordf. (C) Linnea Sandahl (MP), inte §§ 291-311 Lena Språng (C), §§ 291-302 Gert Okén (M), §§ 303-311 Michael Bonde (L) Gösta Johansson (S) Marianne Johansson (S) Morgan Fagerström (S) Karin Sandström (S), inte §§ 303-311 Malin Lindberg (S), §§ 303-311 Andreas Havasi (SD) | | |
| Ersättare – inte tjänstgörande | Gert Okén (M), inte §§ 303-311 Lena Språng (C), inte § 283 på grund av jäv, inte §§ 291-311 Malin Lindberg (S), inte §§ 303-311 | | |
| Övriga deltagare | Evelyn Ingvarsson, byggnadsnämndssekreterare Karin Holmström, byggnadsnämndssekreterare/jurist Helena Arnesten, stadsbyggnadschef Maria Söderlund, stadsarkitekt Sten Hedelin, stadsbyggnadsarkitekt, §§ 270, del av § 273. Lena Johansson, t f planchef, §§ 270-282 Inger Axbrink, planarkitekt, del av § 273 Annika Eklöv, planarkitekt, § 275 Emma Karlsson, planarkitekt, §§ 276-277 Ivana Markovic, planarkitekt, del av § 273, § 278 Julia Anding, planarkitekt, §§ 279-280 Linnea Enochsson, planarkitekt, §§ 281-282 Rickard Enström, bygglovshandläggare, §§ 283-286 Björn Liljequist, bygglovshandläggare, § 287 Cajsa Friberg, bygglovshandläggare, §§ 287-290 Emma Johansson, bygglovshandläggare, §§ 291-295 Helena Kransén, bygglovsarkitekt, § 296 Marie Åberg, bygglovsarkitekt, §§ 300-302 Tore Johansson, 1:e byggnadsinspektör, §§ 303-311 André Ivarsson, byggnadsinspektör, §§ 296-311 Per-Olof Ölje, byggnadsinspektör, §§ 296-311 | | |
| Utses att justera | Michael Bonde (L) | | |
| Justeringens plats och tid | Stadsbyggnadskontorets reception den 5 juni 2017 | | |
| Sekreterare | Evelyn Ingvarsson | Paragraf | 270--311 |
| Ordförande | Stefan Stenberg (C) | | |
| Justerande | Michael Bonde (L) | | |

Anslag/bevis

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

| | |
|--------------------------------------|---|
| Organ | Byggnadsnämnden |
| Sammanträdesdatum | 24 maj 2017 |
| Datum då anslaget sätts upp | 7 juni 2017 |
| Datum då anslaget tas ned | 26 juni 2017 |
| Förvaringsplats för protokoll | Stadsbyggnadskontoret, Östra Långgatan 27 |
| Underskrift | Evelyn Ingvarsson / Karin Holmström |

Bn § 270

Ändringar i dagordningen

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. godkänna ändringarna i dagordningen.

Ärende som tillkommer dagordningen

Ärende nr 6 Information om Nygård 1:251

Ärende som utgår ur dagordningen

Ärende nr 18 Hunnestad 1:13 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Ärende nr 22 Träslöv 24:1 Nybyggnad fritidshus, rivning

Ärende nr 32 Träslöv 18:17 Ändrad användning från maskinhall till bostad, förhandsbesked

Ärende nr 44 Torpa-Kärre 5:5 Tillsynsärende om tio stugor utan bygglov och startbesked, underrättelse byggsanktionsavgift

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

Bn § 271

Meddelande om inkomna skrivelser, överklaganden och planärenden

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. antecknar informationen om inkomna skrivelser, ansökningar om planbesked, lagakraftvunna detaljplaner och avslutade planbesked under perioden 11 april 2017 till och med 11 maj 2017 enligt bilaga A.

Beskrivning av ärendet

Redovisning av inkomna skrivelser, överklaganden, ansökningar om planbesked, lagakraftvunna detaljplaner och avslutade planbesked under perioden 11 april 2017 till och med 11 maj 2017 redovisas för nämnden enligt bilaga A.

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

Bn § 272

Delegationsbeslut

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. godkänna redovisning av delegationsbeslut under perioden 11 april 2017 till och med 11 maj 2017 enligt bilaga A.

Beskrivning av ärendet

Redovisningen avseende beslut fattade med stöd av tjänstemannadelegering enligt byggnadsnämndens beslut 29 augusti 2013 § 274 under perioden 11 april 2017 till och med 11 maj 2017.

Redovisning av delegationsbeslut avseende

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

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

Bn § 273

Förvaltningen informerar

Beslut

Nämnden antecknar informationen till protokollet.

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsarkitekt Sten Hedelin informerar nämnden om
- program Västerport.

Stadsbyggnadschef Helena Arnesten informerar nämnden om
- utveckling av nämndsarbetet.

Stadsarkitekt Maria Söderlund informerar nämnden om
- nyheter i plan- och bygglagen.

Planarkitekt Ivana Markovic informerar nämnden om
- dagvattenanvisningar.

Planarkitekt Inger Axbrink informerar nämnden om
- gestaltungsprogram för Birger Svenssons väg.

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

Bn § 274

Dnr 2017-1-111

Remiss - Förtättningsstrategi för Varbergs tätort

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. förvaltningens övervägande utgör nämndens svar på remissen för förtättningsstrategi för Varbergs tätort.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott har den 28 mars 2017 Ks au § 202 beslutat att sända förslag på Förtättningsstrategi för Varbergs tätort på remiss till bland annat byggnadsnämnden.

Ett förslag till en förtättningsstrategi för Varbergs tätort har tagits fram på uppdrag av kommunstyrelsens arbetsutskott. Strategin har tagits fram som ett fördjupning från den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet, antagen av kommunfullmäktige den 15 juni 2010, och ska fungera som ett planeringsunderlag för kommande förtätning av Varbergs tätort.

Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontorets beslutsförslag 24 maj 2017.

Förtättningsstrategi för Varbergs tätort

Bilaga 1 – Analysunderlag

Bilaga 2 – Trafikutredning

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret har tagit del av förslaget till förtättningsstrategi framtaget av samhällsutvecklingskontoret. Förslaget är ett välkommet första steg att tydliggöra principer och förhållningssätt kring förtätning inom Varbergs tätort.

Förtättningsstrategin ska, enligt materialet, tillsammans med strategier inom andra sakområden, bidra till ett genomförande av översiktsplanen. Stadsbyggnadskontoret gör inte samma bedömning av lagen om att en översiktsplan ska genomföras i den aspekten utan snarare att den ska utgöra den samlade långsiktiga (10-20 år) viljeinriktningen och vägvisaren rörande bland annat bevarande och utveckling av bebyggelsen.

Stadsbyggnadskontorets bedömningar utgår alltid ifrån 2 kap plan- och bygglagen där de allmänna och enskilda intressen som kommunen ska beakta vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen listas. Förtättningsstrategin, liksom övriga nämnda strategidokument, utgör i detta sammanhang viktiga kommunala kunskapsunderlag inom några av de allmänna intressen som ska beaktas, även om de inte utgör en del av kommunens översiktsplan. Strategierna har framförallt en viktig funktion som tematiska underlag till kommande översiktsplan (inkl. fördjupning/tillägg) och kan där ligga till grund för kommunens syn på bevarande och utveckling av bebyggelsen. Mot denna bakgrund bör det kanske övervägas att renodla materialet till ett rent kunskaps-/analysunderlag, medan strategiska vägval rörande principer för

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

Bn § 274 (forts)

Dnr 2017-1-111

lokalisering, exploateringsgrad och avvägning mellan allmänna intressen bör förbehållas och komma till uttryck i översiktsplanedokument.

Utöver ovanstående synpunkter kring hur kommunens strategiarbete kan bidra till en önskad utveckling av Varbergs kommun, vill stadsbyggnadskontoret framföra följande kring strategidokumentet. Motiven för valet av de två övergripande förhållningssätten samt de fyra strategierna skulle kunna förtydligas. Det är vidare oklart hur förhållningssätten och strategierna förhåller sig till varandra. Därutöver anser stadsbyggnadskontoret att utvecklingen av Västerport till en blandad stad är kommunens viktigaste och pågående stadsbyggnadsprojekt och alltså inte en strategi. Detta skulle kunna motivera en översyn.

Förslaget lyfter upp många relevanta dimensioner kring förtätning i olika delar av staden. Redovisade principer för förtätning inom respektive strategi bedöms kunna fungera utmärkt som vägledande/styrande principer. Stadsbyggnadskontoret vill särskilt understryka betydelsen av att tillkommande bebyggelse ska förhålla sig till den aktuella platsens specifika förutsättningar, vilket också lyfts fram bland principerna för förtätning.

Vad gäller bedömningen av ett kommande detaljplaneprojekts lämplighet och omfattning är det en självklarhet att viktiga sektorsunderlag såsom Stadens karaktärer och Varbergs stadskärna alltid beaktas i en samlad avvägning av motstående allmänna och enskilda intressen. Vilka intressen som i slutändan prioriteras i ett detaljplan- eller bygglovsärende är en fråga som slutligen avgörs av byggnadsnämnden.

Förtätningstrategin pekar ut områden där det behövs tas fram ytterligare planeringsunderlag, det krävs alltså ytterligare studier för att det i slutändan ska kunna utgöra ett hjälpmedel i stadsbyggnadskontorets beslut kring planbesked och inriktningen för detaljplaner. Förtätningstrategin är, som den redovisas nu, allt för generellt framställd för att kunna utgöra ett sådant hjälpmedel.

Protokollsutdrag: Kommunstyrelsens förvaltning, samhällsutvecklingskontoret.

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

Bn § 275

Dnr 2011-789

Detaljplan för Trönningenäs 5:29, A4-området

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. ändra detaljplaneförslaget enligt stadsbyggnadskontorets samrådsredogörelse den 11 maj 2017.
2. godkänna för granskning detaljplan för Trönningenäs 5:29, upprättad den 29 september 2016, reviderad den 24 maj 2017.
3. upprätta planen enligt standardförfarande.

Beskrivning av ärendet

Trans Am Consult AB inkom den 26 april 2011 med ansökan om detaljplanläggning för del av fastigheten Trönningenäs 5:29, område A4 i planprogram för Inre Trönningenäs. I enlighet med planprogrammet omfattar ansökan cirka 12 tomter utmed en befintlig väg i anslutning till den tidigare travbanan. Planen möjliggör även för en utökning av befintlig förskoletomt och befintlig dagvattendamm.

Tidigare ställningstagande

Området omfattas av planprogram för Inre Trönningenäs. Förvaltningen har tidigare gjort bedömningen att det finns praktiska skäl att samordna detaljplanläggningen av delområde A4 och område C1/CA.

Kommunstyrelsen antagande av detaljplanen för C1/CA-området överklagades till länsstyrelsen och vidare till mark- och miljödomstolen som upphävde antagandebeslutet på formella grunder då en Natura 2000-prövning inte hade gjorts. Härigenom har även tidplanen för nu aktuell detaljplan förskjutits.

Varbergs kommun har efter upphävande av C1/CA-planen genomfört en Natura 2000-prövning som tar höjd för hantering av dagvatten inom nu aktuellt planområde.

Nämnden har i beslut den 1 april 2015 § 131 lämnat positivt planbesked och den 29 september 2016 § 489 godkänt detaljplanen för samråd.

Förslaget har varit på samråd under tiden 13 oktober 2016 till och med 8 december 2016. Stadsbyggnadskontoret har i samrådsredogörelsen den 3 maj 2015 redovisat inkomna yttranden.

Förslag till ändringar

- Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av detaljplanens påverkan på riksintressena.
- Planbeskrivningen kompletteras med text om hur planen är förenlig med gällande Natura 2000-tillstånd och dess villkor, och upplysning som finns med på plankartan kompletteras med det tillståndet som är kopplat till vissa villkor. Tillståndet läggs till som en bilaga till planen.
- Gränsen till förskoletomten flyttas in från Trönningenäsvägen för att klara kravet på ljudnivån.

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

Bn § 275 (forts)

Dnr 2011-789

- Miljökvalitetsnormerna för vatten beskrivas tydligare.
- Stenmurarna skyddas med en bestämmelse om att stengärdesgårdar ska bevaras. För tydlighetens skull markeras de även ut på plankartan.
- Planbestämmelsen om att högst 25 % av marken får hårdgöras tas bort.
- Plankartan revideras utifrån de nu gällande allmänna råden om preciseringen av gator.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om Skanovas befintliga ledning samt att kontakt bör tas i god tid innan eventuell åtgärd.
- Planbestämmelsen om att minst två bilupställningsplatser ska finnas på varje tomt tas bort.
- Gc-vägen utmed Trönningenäsvägen illustreras med en följsam alléplantering.
- Texten i planbeskrivningen under rubriken "Grönstruktur" kompletteras med en beskrivning hur området avses utformas.
- Planbeskrivningen kompletteras med beskrivas hur slänterna ska skapas, hur slänterna ska se ut samt krav på en Skötselplan.
- Gällande användningsgräns runt dagvattendammen tas bort från grundkartan.
- Övre GC-väg ändras till Natur.
- Planbeskrivningen ändras från " Trönningenäsvägen förvaltas av enskild vägförening ändras till Trönningenäsvägen förvaltas av Trönningenäsväg Samfällighetsförening."
- Planbeskrivningen kompletteras med "Mark inom planområdet ägs även av Trönningenäs s:3 med ändamål dike.", samt under berörda fastigheter tillkommer "Trönningenäs s:3, ändamål dike.
- Trönningenäs 8:1, väg och vattenledningsservitut rättigheter 1383- 89/53.2. Trönningenäs 8:24 berörd av utfartsväg."
- I planbeskrivningen under rubriken fastighetsbildning görs följande revidering, " Samfällt dike Trönningenäs s:3 inom planområdet överförs till Trönningenäs 5:29 och 5:73." samt "Vägservitut för Trönningenäs 8:1 och 8:24 ändras till att bara gälla befintlig väg fram till planområdesgränsen."
- Planbeskrivningen kompletteras med text om djurhållningen och travbanan på andra sidan Trönningenäsvägen.
- Plankartan kompletteras med en bestämmelse om skyddsplantering mellan Trönningenäsvägen och Förskolan.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 276

Dnr 2017-350

Planbesked för Lindhov 1:78 och 1:87

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. meddela sökande positivt planbesked inom Lindhov 1:78 och 1:87. Det innebär att byggnadsnämnden har för avsikt att genom detaljplan pröva möjligheten att uppföra bostäder, men är ingen garanti för att planen kommer utformas enligt planansökan eller att den kommer att antas och vinna laga kraft.
2. uppdra åt förvaltningen att senast 1 kvartalet 2018 påbörja detaljplanläggning med standardförfarande så att detaljplanen kan antas senast 2 kvartalet 2019.
3. uppdra åt förvaltningen att innan planarbetet påbörjas upprätta ett planavtal med sökande.

Giltighet

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

Beskrivning av ärendet

Etikhus AB inkom 23 februari 2017 med ansökan om detaljpaneläggning för fastigheterna Lindhov 1:78 och 1:87. Sökanden har tidigare erhållit positivt planbesked för Lindhov 1:22 (26 maj 2016 § 240) och önskar komplettera med att planarbetet även innefattar fastigheterna Lindhov 1:78 och 1:87. Ansökan avser att även detta område bebyggs med bostäder i form av villor, parhus, radhus i om möjligt olika upplåtelseformer.

Bebyggelsen på Trönningenäs består till största del av fritidshus och villor för åretruntboende.

Ursprunglig ansökan

Ursprunglig ansökan avser möjligheten att uppföra bostäder i form av villor, parhus, radhus i om möjligt olika upplåtelseformer.

Tidigare ställningstagande

Lindhov 1:22 har tidigare erhållit positivt planbesked för delar av område C1, samt område C6 i planprogrammet vilket är utpekade för bostäder i planprogram för inre Trönningenäs (1 juni 2005). Fastigheten Lindhov 1:78 och 1:87 är placerad mellan område C1 och C6.

Området omfattas av planprogram för inre Trönningenäs. Programmet för möjlig kommande bostadsexploatering är framarbetat av stadsbyggnadskontoret och godkändes av kommunstyrelsens arbetsutskott 14 juni 2005 § 271. Till grund för programmet låg intressen för att exploatera delar av området för villabebyggelse.

I planprogrammet föreslås att området kan byggas ut i etapper med villabebyggelse på relativt stora tomter, cirka 1200 – 1400 m². Sammanlagt bedöms cirka 250 bostäder på sikt kunna inrymmas i området, eventuellt fler. Marken ägs av flera fastighetsägare vilket innebär att vissa delar kan

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

Bn § 276 (forts)

Dnr 2017-350

byggas ut tidigare medan andra fortsätter att ligga kvar som jordbruksmark. Utbyggnadstakten förutsätts kunna bli mycket lång.

Programområdet består av flack jordbruksmark (klass 6) beläget 6-7 km norr om Varbergs huvudort. Förutom en F-9-skola i Blåshammar (1-2 km från planområdet) finns det ingen befintlig service. Ingen kollektivtrafik finns (utöver enstaka bussturer ut på Trönningenäs sommartid).

Geoteknisk undersökning och VA-utredning visar att planområdet till största delen består av lös, mycket sättning känslig jord till stora djup. Jorden är tät och har låg infiltrationsförmåga. Grundvattennivån är hög. Huvuddelen av programområdet har sin avrinning mot Natura 2000-området Getteröns naturreservat strax söder om området.

Fördjupad översiktsplan för stadsområdet (2010) anger inre Trönningenäs som ett utbyggnadsområde för villabebyggelse.

Förvaltningens övervägande

Den sammantagna bedömningen är att det är lämpligt att detaljplaneringen av Lindhov 1:78 och 1:87 sker i ett större sammanhang tillsammans med Lindhov 1:22. Detta för att säkerställa god planering där man ser till helheten i området vilket även är nödvändigt för att kunna lösa VA-frågor. Ett helhetsgrepp gällande såväl den gröna strukturen och allmänna vistelseytor som för trafik och rörelsemönster är viktigt för att skapa en fungerande och attraktiv struktur för området.

Fastigheten Lindhov 1:70 ligger norr om Lindhov 1:78 och mellan Lindhov 1:22. För att se till ett helhetsperspektiv och undvika glapp vore det lämpligt att utreda möjligheten att även inkludera Lindhov 1:70 i framtida detaljplan. Stadsbyggnadskontoret föreslår att man lämnar positivt planbesked.

Hur beslutet kan överklagas

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

Avgift

Handläggningsavgift planbesked 12 096 kr.

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 277

Dnr 2017-480

Planbesked för Trönninge 11:6

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. meddela sökande positivt planbesked inom Trönninge 11:6. Det innebär att byggnadsnämnden har för avsikt att genom detaljplan pröva möjligheten att uppföra bostäder, men är ingen garanti för att planen kommer utformas enligt planansökan eller att den kommer att antas och vinna laga kraft.
2. uppdra åt förvaltningen att senast 2 kvartalet 2019 påbörja detaljplanläggning med standardförfarande så att detaljplanen kan antas senast 4 kvartalet 2020.
3. uppdra åt förvaltningen att innan planarbetet påbörjas upprätta ett planavtal med sökande.

Giltighet

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

Beskrivning av ärendet

Fastighetsägaren inkom den 14 mars 2017 med ansökan om detaljplaneändring för Trönninge 11:6. Förfrågan avser möjligheten att bygga fyra nya bostadshus i 4-6 våningar. I dagsläget tillåter detaljplanen bebyggelse i 1 1/2 plan.

Fastigheten ligger i södra delen av Trönninge samhälle, vid Jonsbergsvägen, norr om Bolvevägen. Trönninge ligger cirka fem kilometer norr om Varbergs centrum. Fastigheten gränsar till villabebyggelse på östra och södra sidan samt mot grönområde på norra och västra sidan.

På fastigheten finns idag tre flerbostadshus i radhusform i ett plan med tillhörande uthus. Bebyggelsen är grupperad kring en fyrkantig gård. Området är lätt kuperat och sluttar mot sydväst och nordväst.

Ursprunglig ansökan

Ursprunglig ansökan avser möjligheten att uppföra fyra bostadshus. Två i fyra våningar och två hus i vardera 5 och 6 våningar.
Tidigare ställningstagande

Översiktsplan (2010), Fördjupad översiktsplan för stadsområdet (2010), Bebyggelsestrategi (2013) samt Trafikstrategi 2030 (2015) anger en planeringsinriktning för Varbergs kommun där utbyggnad främst ska ske i genom förtätning, i serviceorterna eller i samhällen längs regionala kollektivstråk.

Översiktsplan, FÖP

I den fördjupade översiktsplanen för Trönninge med omnejd, är området utpekad som befintlig blandad bebyggelse. I redan bebyggda områden i de centrala delarna av Trönninge kan kompletteringar göras där så är lämpligt.

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

Bn § 277 (forts)

Dnr 2017-480

En större variation av bostadsutbudet eftersträvas i hela det område som berörs av fördjupningen.

Detaljplan

Aktuell fastighet omfattas av detaljplan för Trönninge 11:6 från 1993. I detaljplanen är fastigheten reglerad som bostäder i 1 1/2 plan.

Förvaltningens övervägande

Förslaget är i linje med gällande FÖP Trönninge, då det skulle bidra till en större variation av bostadsutbudet inom området. Förslaget möjliggör för förtätning, vilket överlag anges som huvudinriktning för kommunens utbyggnad. Det finns goda förutsättningar för hållbart resande, med närhet till stadslinjenätet för buss samt utpekade cykelstråk för arbetspendling. I detaljplanearbetet behöver byggnadshöjden utredas. Fastighetsägaren har ansökt om fyra huskroppar med 4-6 våningar. Då bebyggelsen i området främst består av villor, samt att fastigheten ligger på en höjd, vore det lämpligt med lägre bebyggelse. Påverkan på omgivande bostäder samt landskapsbilden behöver studeras vidare i detaljplanearbetet. Stadsbyggnadskontoret föreslår att man lämnar positivt planbesked.

Hur beslutet kan överklagas

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

Avgift

Handläggningsavgift planbesked: 12 096 kr.

Fakturan översändes separat per post till sökanden

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 278

Dnr 2014-561

Detaljplan för Snidaren 1, 13, 14 och 15

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. godkänna för samråd detaljplan för Snidaren 1, 13, 14 och 15, upprättad den 24 maj 2017.
2. behovsbedömningen av miljöbedömning visar att planförslaget inte innebär någon betydande miljöpåverkan.
3. upprätta planen med standardförfarande.

Beskrivning av ärendet

Ursprunglig ansökan avser detaljplaneprovning av fastigheten Snidaren 1, 2 och 15.

Detaljplanläggning avses ske genom standardförfarande, men det finns en möjlighet att val av planförfarande kan ändras under arbetets gång. Fastighetsägaren till Snidaren 2 har avstått att gå vidare med detaljplaneprocessen. Fastighetsägare till Snidaren 1 och 15 har förvärvat även Snidaren 13 och 14.

Detaljplanläggning av fastigheten Snidaren 1, 13, 14 och 15 syftar till att pröva lämpligheten av att bygga flerbostadshus på de fyra fastigheterna. Till grund för byggnadsnämndens beslut om positivt planbesked ligger uppfattningen att en ökad exploatering på fastigheterna kan ta stöd i den högre bebyggelsen som finns i det väster om liggande kvarteret Lorensberg, men bör anpassas för att inte ge ett för dominerande intryck mot den lägre bebyggelsen som finns i resten av kvarteret Snidaren och längs Träslövsvägen. Antalet våningar måste övervägas noga och kan med fördel varieras för att inte ge ett för massivt intryck och trappa ner mot befintlig bebyggelse längs Träslövsvägen. Man kan även arbeta med att dela upp fasaderna. Ny bebyggelse bör inte uppföras helt sammanhängande i kvartersstruktur utan ett släpp mellan byggnader bör finnas. Framtida utveckling för resterande delar av kvarteret Snidaren bör diskuteras i detaljplaneskedet då det är något som påverkar valet av byggnadssätt och höjd.

På fastigheterna Snidaren 1 och 13 finns villor i två våningar med inredd vind och inom Snidaren 14 och 15 två flerbostadshus i två våningar med inredd vind.

Förslaget medger en sammanhängande bebyggelse i gatulivet på fastigheterna Snidaren 1, 13, 14 och 15. Bebyggelsen består av 8 volymer som varierar i höjderna från två till sex våningar. Bebyggelsen trappar successivt ner mot resten av kvarteret Snidaren och på andra sidan matchar höjderna på kvarteret Lorensberg. Det föreslås ca 100 lägenheter. Volymer med två våningar ska ha uppglasade fasader med gemensamma lokaler för boende.

Parkeringen ligger i ett underjordiskt garage med entré från Sveagatan. På garagetaket planeras en grön gård, i östra delen av planområdet planeras cykelförråd med gröna tak.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 279

Dnr 2017-227

Planbesked för Munkagård 1:59 och 1:83

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- meddela sökande positivt planbesked inom Munkagård 1:59 och 1:83. Det innebär att byggnadsnämnden har för avsikt att genom detaljplan pröva möjligheten att uppföra bostäder på platsen, men är ingen garanti för att planen kommer utformas enligt planansökan eller att den kommer att antas och vinna laga kraft.
- området för den gamla banvallen, del av Fastarp 2:193, tas med i detaljplanarbetet.
- uppdra åt förvaltningen att senast 1 kvartalet 2020 påbörja detaljplanläggning med standardförfarande så att detaljplanen kan antas senast 2 kvartalet 2021.
- uppdra åt förvaltningen att innan planarbetet påbörjas upprätta ett planavtal med sökande.

Giltighet

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan om planbesked för fastigheten Munkagård 1:59 och 1:85 inkom den 10 februari 2017. Fastigheten ligger i Tvååker utmed Långåsvägen och ägs av KB Fortinova Fastigheter. Förfrågan gäller planläggning i syfte att möjliggöra bostäder. Fastigheten gränsar till villabebyggelse på norra sidan, Långåsvägen i väster, mot den gamla banvallen och ett angränsande grönområde åt öster och i söder mot Sandabäcken och villabebyggelse söder om denna.

På fastigheterna finns idag en större byggnad i ett plan som inrymmer två verksamheter. Östra delen av fastigheten utgörs av skogbevuxen mark.

Ursprunglig ansökan avser

Ursprunglig ansökan avser möjligheten att uppföra fyra flerbostadshus i fem våningar.

Tidigare ställningstagande

Fördjupad översiktsplan, FÖP för Tvååker

I den fördjupade översiktsplanen för Tvååker, antagen av kommunfullmäktige 18 september 2001, är området utpekat som befintlig bebyggelse. I riktlinjerna för det befintliga bebyggelseområdet i Tvååker anges att Tvååker ska bestå och utvecklas som serviceort för den södra kommundelen och att samhällets småskalighet och öppna karaktär ska bevaras och vidareutvecklas. Vidare anges det att gång- och cykelvägnätet bör succesivt kompletteras på järnvägsområdet.

Översiktsplan för Varbergs Kommun

Översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 15 juni 2010, anger en planeringsinriktning för Varbergs kommun där utbyggnad främst ska ske i staden, i serviceorterna eller i samhällen längs regionala kollektivstråk. I

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

Bn § 279 (forts)

Dnr 2017-227

staden och serviceorterna eftersträvas en tät bebyggelse och effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser.

Detaljplan

Gällande detaljplan är från 1956 och medger småindustri- och bostadsändamål i en våning samt vindsinredning för de aktuella fastigheterna.

Förvaltningens övervägande

Förslaget är i linje med gällande FÖP Tvååker, där det förordas att ortens småskalighet och öppna karaktär ska bevaras. Ansökan ligger dock i linje med översiktsplanens intention att skapa nya bostäder genom att bl.a. förtäta serviceorterna. Det finns goda förutsättningar för hållbart resande, med närhet till det regionala kollektivtrafikstråket för buss. En planläggning enligt ansökan bidrar till att kommunens bostadsmål ska kunna nås och förslaget ligger i linje med kommunens bebyggelsestrategi.

Området ligger i anslutning till bostäder idag. Närheten till vägen kan orsaka viss problematik med buller men fastigheterna är djupa och kan erbjuda en skyddad inre miljö. Fastighetsägaren har ansökt om fyra huskroppar med fem våningar. Parkeringarna redovisas i ansökan utan skydd mot grannar och byggnadskropparna har placerats tätt med risk för stor skuggpåverkan vid en utbyggnad med flerbostadshus i fem våningar. Då bebyggelsen i omkringliggande områden främst består av villor behöver antalet våningar och placeringen av byggnaderna studeras vidare i detaljplanearbetet för att hitta rätt balans mot omgivande bebyggelse. Det ska beaktas i planarbetet att det krävs särskilda åtgärder för byggnation över 3 våningar för att säkerställa godtagbar brandsäkerhet då utryckningstiden för räddningstjänsten är längre än 10 minuter.

I anslutning till området som ansökan omfattar finns det ett nedlagt bangårdsområde. I FÖP för Tvååker anges det att gång- och cykelvägnätet bör succesivt kompletteras på järnvägsområdet. Stadsbyggnadskontoret förslår att området för den gamla banvallen tas med i detaljplanearbetet för att utreda funktion och användning av stråket.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att man lämnar positivt planbesked.

Hur beslutet kan överklagas

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

Avgift

Handläggningsavgift planbesked 12 096 kr.

Fakturan översändes separat per post till sökanden

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 280

Dnr 2017-741

Planbesked för Stenen A och D

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- meddela sökande positivt planbesked inom Tvååker 14:48 och del av 11:12 m.m. Det innebär att byggnadsnämnden har för avsikt att genom detaljplan pröva möjligheten att uppföra bostäder på platsen, men är ingen garanti för att planen kommer utformas enligt planansökan eller att den kommer att antas och vinna laga kraft.
- uppdra åt förvaltningen att senast första kvartalet 2019 påbörja detaljplanläggning med standardförfarande för delområde A så att detaljplanen kan antas senast andra kvartalet 2020.
- uppdra åt förvaltningen att senast tredje kvartalet 2020 påbörja detaljplanläggning med standardförfarande för delområde D så att detaljplanen kan antas senast fjärde kvartalet 2021.
- uppdra åt förvaltningen att innan planarbetet påbörjas upprätta ett planavtal med sökande.

Giltighet

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan om planbesked för fastigheten Tvååker 14:48 och del av 11:12 m.m. inkom den 10 april 2017. Fastigheten Tvååker 14:48 ägs av Varbergs Kommun och arbete pågår av Varbergs Kommun med markinköp av övriga fastigheter som omfattas av ansökan. Förfrågan gäller planläggning för delområde A och D i syfte att möjliggöra i huvudsak bostäder men även till viss del verksamheter som är förenliga med bostäder, till exempel förskola, frisör eller mindre butiker. Planområdet ligger nordväst om Tvååker och avgränsas i söder av Fastarpsvägen (väg 760). I öster gränsar området till ett befintligt bostadsområde samt till Spannarpsvägen (väg 764). Norr- och västerut ligger några gårdar och jordbruksmarker. Från planområdet är det en dryg kilometer till Tvååkers centrum, 17 kilometer till Varbergs centrum och 1 kilometer till motorvägspåfarten som ligger utmed väg 760.

Ursprunglig ansökan avser

Ursprunglig ansökan avser möjligheten att uppföra bostäder i friliggande villor, radhus, parhus eller flerfamiljsvillor och större flerbostadshus.

Tidigare ställningstagande

Fördjupad översiktsplan, FÖP för Tvååker

I den fördjupade översiktsplanen för Tvååker, antagen av kommunfullmäktige 2001-09-18, är Stenenområdet utpekad som det största utbyggnadsområdet för bostäder i anslutning till Tvååker. Genom området redovisas en väg mellan Fastarpsvägen och Spannarpsvägen samt gångstigar.

I översiktsplanen nämns även några generella riktlinjer för ny bebyggelse:

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

Bn § 280 (forts)

Dnr 2017-741

- Nybyggnation ska ges ett estetiskt tilltalande utförande. Kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas tillvara och förstärkas.
- Byggnation ska ges en utformning och lokalisering så att goda förutsättningar ges för klimatanpassning.
- Bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning anpassas till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.
- Exploatering ska i största möjliga utsträckning utformas så att dagvatten kan tas om hand på ett ekologiskt godtagbart sätt.

Översiktsplan för Varbergs Kommun

Översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 2010-06-15, anger en planeringsinriktning för Varbergs kommun där utbyggnad främst ska ske i staden, i serviceorterna eller i samhällen längs regionala kollektivstråk. I staden och serviceorterna eftersträvas en tät bebyggelse och effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser.

Planprogram

För området gjordes tidigare ett planprogram, godkänt 2007-11-13. Programmet är indelat i olika områden. Område A ligger väster om det befintliga bostadsområdet och utgörs av privatägd mark. I söder avgränsas området av Fastarpsvägen. I norr och väster avgränsas området naturligt av en befintlig stenmur och av två vegetationsområden. Närmast vägen och i mitten av området föreslås flerbostadshus. Ut mot grönområdet och det befintliga bostadsområdet föreslås villabebyggelse. Med en sådan exploatering ryms cirka 15 villor och 20 bostäder i flerbostadshus. Område B och C är idag under utbyggnad. Område D ligger nordost om det genomgående grönstråket som löper genom Stenenområdet. I öster avgränsas området av Spannarpsvägen och i väster av grönstråket samt en befintlig stenmur. I söder utgör ett höjdparti med en stor åkerholme och berg i dagen gränsen för bebyggelsen och i norr avslutas området i linje med en befintlig småväg. Totalt beräknas området kunna bebyggas med cirka 50 villor.

Förvaltningens övervägande

För planområdet har det tagits fram ett planprogram, godkänt 2007-11-13. Idag anser Samhällsutvecklingskontoret att en högre exploatering vore lämplig på delområde A. Stadsbyggnadskontoret håller med om att det finns grunder till att höja exploateringsgraden. Det är jordbruks- och ängsmark som tas i anspråk och sätts ur produktion och det finns en begränsad tillgång av ytor längs kollektivtrafikstråk och i närhet till utbud av service och därför bör marken utnyttjas effektivt. I planarbetet bör det ses över vilka kompensationsåtgärder som är möjliga att genomföra för att bidra till att nå hållbarhetsmålen för Varbergs kommun. Tvååkers samhälle karaktäriseras av en blandad och varierad bebyggelse, både när det gäller skala och användning. Denna blandning och variation bör eftersträvas även i Stenenområdet. Bostadsbebyggelsen i Stenenområdet bör bestå av en blandning av friliggande villor, radhus, parhus eller flerfamiljsvillor och större flerbostadshus. En blandad skala på bebyggelsen knyter även an till bebyggelse på landsbygden där ekonomibyggnader och boningshus har olika skalor. I regel bör bebyggelsen ut mot landskapet vara glesare och bestå av villor eller parhus. Längre in i området och ut mot Fastarpsvägen

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

Bn § 280 (forts)

Dnr 2017-741

kan bebyggelsen placeras tätare och uppföras som flerbostadshus. Lämplig höjd av dessa behöver utredas vidare men det är önskvärd med olika våningsantal, till exempel mellan 3-5 våningar. Det ska beaktas i planarbetet att det krävs särskilda åtgärder för byggnation över tre våningar för att säkerställa godtagbar brandsäkerhet då utryckningstiden för räddningstjänsten är längre än 10 minuter. Där gruppbyggda hus förekommer kan dessa med fördel placeras kring en gemensam gård för att anknyta till befintlig gårdsbebyggelse i anslutning till området. Även om områdets huvudanvändning ska vara bostäder så bör det vara möjligt att uppföra verksamheter som är förenliga med bostäder, till exempel förskola, frisör eller mindre butiker.

Ansökan ligger i linje med översiktsplanens intention att skapa nya bostäder genom att bland annat förtäta serviceorterna. Det finns goda förutsättningar för hållbart resande, med närhet till det regionala kollektivtrafikstråket för buss. En planläggning enligt ansökan bidrar till att kommunens bostadsmål ska kunna nås och förslaget ligger i linje med kommunens bebyggelsestrategi.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att man lämnar positivt planbesked.

Hur beslutet kan överklagas

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

Avgift

Handläggningsavgift planbesked 12 096 kr.

Fakturan översändes separat per post till sökanden

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 281

Dnr 2013-571

Detaljplan för Malmen och Charleshill

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. uppdra åt stadsbyggnadskontoret att revidera planförslaget så att byggnaden på fastigheten Malmen 9 bevaras och förses med relevanta skydds- och varsamhetsbestämmelser. Detta beslut utgör ett underlag för att ta fram planhandlingar inför granskning.

Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att förtäta kvarteret i enlighet med översiktsplanens intentioner och det centrala läget, och att möjliggöra byggnation av bostäder, kontor och centrumverksamheter placerade i gatuliv med en stadsmässig karaktär.

Detaljplanen har varit ute på samråd från den 24 november 2016 till och med den 27 januari 2017. Under samrådstiden har fyra yttranden kommit in som berör planförslagets hantering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Avsändare av dessa är Länsstyrelsen, Kulturmiljö Halland, Kultur- och fritidsnämnden samt hyresgäster boende på Malmen 8 (ett yttrande med 20 stycken namnunderskrifter).

Sammanfattningsvis har länsstyrelsen i sitt yttrande framfört följande:

”Enligt 2 kap 6 § plan- och bygglagen ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas vid planläggning. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Länsstyrelsen anser att den föreslagna rivningen av befintlig bebyggelse inom planområdet strider mot denna bestämmelse.” (s 2)

”Enligt planförslaget ska samtliga hus i kvarteret ges möjlighet att rivas och ersättas med nya byggnader. Ur kulturmiljösynpunkt är detta mycket olämpligt. Kommunen bör värdesätta de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna som finns i staden istället för att riva densamma. Möjligheterna att avläsa olika tidsspår och tidsdjup hos ett samhälle och främja historiska berättelser framhålls allt oftare som en kvalitet för en god livsmiljö. Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som rivs är för alltid borta.” (s 3)

”Ur kulturmiljösynpunkt ska utgångspunkten för att öka exploateringsgraden i kvarteret därför vara den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. I kvarteret finns unika möjligheter att utveckla ett spännande och attraktivt kvarter, nära den nya stationen, där värdena i den befintliga bebyggelsen tas om hand och utvecklas samtidigt som förtätning av kvarteret sker genom nybyggnation. Därför ska de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna bevaras och förses med relevanta skydds- och varsamhetsbestämmelser i enlighet med rekommendationerna.” (s 3)

”Byggnaderna i bebyggelseinventeringen är klassificerade på en skala mellan A-C där klass A utgör den mest värdefulla bebyggelsen. För de

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

Bn § 281 (forts)

Dnr 2013-571

byggnader som finns med i inventeringen finns följande rekommendationer vad gäller skydd i den kommunala planeringen: A bör skyddas genom plan- och bygglagen 8:13-4 §§ och 4:16 § eller förklaras som byggnadsminne. B bör skyddas genom plan och bygglagen 8:13-4 §§ 1 och 4:16 §. C bör skyddas genom plan- och bygglagen 8:14 och 8:17 §. ” (s 3)

Kultur- och fritidsnämnden har beslutat att avstyrka detaljplanen i de delar som berör fastigheten Malmen 9 och Charleshill 1 i syfte att av kulturhistoriska skäl bevara nuvarande byggnader. Kultur- och fritidsförvaltningen anser att planförslaget kommer i konflikt med kulturmiljövårderna i området och lyfter i sitt yttrande fram bebyggelsen på Charleshill 1 och Malmen 9 som mest värdefulla. Förvaltningen lyfter fram konflikten mellan behovet av bostäder och bevarandet av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och konstaterar att en förtätning som innebär att vissa av byggnaderna bevaras och utvecklas framstår som tänkbar. Förvaltningen menar vidare att ”förtätning och övrig stadsutveckling i Varberg måste ske med ett mycket tydligare beaktande av kulturmiljövårderna och utifrån ett *långsiktigt* planeringsperspektiv.” Vidare framför förvaltningen att kulturmiljöerna utgör en betydande samhällsresurs, svåra att värdera i ekonomiska termer, men viktiga för ”varumärket” Varberg.

Kulturmiljö Halland framför liksom Länsstyrelsen att området är ett särskilt värdefullt område och därför omfattas av plan- och bygglage 2 kap, 3 och 6 §§. De pekar också på att fastigheten Malmen 9 omfattas av en detaljplan som fortfarande har genomförandetid kvar, där byggnaden är belagd med varsamhetsbestämmelse (k). De anser att planen bör omarbetas så att hänsyn tas till de kulturhistoriska värden som identifierats i planområdet genom varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud på de byggnader som omfattas av klass B i bebyggelseinventeringen. Deras bedömning är att en viss förtätning i planområdet kan vara möjlig så länge den sker varsamt.

Hyresgästerna på Malmen 8 lyfter fram den kulturhistoriska utredning som gjorts inom ramen för planarbetet och att det i den framgår tydligt att flera byggnader inom planområdet är värda att bevara utifrån ett kulturhistoriskt perspektiv. Vidare anser de att man ”på allvar kan tänka sig att riva den gamla marmeladfabriken är häpnadsväckande. ”

Förvaltningens övervägande

Förvaltningens bedömning är att med bakgrund av de yttranden som inkommit under samrådtiden ska Malmen 9 och Charleshill 1 förses med relevanta skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Med anledning av att detaljplanen Katten 2 i centrala Varberg nyligen upphävts på grund av att planen överklagats och att Mark- och miljödomstolen ansåg att kommunen inte tagit tillräcklig hänsyn till kulturmiljövårderna finns ytterligare anledning att överväga inkomna synpunkter. Byggnaden på Katten 2 är liksom byggnaderna på Charleshill 1 och Malmen 9 värderade till klass B i bebyggelseinventeringen och ligger strax utanför riksintresset för kulturmiljövård Varbergs innerstad.

Genom de inkomna yttrandena kan förvaltningen också utläsa att det finns fler värden att beakta såsom värde för stadsbilden och platsens identitet. Kulturhistoriskt värde är ett värde i sig, men ur ett stadsbyggnadsperspektiv har kulturhistoriskt värdefull bebyggelse även andra funktioner.

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

Bn § 281 (forts)

Dnr 2013-571

Den kan ge möjlighet till lokaler och bostäder i andra prisklasser än det nybyggda. Byggnader och miljöer från olika tidsepoker ger referenspunkter och en förståelse för att staden vuxit fram under lång tid, att staden är en pågående process och inte statisk. Kulturhistoriska miljöer har också ett identitetsskapande värde som bidrar till att människor kan känna igen sig. Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen kan, rätt utnyttjad, hjälpa till att skapa den eftersträvarvärda variation som brukar betecknas som "stadsmässighet".

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 282

Dnr 2017-511

Planbesked för Spannarp 19:22

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. meddela sökande positivt planbesked inom Spannarp 19:22. Det innebär att byggnadsnämnden har för avsikt att genom detaljplan pröva möjligheten att uppföra verksamheter på platsen, men är ingen garanti för att planen kommer utformas enligt planansökan eller att den kommer att antas och vinna laga kraft.
2. uppdra åt förvaltningen att senast första kvartalet 2020 påbörja detaljplanläggning med standardförfarande så att detaljplanen kan antas senast andra kvartalet 2021.
3. uppdra åt förvaltningen att innan planarbetet påbörjas upprätta ett planavtal med sökande.

Giltighet

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan om planbesked för fastigheten Spannarp 19:22 inkom den 13 mars 2017. Fastigheten ligger sydväst om Himle och ägs av kommunen. Förfrågan gäller planläggning i syfte att möjliggöra verksamheter.

Området är utpekade som föreslaget verksamhetsområde i översiktsplanen. Öster om fastigheten ligger E6:an och Väst kustbanan som båda omfattas av riksintresse för kommunikation.

Ursprunglig ansökan avser

Ursprunglig ansökan avser planläggning för verksamheter inom fastigheten Spannarp 19:22.

Tidigare ställningstagande

Fördjupad översiktsplan för Varbergs stadsområde

Den aktuella fastigheten ligger inom föreslaget verksamhetsområde. Riktlinjerna för området (område 24, Himle) anger att området ska fortsätta att nyttjas för verksamheter samt att trafikförsörjning till och från E6:an behöver studeras i anslutning till utpekade utbyggnadsområden.

Riksintresse

De intilliggande Väst kustbanan och E6:an är riksintressen för kommunikation.

Detaljplan

Fastigheten är inte planlagd idag men gränsar till planlagt område i söder.

Kulturmiljöprogram

Området ingår inte i program för kulturmiljö.

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

Bn § 282 (forts)

Dnr 2017-511

Tidigare detaljplanearbete

Fastigheten har tidigare varit föremål för en detaljplaneprovning med syfte att möjliggöra för småindustri och omlastningsstation för hushållsavfall. Detaljplanen godkändes av byggnadsnämnden den 21 augusti 2014 och antogs av kommunfullmäktige 16 september 2014. Efter överklaganden upphävdes detaljplanen av Mark- och miljödomstolen den 24 september 2015. Motivet till upphävandebeslutet var att frågan om lokalisering av omlastningsstationen inte hanterats i tillräcklig omfattning i den miljökonsekvensbeskrivning som togs fram i samband med detaljplanen.

Förvaltningens övervägande

Den sammantagna bedömningen är att en provning av detaljplan för att möjliggöra verksamheter inom fastigheten Spannarp 19:22 går i linje med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen och bidrar till att öka kommunens tillgängliga verksamhetsmark.

Enligt förtydligande i ansökan pågår en process för omlokalisering. Om det skulle bli aktuellt att placera omlastningsstationen på fastigheten ska tillstånd sökas för detta. Det ska ytterligare lyftas fram att beroende på vilken verksamhet och omfattning det i så fall rör sig om behöver tillstånd sökas antingen hos kommunens miljö- och hälsoförvaltning eller hos länsstyrelsen.

Området omfattar cirka 6 ha och består idag av jordbruksmark, delvis igenvuxen, samt diken och stengärdesgårdar. Då området idag är klassat som jordbruksmark omfattas sådana objekt av biotopskydd och sådana ska hanteras inom ramen för detaljplanarbetet.

Efter tidigare planläggning finns underlag i form av utredningar. Dessa behöver aktualiseras och kompletteras utifrån aktuella normer. En viktig aspekt är frågan om dagvattenhantering och VA. Alternativ för anslutning av vattenledning bör studeras eftersom det pågår ett program-/planarbete i ett närliggande område öster om E6:an och det kan finnas möjlighet att skapa gemensamma lösningar för de båda områdena. Det är också viktigt att ha med sig frågan om den närliggande Nygårdsbäcken som är recipient av dagvatten och utreda hur miljö kvalitetsnormer samt bäckens fiskbestånd kan komma att påverkas.

Andra frågor som ska beaktas i planarbetet är gestaltning så att området ger ett bra intryck från E6. Det krävs också tydlighet i vilken funktion de grönområden som finns inom föreslaget planområde ska fylla och hur de ska gestaltas.

Det är även viktigt att ta hänsyn till att Fun city (verksamheten söder om den aktuella fastigheten) i dagsläget inte används som nöjespark utan är ett boende för ca 200 personer.

Förvaltningen vill framhäva behovet av en gemensam kommunikationsplan för Stadsbyggnadskontoret och VIVAB, i syfte att tydliggöra att detaljplaneprocessen och omlokaliseringsprocessen är två parallella processer, så att kommunens invånare ska få lättillgänglig och samstämmig information i frågan.

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

Bn § 282 (forts)

Dnr 2017-511

Hur beslutet kan överklagas

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

Avgift

Handläggningsavgift planbesked 16 128 kr.

Fakturan översändes separat per post till sökanden

Protokollsutdrag: Sökande

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 283

Dnr 2016-1963

Faggared 1:7 Tillbyggnad verksamhet

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja bygglov
2. kontrollansvarig Leif Andersson.

Jäv

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

Uppllysning

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

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

- Byggnadsarbetet får inte påbörjas innan yttranden från arbetstagarorganisationen redovisats (om anställda finns).
- 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
- Beräkning av byggnadens specifika energianvändning enligt BBR kapitel 9 om byggnaden värms upp till mer än + 10° C.

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

Bn § 283 (forts)

Dnr 2016-1963

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). I kommunens översiktsplan anges att den största utbyggnad främst ska 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. Ny bebyggelse bör då förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön. Kompletterande byggnation bör placeras inom och i anslutning till redan befintlig bebyggelse och kan prövas för att bibehålla en levande landsbygd.

Nämnden gör bedömningen efter Stadsbyggnadskontorets platsbesök den 4 april att åtgärden ska ses som en kompletterande åtgärd som är placerad i anslutning till redan befintlig bebyggelse, detta för att främja en levande landsbygd något som framhåll i översiktsplanen. Vid prövning av lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning. Nämnden bedömer att sökanden placerat tillbyggnaden på den del av fastigheten som bör anses mest lämpad sett till landskapsbilden. Detta då tillbyggnaden placeras i anslutning till den befintliga byggnaden mot befintlig skogsmark och inte mot det öppna landskapet på andra sidan av vägen. I området finns dessutom redan exempel på befintliga verksamhetsbyggnader.

Sökanden har i ansökan redovisat hanteringen av dagvatten, tänkt infartsväg och i svaret på miljö- och hälsoförvaltningens yttrande från den 21 april 2017. Sökanden bekräftar att det i verksamheten kommer installeras en oljeavskiljare dit golvbrunnar och smörjgrop kommer vara kopplade för att förhindra läckage ut i naturen. Infartsväg och garageportar kommer vara vända bort från närliggande bostadshus.

Fastighetsägaren till Faggared 1:8 har i yttrande inskickat den 2 maj påpekat att han motsätter sig byggnationen och att åtgärden bör ses som en olägenhet men hänvisning till tidigare avgörande i både länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen. Sökanden har efter att ärendet behandlades av länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen reviderat både den sökta åtgärden och utformningen. Nämnden bedömer att åtgärden inte bör ses som en betydande olägenhet för fastighetsägaren av Faggared 1:8. Detta då sökanden reviderat sin ansökan jämfört med tidigare. Den sökta åtgärden är nu tillbyggnad verksamhet istället för tillbyggnad komplementbyggnad. Sökanden även minimerat tillbyggnadens proportioner och placerat den på en plats som vid platsbesök av Stadsbyggnadskontoret som anses vara lämplig sett ur landskapsbilden. Tillbyggnaden kommer att placeras cirka 60-70 meter ifrån bostadshuset på Faggared 1:8 och med bostadshuset på Faggared 1:7 placerad i mellan bostadshuset och verksamheten. Den tänkta infartsväg och garageportarna kommer vara placerade bort från de befintliga bostadshusen. Sökanden har i ansökan redovisat hur dagvattnet ska hanteras på fastigheten, en oljeavskiljare kommer att installeras i verksamheten för att förhindra eventuella läckage. I verksamhetsbeskrivningen har sökanden framfört att de arbeten som kommer att utföras är reparationer av fordon och maskiner som kopplade

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

Bn § 283 (forts)

Dnr 2016-1963

till lantbruksverksamhet. Det inte kommer vara några anställda kopplade till verksamheten.

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 på situationsplan 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. Nämndens beslut överklagades och upphävt av länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen. De domskäl som framfördes var att beviljat utseende skulle upplevas som alltför dominerande på fastigheten, att åtgärden inte hade anpassats till landskapsbilden och intresset av 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. Den sökta åtgärden är nu tillbyggnad verksamhet istället för tillbyggnad komplementbyggnad. Tillbyggnaden yta har nu minskats till 247,5 m² jämfört med det ursprungliga förslaget på 407,5 m². Nockhöjden följer nu den befintliga byggnaden. Sökanden inkom den 6 april med en verksamhetsbeskrivning som anger att det i verksamhetslokalen kommer utföras reparationer av fordon 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 avlopps-lösningar 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 § 283 (forts)

Dnr 2016-1963

- 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.

Lagrums

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

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

Bn § 283 (forts)

Dnr 2016-1963

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.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen inkom den 21 april med yttrande där de påpekade att de inte har någon erinran 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 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 hälsoskyddsförvaltningen för mer information om vilka regler som gäller enligt miljöbalken.

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

Yttrande med erinran inom den 2 maj från fastighetsägarna på Faggared 1:8. Området är inte avsett för att nyttjas till industrier eller motsvarande även om området inte är detaljplanelagt så anges i översiktsplanen tänkt användning, bostadsändamål. Sökanden har vid ett tidigare tillfälle under 2015 sökt bygglov för tillbyggnad garage. Varbergs kommun beviljade bygglov men länsstyrelsen upphävde senare beslutet. Mark- och miljödomstolen fastslog senare länsstyrelsen beslut.

Även om den sökta åtgärden nu är tillbyggnads verksamhet istället för garage är det närmast marginell förändring. De argument som länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen anförde är även denna gången giltiga och på intet sätt inaktuella. Det har inte skett någon förändring i plan etcetera har inte skett. Sökanden förtydligar att det i tillbyggnaden kommer att ske

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

Bn § 283 (forts)

Dnr 2016-1963

reparationer av fordon och lantbruksmaskiner. Detta var något som bestreds frenetiskt i och med förra ansökan tillbyggnad garage. Då angavs att det var för hobbyverksamhet. Sökanden har minskat proportionerna på för den sökta åtgärden jämfört med tidigare. Det kommer upplevas som en gigantisk vägg. Då det på ritningarna redovisas en smörjgrop befaras att det handlar om en fullskalig verksamhet.

Ett oljeläckage skulle på fastigheten vilket inte kan anses orimligt skulle påverka Faggared 1:8 brunn negativt och spoliera vattentillgången. Det medför att det sökta bygglov medför en betydande olägenhet men hänvisning till tidigare domslut.

Inkomna yttrande skickade till sökanden den 5 maj 2017 som fått möjlighet att bemöta dessa.

Yttrande utan erinran inkom den 8 maj från fastighetsägarna på Faggared 1:10.

Sökanden besvarade inkomna yttranden den 10 maj 2017. Det kommer installeras en oljeavskiljare klass 1 i tillbyggnaden för att helt förhindra att några oljeläckage kommer ut i naturen. Sökande påpekar att det känns viktigt att få det rätt från början. Samtliga golvbrunnar och smörjgrop kommer att vara anslutna till oljeavskiljaren. Sökanden påpekar att byggnadens proportioner minskats både till ytan och höjden. Den sökta åtgärden är tillbyggnad verksamhet istället för tidigare tillbyggnad komplementbyggnad. Sökanden är medveten om att det kommer ställa andra krav vad gäller brandskydd, arbetsmiljö och energikrav.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föreslagen byggnation följer intentionerna i kommunens översiktsplan och inte strider mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900). I kommunens översiktsplan anges att den största utbyggnad främst ska 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. Ny bebyggelse bör då förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön. Kompletterande byggnation bör placeras inom och i anslutning till redan befintlig bebyggelse och kan prövas för att bibehålla en levande landsbygd.

Stadsbyggnadskontorets bedömer efter platsbesök den 4 april att den sökta åtgärden ska ses som en kompletterande åtgärd som är placerad i anslutning till redan befintlig bebyggelse, detta för att främja en levande landsbygd något som framhåll i översiktsplanen. Vid prövning av lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning. Stadsbyggnadskontoret bedömer att sökanden placerat tillbyggnaden på den del av fastigheten som bör anses mest lämpad sett till landskapsbilden. Detta då tillbyggnaden placeras i anslutning till den befintliga byggnaden mot befintlig skogsmark och inte mot det öppna landskapet på andra sidan av vägen. I området finns dessutom redan exempel på befintliga verksamhetsbyggnader.

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

Bn § 283 (forts)

Dnr 2016-1963

Sökanden har i ansökan redovisat hanteringen av dagvatten, tänkt infartsväg och i svaret på miljö- och hälsoförvaltningens yttrande från den 21 april 2017. Sökanden bekräftar att det i verksamheten kommer installeras en oljeavskiljare dit golvbrunnar och smörjgrop kommer vara kopplade för att förhindra läckage ut i naturen. Infartsväg och garageportar kommer vara vända bort från närliggande bostadshus.

Fastighetsägaren till Faggared 1:8 har i yttrande inskickat den 2 maj påpekat att han motsätter sig byggnationen och att åtgärden bör ses som en olägenhet men hänvisning till tidigare avgörande i både länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen. Sökanden har efter att ärendet behandlades av länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen reviderat både den sökta åtgärden och utformningen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att åtgärden inte bör ses som en betydande olägenhet för fastighetsägaren av Faggared 1:8. Detta då sökanden reviderat sin ansökan jämfört med tidigare. Den sökta åtgärden är nu tillbyggnad verksamhet istället för tillbyggnad komplementbyggnad. Sökanden även minimerat tillbyggnadens proportioner och placerat den på en plats som vid platsbesök av Stadsbyggnadskontoret som anses vara lämplig sett ur landskapsbilden. Tillbyggnaden kommer att placeras cirka 60-70 meter ifrån bostadshuset på Faggared 1:8 och med bostadshuset på Faggared 1:7 placerad i mellan bostadshuset och verksamheten. Den tänkta infartsväg och garageportarna kommer vara placerade bort från de befintliga bostadshusen. Sökanden har i ansökan redovisat hur dagvattnet ska hanteras på fastigheten, en oljeavskiljare kommer att installeras i verksamheten för att förhindra eventuella läckage. I verksamhetsbeskrivningen har sökanden framfört att de arbeten som kommer att utföras är reparationer av fordon och maskiner som kopplade till lantbruksverksamhet. Det inte kommer vara några anställda kopplade till verksamheten.

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 30 744 kr
Momspliktig avgift: 30 kr
Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

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

Bn § 283 (forts)

Dnr 2016-1963

Protokollsutdrag: Sökande
Fastighetsägare Faggared 1:6 (delges)

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

Bn § 284

Dnr 2017-675

Getakärr 3:46 Sportboxar, tidsbegränsat bygglov i fem år

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. uppdra åt stadsbyggnadskontoret att vidare handlägga ärendet och eventuellt bevilja tidsbegränsat bygglov under perioden 15 april till och med 1 november under åren 2017 till och med 2021 sedan hamn- och gatuförvaltningen och berörda grannar hörts.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslagen byggnation strider mot gällande detaljplan avseende användningen av aktuell mark men att åtgärden kan betraktas som en liten avvikelse från gällande detaljplanen.

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom den 28 mars 2017 om tidsbegränsat lov i fem år för förvaringsboxar. Boxarna fungerar som förvaring för SUP-brädor. Boxarna upptar 8 m² och har en höjd på två meter. De är placerade mot en vägg på en befintlig byggnad inom fastigheten Getakärr 3:46.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Enligt detaljplanen gäller att marken får användas för hamntrafik och därmed samhörigt ändamål.

Bakgrund

Nämnden har i delegationsbeslut den 2 maj 2014 beviljat tidsbegränsat bygglov till och med 2 maj 2015 i ett år för sportboxar för förvaring av SUP-brädor om 8 m², med en höjd av 2 meter och med placering mot en vägg på befintlig byggnation inom fastigheten Getakärr 3:46.

Av nämndens bedömning framgår att föreslagen byggnation stred mot gällande detaljplan avseende användning av aktuell mark men kunde betraktas som liten avvikelse från planen. Berörda grannar hade inte haft några invändningar.

Nämnden har i delegationsbeslut den 11 maj 2015, dnr 2014-279, beviljat tidsbegränsat bygglov för sportboxar under perioden 1 maj till och med 31 oktober under åren 2015 och 2016

Lagrums

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 §.

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

Bn § 284 (forts)

Dnr 2017-675

Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till hamn- och gatuförvaltningen.

Berörda sakägare bereds tillfälle att komma in med synpunkter via kungörelse i ortstidningen Hallands Nyheter den 12 maj 2017. Inga synpunkter har inkommit.

Hamn- och gatuförvaltningen har i yttrande som inkom den 18 maj 2017 inga invändningar mot föreslagen åtgärd. De kommer att fortsätta att upplåta den aktuella platsen säsongvis, ett år i taget.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret finner att föreslagen byggnation strider mot gällande detaljplan avseende användningen av aktuell mark men att åtgärden kan betraktas som en liten avvikelse från gällande detaljplanen och att tidsbegränsat bygglov kan lämnas med stöd av ovanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 285

Dnr 2017-168

Krögaren 1 Ändrad användning vind till kontor, hiss

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja bygglov.
2. kontrollansvarig Carl-Bertil Carlsson.

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.

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.
- VA-handlingar, inre samt yttre VA
- Ventilationshandlingar.
- Beräkning av byggnadens specifika energianvändning enligt BBR kapitel 9.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att bygglov beviljas med hänvisning till nedanstående bestämmelse i enligt plan- och bygglagen (2010:900) då åtgärden ses som en liten avvikelse från gällande detaljplan.

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 prövas lämpligt må även kunna medges samlingslokaler samt lokaler för hantverk. Tillåten byggnadshöj är 10,8 meter och taklutning 30 grader.

Hissen placeras på mark som i detaljplanen är markerade med punkt- och korsprickning, det vill säga mark som inte får bebyggas. Utan hinder härav

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

Bn § 285 (forts)

Dnr 2017-168

får uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader uppföras om detta för varje enskilt falla prövas 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.

Platsbesök genomfördes den 10 maj 2017 tillsammans med sökanden och Kulturmiljö Halland.

Sökanden inkom med reviderade handlingar 31 mars, 3 april, 22 och 23 maj 2017.

Lagrum

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

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

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 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

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

Bn § 285 (forts)

Dnr 2017-168

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 kulturmiljösynpunkt.

Yttrandet skickade 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. Inga synpunkter från berörda grannar har inkommit.

I yttrande som inkom den 24 april 2017 framför Kulturmiljö Halland synpunkter på den reviderade ansökan. Kulturmiljö Halland påpekar att de står fast vid sina ursprungliga synpunkter att förändringarna exteriört bör koncentreras mot innergården. Fönstersättningen av vindsvåningen har reviderats och Kulturmiljö Halland ser positivt på att befintlig fönstersättning behålls och förutsätter att fönster mot gatan renoveras, alternativt att fönster specialtillverkas med det äldre som förlaga gällande material, proportioner, hängning och indelning. Skivtäckningen av koppar är idag utförd horisontellt vilket ger ett karaktäristiskt utseende. Ur kulturmiljösynpunkt bör denna bevaras istället för att bytas ut. Det föreslagna glasracket är inte lämpligt ur kulturmiljösynpunkt då fasaden mot gatan bör behålla sin befintliga karaktär. De ser positivt på ett fönsterbyte där man avser återgå till den ursprungliga indelningen med mittpost. Vid förändring av fönstren är det av stor vikt för byggnadernas karaktär att dessa utformas med originalfönstren som förlaga. NCS-kod samt ritningar på fönstren redovisas inte i ansökan, därför går dessa inte att bedöma ur kulturmiljösynpunkt.

Kulturmiljö Halland har inkommit med två kompletterande skrivelser en den 12 maj 2017 och en den 15 maj. De framför att det kan vara möjligt ur kulturmiljösynpunkt kan vara möjligt med takterrass men för att bibehålla byggnadens karaktär framför de följande synpunkter.

- Fasaden bör vara av kopparplåt. Både opatinerad och förpatinerad kan vara lämpliga alternativ. Vad gäller detta har Kulturmiljö Halland inga synpunkter.
- Fönstren bör vara sidohängda i trä med mittpost likt de befintliga fönstren. De ser det som möjligt att ta upp några dörrar i samma stil som fönstren för att kunna komma ut på terrassen.
- Racket utförs lämpligen i en nätt metallkonstruktion då ett plexiglas bildar reflexer och ger ett modernt intryck.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att då byggnaden är B-klassad i inventeringen och en del av riksintresset Varbergs innerstad som omfattas av kulturskydd bör sökande revidera sin ansökan så att den följer det synpunkter som Kulturmiljö Hallands framfört i sitt yttrande.

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

Bn § 285 (forts)

Dnr 2017-168

Revideringarna bör sedan åter skickas på remiss till Kulturmiljö Halland för inhämtande av ytterligare synpunkter. När sökanden och reviderat ansökan efter Kulturmiljö Hallands synpunkter bedömer Stadsbyggnadskontoret att bygglov kan beviljas med hänvisning till ovanstående bestämmelser 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 18 780 kr

Momspliktig avgift: 30 kr

Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura och kostnad för annonsering i lokal press skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 286

Dnr 2017-346

Vare 3:8 Ändrad användning lagerlokal till kök och uterum/serveringslokal

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja bygglov.
2. kontrollansvarig Christian Westring.

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.

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 (om anställda finns).
- Byggherren ska lämna förslag till kontrollplan / senast vid tekniska samrådet.
- Brandskyddsredovisning.
- VA-handlingar, inre samt yttre VA.
- Ventilationshandlingar.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att bygglov bör beviljas för åtgärden med hänvisning till nedanstående bestämmelse i enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Nämnden gör bedömningen att den ansökta åtgärden inte ska anses vara en betydande olägenhet. Detta då ansökan omfattar endast en mindre utökning av redan en befintlig verksamhet och då verksamheten till största del bedrivs under dagtid. Lokaliseringsprövningen på platsen är sedan tidigare prövad i ett tidigare bygglovsärende.

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom den 14 februari 2017 ändrad användning från lagerlokal till kök och uterum/serveringslokal inom fastigheten Vare 3:8.

Detaljplan saknas inom området. Området omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap miljöbalken till vilket hänsyn ska tas. Området ingår i naturvårdsprogram, hänsynsområde, nr 2 Breared-

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

Bn § 286 (forts)

Dnr 2017-346

Vare. Området består av öppen jordbruksmark mellan Träslöv och Vare samt mellan Hamraskogen och Ås. För att på lång sikt möjliggöra en eventuell ny avfart från E6 och ny väg mellan E6 och Österleden reserveras mark. I planen föreslås ny bebyggelse vid

Daberns väg och nytt verksamhetsområde vid Västkustvägen. Norr om Vare ligger ett område med välbevarade fossila dyner med varierad hagmarksvegetation och en våtmark. Hamraskogen är ett skogsparti med naturvärden i form av omväxlande och vacker hagmark. Skogen är värdefull som tätortsnära naturområde och för framtiden är kopplingen till staden viktig att utveckla. Mitt i området finns viss bebyggelse. Enligt kommunens översiktsplan, Fördjupning för Stadsområdet, gäller följande riktlinjer för området:

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

Fastigheten ligger utanför VIVAB:s verksamhetsområde.

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.

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,

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

Bn § 286 (forts)

Dnr 2017-346

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

Yttrande

Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter till och med 3 maj.

I yttrande som inkom den 2 maj 2017 framför fastighetsägarna Vare 3:9, Vare 3:10 och Vare 3:11 synpunkter att verksamheten för dem är en olägenhet. De befarar att deras vandrahems verksamhet och terapeut/närings specialist verksamhet eventuellt kommer att störas vid en ytterligare utökning av verksamheten på Vare 3:8.

Inkomna yttrande skickade till sökanden den 5 maj 2017 som fått möjlighet att bemöta dessa.

Sökanden bestrider i svaryttrande den 9 maj 2017 påståendet att verksamhet bedrivs sent på kvällarna. Verksamheten bedrivs i huvudsak på dagtid mellan klockan 11-15 och det finns inget intresse av att bedriva verksamhet på sena kvällar. Johnssons gård hade under 2016 öppet för första gången på lördagar under sex månader från påsk till 1 oktober. Under den tiden var det vid ett tillfälle konsert fram till klockan 22:00 och en födelsedagsfest som pågick längre in på kvällen.

Vidare påtalas att 50 år av lugn och ro runt vandrarhemmet även har innefattat det närliggande jordbruket och dess verksamhet. Under dessa 50 år ökade jordbruksverksamheten successivt och bestod som mest av 120

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

Bn § 286 (forts)

Dnr 2017-346

mjölkkor, 180 ungdjur, 350 slaktsvin och ca 150 hektar spannmåls- och vallproduktion Stora lantbruksmaskiner tog hand om skördarna på somrarna både på dagar, kvällar, nätter och helger. Traktortrafik förekom, dag som kväll, samt fodertransport med lastmaskin i flera omgångar två gånger per dag. Höfläktar gick ofta dygnet runt på somrarna. Spannmålskross och mjölkquarn gick flera gånger i veckan. Mjölkpumpar arbetade dygnet runt hela året. Mjölkbil med släp var framme varannan dag och vasselbilen kom ett par gånger i veckan, även kvällstid. Slaktbil förekom med jämna intervaller och foderbilar och andra transporter levererade varor till jordbruket. All denna verksamhet hade miljö tillstånd. Med detta i åtanke blir det väsentligt mycket mindre buller på och kring fastigheten med den nya verksamheten, mot hur det tidigare har varit, påtalar sökanden.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret finner att bygglov bör beviljas för åtgärden med hänvisning till ovanstående bestämmelse i enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den ansökta åtgärden inte ska anses vara en betydande olägenhet. Detta då ansökan endast omfattar en mindre utökning av redan befintlig verksamhet och då verksamheten till största del bedrivs under dagtid. Lokaliseringsprövningen på platsen är sedan tidigare prövad i ett tidigare bygglovsärende.

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 12 273 kr

Momspliktig avgift: 30 kr

Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande
Fastighetsägarna Vare 3:9, 3:10 och 3:11 (delges)

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

Bn § 287

Dnr 2017-503

Syrenen 8 Tillbyggnad enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att föreslagen åtgärd avviker från gällande detaljplan men att avvikelsen från detaljplanen kan anses vara liten enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 31b §.

Beskrivning av ärendet

Ansökan som inkom den 3 mars 2017 omfattar tillbyggnad av enbostadshus inom fastigheten Syrenen 8.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Enligt gällande detaljplan får prickad mark inte bebyggas.

Fastigheten ligger inom området Östra Lugnet som finns upptagen i Stadens Karaktärer – kulturmiljöer i Varbergs stadsområde område 5 C, godkänd av byggnadsnämnden den 30 augusti 2012 § 296 som ett underlag vid handläggning av plan- och bygglovsfrågor.

Föreslagen tillbyggnad placeras 3,05 meter ut på mark som inte får bebyggas, så kallad prickmark, totalt med en yta på 14 m².

Platsbesök har skett den 11 maj 2017.

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 §§ och 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§.

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

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

Bn § 287 (forts)

Dnr 2017-503

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.

Förvaltningens bedömning

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att förslagen åtgärd avviker från gällande detaljplan och att avvikelsen inte kan betraktas som liten enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 3 1b.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 288

Dnr 2017-517

Getakärr 5:111 Nybyggnad mast, teknikbod

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslagen åtgärd avviker från gällande detaljplan men att stadsbyggnadskontoret kan höra berörda grannar och eventuellt besluta om bygglov på delegation

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar nybyggnad av mast och teknikbod på fastigheten Getakärr 5:111.

Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område. Detaljplanen är upprättad med syftet att möjliggöra för campingsverksamhet. Placeringen av mast och teknikbod är på kvartersmark för campingområdet betecknat för "lek".

Föreslagen åtgärd avviker från detaljplanens bestämmelse angående användningsområde.

Lagrum

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

Tidigare ställningstagande

Bygglov för mast har tidigare beviljats på en annan placering inom fastigheten. Sökande har dock blivit tvungna att tänka om placering eftersom det gick ledningar under mark på den förra placeringen.

Yttranden

Hamn- och gatuförvaltningen har beretts möjlighet att komma in med yttrande.

I skrivelse som inkom den 29 maj 2017 meddelar hamn- och gatuförvaltningen att den senast inkomna plankartan redovisar att masten avses att placeras intill en anlagd spelyta sydväst om nuvarande bebyggelse som hör till campingplatsen. Den redovisade placeringen är på kvartersmark. Gräns till allmän plats och natur finns cirka 7 meter från mast. Kommunen är huvudman för allmän plats och markägare. Naturmarken berörs visuellt av masten. Denna naturmark är en distans mellan campingområdet och gång- och cykelvägen mellan Apelvikens Strand och Lilla Apelviken. Gång- och cykelvägen är mycket använd. Distansen mellan gång- och cykelvägen och platsen för bygglov för masten bedöms vara god. Hamn och gatuförvaltningen bedömer att ansökt läge för bygglov för mast är godtagbart.

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

Bn § 288 (forts)

Dnr 2017-517

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att gå vidare med ärendet och höra berörda grannar.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 289

Dnr 2017-551

Tofta 10:18 Nybyggnad verkstad- och kontorsbyggnad, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att stadsbyggnadskontoret kan gå vidare med handläggningen av ärendet.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar nybyggnad av verkstads- och kontorsbyggnad på fastigheten Tofta 10:18 och nuvarande 10:16. Sökande ämnar köpa mark av Varbergs kommun. Förslaget innebär en utökning av den befintliga verksamheten på Tofta 10:18 och därmed ska en lokaliseringsprövning göras avseende detta. Sökande har i samförstånd med stadsbyggnadskontoret kommit överens om att skicka in en ansökan om förhandsbesked istället.

Den fördjupade översiktsplanen för norra kusten gäller för området. Enligt denna ligger fastigheten inom område där riktlinjen att ingen ny bebyggelse tillåts gäller. Följande undantag godtas:

- Redan avstyckad tomt om det kan prövas lämpligt.
- Väl motiverade enstaka kompletteringar kan prövas. Sådan avstyckning kan exempelvis underlätta för befintliga jordbruksföretag att möjliggöra fortsatt drift eller utveckla annan verksamhet på fastigheten, möjliggöra generationsväxling och därmed öka förutsättningarna för att pågående verksamhet utvecklas eller kan ändra inriktning.
- Obebyggd jord- eller skogsbruksfastighet.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att förvaltningen kan gå vidare med en ansökan om förhandsbesked när denna inkommit och höra grannar och remissinstanser.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 290

Dnr 2017-718

Vagnabäck 1:2 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Upplysning

Tillstånd från miljö- och hälsoskyddsnämnden krävs för avloppsanläggningen.

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

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att stadsbyggnadskontoret kan gå vidare med handläggningen av ärendet.

Beskrivning av ärendet

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

Detaljplan inom området saknas. Den föreslagna tomtplatsen ligger ca 40 meter från Tadderbäcken, den bäck som rinner genom området. För bäcken gäller enligt miljöbalken 7 kap 13 och 14 §§ strandskydd 100 meter.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer:

- Kommunens största utbyggnad ska främst ske i staden, i serviceorterna eller i samhällen längs de regionala kollektivtrafikstråken.
- I övriga samhällen och dess omgivning kan mindre kompletteringar ske i form av bostäder och verksamheter för att bibehålla en levande landsbygd och ge underlag för befintlig service.
- All byggnation ska i största möjliga utsträckning utformas och lokaliseras för god klimatanpassning och för att uppnå det nationella 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.
- 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.

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

Bn § 290 (forts)

Dnr 2017-718

För områden betecknat för oförändrad markanvändning gäller följande riktlinjer:

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

Föreslagen tomtplats placeras på mark som idag nyttjas som betesmark. Mellan tänkt tomtplats och bäcken ligger den befintliga gård som finns på fastigheten.

Syftet enligt sökande är att stycka av på grund av kommande generationsskifte på gården.

Tänkt tomtplats ligger inom skyddszon för gasledning.

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,

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

Bn § 290 (forts)

Dnr 2017-718

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 i nuläget kan föreslagen tomtplats inte betraktas som lämplig med tanke på att tomtplatsen ligger inom strandskyddat område enligt miljöbalken 7 kap 13 och 14 §§.

I övrigt anser förvaltningen att ansökan inte strider mot översiktsplanens intentioner.

Innan platsen kan konstateras lämplig måste Swedegas höras angående närheten till gasledningen och miljö- och hälsoförvaltningen angående möjligheten till att lösa vatten- och avlopp. Berörda grannar ska också höras.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 291

Dnr 2017-611

Hummern 1 Fasadändring

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Uppllysning

Att påbörja 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 ett flertal byggnader har genom åren fått ny fasadbeklädnad och att åtgärderna blir omfattande för att bibehålla tegelfasaden som till stora delar kan komma att behöva bytas. Bygglov ska därför beviljas för ändring av fasaden från tegel till puts. Kulturmiljö Halland har påtalat att det kulturhistoriska värdet främst ligger i miljön och inte i det enskilda huset. Det är dock viktigt att karaktären av stenhus bevaras.

När det gäller kulören och typa av puts kan detta med fördel stämmas av med Kulturmiljö Halland för att fånga upp de tidstypiska detaljerna i miljön.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar bygglovsansökan om möjligheten att få utföra en fasadändring inom fastigheten Hummern 1.

Den befintliga fasaden är utförd i rött tegel. Sökande avser putsa fasaden och sätta in en fönsterdörr i den norra fasaden.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område.

Fastigheten ligger även inom kustområde enligt 4 kap. miljöbalken.

Fastigheten ingår i området Mariedal (4d) i Stadens karaktärer. Där är en av rekommendationerna att "ursprungligt utförande och material bör vara vägledande vid förändringar [...]. Befintliga tegelfasader bör bevaras."

Lagrums

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

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

Bn § 291 (forts)

Dnr 2017-611

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,
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) 30 § ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

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

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

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

Bn § 291 (forts)

Dnr 2017-611

Yttranden

I yttrande den 20 april 2017 har Kulturmiljö Halland framfört att fastigheten är placerad inom område 4d, Stadens karaktärer. Området karaktäriseras av villor från 50- och 60-talet där en viktig del om områdets karaktär utgörs av de röda och gula tegelfasaderna. Byggnaderna bör därför inte putsas. Vi har inga invändningar mot insättning av fönsterdörr.

Skrivelse från sökanden 26 april 2017.

Förvaltningens övervägande

Fastighetens omgivning utgörs av villabebyggelse uppförd under 1950- och 60-talen. Merparten av byggnaderna i området är uppförda med olika slags tegel som fasadmateriäl. En del av byggnaderna har uppförts i trä eller med trädetaljer. I övrigt har det skett ett flertal fasadförändringar, varav bara ett fåtal har sökts bygglov för (Laken 10, 2005 och 2011). Flera av åtgärderna som gjorts i området har alltså inte sökts och beviljats bygglov för.

Sökande vill byta fasad från ursprungligt tegel till vit puts på grund av fuktproblem i fasad. Sökanden har bifogat bilder på flertalet byggnader i området där fasaden inte längre är tegel. Flera av dessa förändringar har gjorts utan bygglov och förvaltningen anser inte att dessa går att använda som argument för förändring.

Med stöd i Kulturmiljö Hallands yttrande och Stadens Karaktärer gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att den föreslagna åtgärden inte kan tillåtas. Sökande har i skrivelse som inkom 26 april 2017 meddelat att de är villiga att mura om den fasad de har haft som mest problem med, om Kulturmiljö Halland kan hjälpa dem att hitta tegel.

Föreslagen åtgärd bör inte tillåtas. Förvaltningen föreslår avslag.

Avgift

Handläggningsavgift: 2 298 kr

Momspliktig avgift: 30 kr

Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 292

Dnr 2016-109

Torpa-Kärra 3:58 Tillbyggnad fritidshus

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för vidare handläggning samt kommunicering med sökande avseende buller.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att ärendet bör handläggas avseende buller på grund av ny lagstiftning.

Beskrivning av ärendet

Nämnden har i beslut den 26 maj 2016 § 256 avslagit ansökan om tillbyggnad av fritidshus.

Länsstyrelsen har i beslut den 14 oktober 2016 upphävt nämndens beslut den 26 maj 2016 § 256 och återförvisat ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

Av länsstyrelsens bedömning framgår att det saknas skäl för att avslå ansökan om bygglov på de grunder som anges i beslutet. Ärendet visas åter för fortsatt handläggning det vill säga prövning av ansökan om bygglov mot övriga tillämpliga bestämmelser.

Nämnden har i beslut den 24 november 2016 § 735 återremitterat ärendet för att ge sökande möjlighet att komma in med bullerutredning.

Bullerutredning inkom 20 januari 2017. I förordningen (2015:216) om buller vid bostadsbyggnader finns krav vid bullernivåer från spårtrafik och vägar utomhus. Ljudnivån bör inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad, samt 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Om detta överskrids gäller att minst hälften av bostadsrummen (rum för samvaro och för sömn, inte kök) ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan 22.00 och 06.00. Utredningen visar följande:

- Fasad i norr: 59 dBA ekvivalent ljudnivå.
- Fasad i söder: 62-63 dBA ekvivalent ljudnivå.
- Fasad i väster: 63-65 dBA ekvivalent ljudnivå.
- Fasad i öster: 48-49 dBA ekvivalent ljudnivå.

Vad gäller kravet på att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en tyst sida med ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA, klarar befintligt sovrum detta då det är placerat i nordöst, med störst fasad åt öst.

Tillbyggnaden består enbart av ett rum, där samvarodel är föreslagen i väst och kök, bad och entré är föreslagen i öst. Samvarodelen har alltså fasader mot väst och syd och klarar inte ovan nämnda bullernivåer, däremot klarar rummet bullernivåerna mot öst.

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

Bn § 292 (forts)

Dnr 2016-109

I bullerutredningen bedöms att den tysta fasaden i öst räcker.

Utredningen skickades på remiss till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen 25 januari 2017.

Nämnden har i beslut den 2 mars 2017 § 118 återremitterat ärendet för att ge sökande möjlighet att komma in med bullerutredning som visar på vilken typ av åtgärd som krävs vid fastighetsgräns i väster.

Bullerutredning inkom 19 april 2017. I förordningen (2015:216) om buller vid bostadsbyggnader finns krav vid bullernivåer från spårtrafik och vägar utomhus. Ljudnivån bör inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad, samt 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

I den nya, kompletterande bullerutredningen anges att ”genomförda beräkningar visar att det inte bedöms vara praktiskt möjligt att begränsa bullerpåverkan genom en vall eller plank vid fastighetsgräns. Anledningen är att den dominerande bullerpåverkan sker från järnvägen vilket gör att det skulle behövas en mycket hög vall eller plank för att kunna minska bullernivån så att förordningens krav klaras.”

Istället föreslås ett 2,8 m högt plank byggas från fasadens sydvästra hörn, 3,5 m ut från fasaden, och 5 m längs led den södra fasaden. Detta ger ett bullervärde under 55 dBA ekvivalent ljudnivå längs den södra, och den östra fasaden. Uteplatsen, som tidigare föreslagits i väst, har nu istället föreslagits i öster.

En revidering i ärendet inkom den 17 maj 2017 där rummen i tillbyggnaden har spegelvänts, så att samvarodelen, med matplats och vardagsrum, nu vetter mot den tysta sidan i öster, och kök och badrum är vetter mot den mest bullerpåverkade sidan. Detta är enligt bullerförordningens krav och har angivits som ett godtagbart alternativ av miljö- och hälsoförvaltningen i ett tjänstemannautlåtande den 24 april 2017.

Platsen för föreslagen åtgärd ligger utanför detaljplanerat område.

Fastigheten ligger inom kustområdet med särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap miljöbalken till vilket hänsyn ska tas.

Enligt kommunens fördjupade översiktsplan för norra kusten från 2017 ligger fastigheten inom ett område där det råder restriktiv hållning vid prövning av enstaka bebyggelse. Det innebär att det 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 dessa riktlinjer uppfylls:

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

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

Bn § 292 (forts)

Dnr 2016-109

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

Bakgrund

Ansökan omfattar bygglov för tillbyggnad av fritidshus inom fastigheten Torpa-Kärre 3:58.

Fastigheten är idag bebyggd med en stuga på 15 m² med tillbyggt uterum på 17 m² samt ett uthus. Vatten är inte indraget.

Föreslagen tillbyggnad är 49 m².

Avståndet till väg 845 är 57 meter (vägmitt) och till järnvägen 71 meter (spårmit östra spåret).

Platsbesök ägde rum den 6 april 2016 samt 16 november 2016.

Fastigheten styckades av 2001 för ändamålet odlingslott. Den befintliga byggnaden bedömdes som en kolonistuga.

Nämnden har i yttrande 2 mars 2000 § 51 avstyrkt avstyckning eftersom denna inte skulle bli lämplig för bostadsändamål och skulle föranleda olämplig bebyggelse.

Sökande hänvisar till att fastigheten är taxerad med typkod 210 småhus-enhet: tomtmark till helårsbostad. Tomtarean är 1607 m² vilket är stort för att vara en kolonilott. Omkring 2005 byggde kommunen en bullervall som ger skydd mot järnvägens buller. Sökande har också fått information från VIVAB om att fastigheten kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet.

Bullervallen som uppfördes omkring 2005 löper inte längs med hela fastighetsgränsen, utan lämnar några meter med fri sikt över väg och järnväg.

Lagrum

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

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

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

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

Bn § 292 (forts)

Dnr 2016-109

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) 2 kap 6 a § ska vid planläggning och i ärenden som bygglov enligt denna lag bostadsbyggnader

1. lokaliserat till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller, och
2. utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller.

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

Första stycket 1 tillämpas även i ärenden om förhandsbesked.

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

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har i tjänstemannautlåtande den 10 februari 2017 framfört att det handlar om ett väldigt bullerutsatt läge med närhet till både hårt trafikerade vägar och järnväg. Deras generella inställning är att man bör undvika nybyggnation av bostäder i lägen där man varken genom alternativa placeringar av byggnader och/eller genom

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

Bn § 292 (forts)

Dnr 2016-109

uppförande av bullerskärmar eller dylikt kan åstadkomma en situation där 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad kan klaras.

Vidare skriver miljö- och hälsoskyddsförvaltningen att det inte framgår i utredningen om beräkningarna är gjorda med förutsättningen att den bullervall som är inritad i ansökan finns på plats. Bullerutredningen bör därför förtydligas med uppgift om det. Om det går att visa på en lösning med bullervall som innebär att 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad kan klaras kan bygglov meddelas med förbehåll att en sådan bullervall skall uppföras. Om detta inte är möjligt så att 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad kommer att överskridas bör följande krav ställas för att bygglov ska meddelas:

- För att säkerställa inomhusmiljön i detta bullerutsatta läge bör byggnadskonstruktion enligt kraven för ljudklass B krävas.
- Huset skall vara utformat så att utgång till uteplats är vänd mot öster där det beräknas att 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå kommer att klaras, och inte så om på ritningarna i ansökan där utgången till uteplats är vänd mot väster.

Miljö- och hälsoförvaltningen kontaktades även när den kompletterande bullerutredningen inkommit. I ett tjänstemannautlåtande som inkom den 24 maj 2017 meddelades att de anser att man ur hälsosynpunkt ska hålla fast vid att man, för att få bygga i sådana lägen, tidigare [enligt den gamla förordningen] skulle visa att det fanns synnerliga skäl för just den placeringen. Miljö- och hälsoförvaltningen hänvisar till förordningens krav på att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot sida där ljudnivån är lägre än 55 dBA ekvivalent samt 70 dBA maximal ljudnivå nattetid vid fasad.

Eftersom man visat att det går att nedbringa ljudnivåerna så att de hamnar under 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå vid södra fasaden genom att bygga en skärm bör krav på sådan ställas enligt deras uppfattning. Deras bullerriktlinjer stöder den uppfattningen. Vid östra fasaden klaras värdena utan bullerskärmar.

”Om det är möjligt bör krav på ljudklass B ställas för att säkerställa en så bra inomhusmiljö som möjligt. Alternativt kanske man kan använda bullerutredarens uppgifter om krav på fasadreduktion för att inomhusvärdena 30 dBA ekvivalent och 45 maximal ljudnivå skall klaras. Precis som utredaren säger och så som vi uttryckt tidigare bör huset vara utformat så att den naturliga utgången till uteplats är vänd mot öster där 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå klaras. Om så sker kan ytterligare uteplatser anläggas i lägen där dessa värden inte går att klara”.

Förvaltningens övervägande

På fastigheten har det ursprungligen inte varit avsett för bebyggelse, annan än kolonistuga. Fastigheten är bullerutsatt och bör kunna anses vara olämplig för längre vistelse, vilket förändringen från kolonistuga till fritidshus skulle kunna innebära.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att ärendet bör handläggas vidare och tas upp i nästa nämnd 22 juni för att bereda nämnden mer tid på grund av att alla handlingar inte presenterats i tid.

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

Bn § 292 (forts)

Dnr 2016-109

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 293

Dnr 2017-895
Dnr 2017-515

Torpa-Kärra 5:5 Tidsbegränsat lov, uppställning av campingstugor

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja tidsbegränsat bygglov till och med 31 december 2017.
2. medge startbesked att påbörja åtgärden godkänns med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 23 §. Tekniskt samråd, kontrollansvarig och slutbesked krävs inte i detta ärende.

Uppllysning

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

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att åtgärden är planenlig och att tidsbegränsat bygglov kan beviljas.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar bygglovsansökan om möjligheten att förvara tio campingstugor inom fastigheten Torpa-Kärra 5:5

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Åtgärden är helt planenlig.

Det finns ett permanent bygglov beviljat 20 mars 2017, dnr 2016-1833 för tretton stugor i norra delen av campingen. Tio av dessa är enligt sökande i renoveringsbehov och hen önskar därför ett tidsbegränsat lov för uppställning under perioden 26 april 2017 – 31 december 2017 då markarbete kommer att utföras i den norra delen av campingen, där stugorna är planerade att placeras.

Fastigheten ligger inom kustområde enligt 4 kap. miljöbalken.

Bakgrund

Det har funnits ett tillfälligt lov för förvaring av stugorna som gick ut den 31 december 2013. Den 15 maj 2014 beviljades ett tidsbegränsat lov för ny placering av stugorna, lovet gick ut den 15 maj 2016. Några handlingar enligt lovet lämnades aldrig in, så något startbesked har inte lämnats. Information om att lovet håller på att gå ut skickades ut den 11 januari 2016.

Lagrum

Enligt plan- och bygglagen 9 kap 33§ För en åtgärd som uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar enligt 30-32 a §§ får 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.

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

Bn § 293 (forts)

Dnr 2017-515

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 9 kap 33a§ För nybyggnad för bostadsändamål och tillhörande åtgärder får ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökanden begär det, platsen kan återställas och åtgärden uppfyller någon förutsättning enligt 30-32 a §§.

Ett sådant bygglov får ges för högst tio år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får dock inte överstiga femton år.

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. 6 § ska vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

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

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

Bn § 293 (forts)

Dnr 2017-515

- b) avviker från detaljplanen men avvikelserna 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.

Yttranden

Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter. Svar förväntas inkomma innan/efter nämndens sammanträde den 24 maj 2017.

Förvaltningens övervägande

Åtgärden är helt planenlig. Sökande har i en skrivelse bifogad med ansökan motiverat det tidsbegränsade behovet. Enligt skrivelsen står stugorna på EU-pallar, är inte anslutna till el/VA och kommer inte att användas för uthyrning under perioden som det sökta lovet avser. I skrivelsen meddelas vidare att det förberedande markarbetet för dessa tio befintliga stugor inte kommer att påbörjas förrän tidigast hösten 2017, för att inte påverka gäster på befintligt campingområde.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns ett tidsbegränsat behov, trots att åtgärden är helt planenlig. Behovet ligger i att stugorna ska renoveras och att markarbetet för platsen där stugorna ska placeras enligt lovet beviljat 15 mars 2017, dnr 2016-1833, inte kommer att påbörjas förrän efter 2017 års campingsäsong.

Avgift

Handläggningsavgift 2 352 kr

Momspliktig avgift: 30 kr

Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 294

Dnr 2017-367

Träslöv 9:28 Bullerplank

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Uppllysning

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

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att åtgärden kan betraktas som en liten avvikelse från detaljplanen då bullervall inte är möjlig enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 30 §.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar bygglovsansökan om möjligheten att få uppföra ett bullerplank. Planket är enligt förslag 18 meter långt och som högst 3 m högt. Höjden varierar då planket kommer att övergå i vall på båda sidor.

Enligt detaljplanen ska det finnas bullervall på platsen. Längs en längre sträcka finns bullervall idag. På platsen för den sökta åtgärden är en öppning i befintlig bullervall.

Öppningen kan inte tätas med bullervall på grund av ledningar under marken. Ledningsägaren säger nej till placering av bullervall på platsen. Sökande har således istället sökt bullerplank som åtgärd.

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 § 294 (forts)

Dnr 2017-367

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 30 § ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

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

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

Yttranden

Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter.

Tre yttranden har inkommit. De grannar som har yttrat sig vill veta vad skillnaden mellan bullervall och bullerplank innebär, samt varför man valt plank istället för vall.

Sökande har fått möjlighet att bemöta yttrandena

I skrivelse som inkom den 16 maj 2017 meddelar sökande att en vall inte är möjlig på grund av drift och underhåll av ledningar och brunnar, samt att ledningsägaren VIVAB motsatt sig att en vall anläggs på platsen.

Förvaltningens övervägande

Förvaltningen bedömer åtgärden som en liten avvikelse från detaljplanen. I nuläget finns ingen bulleråtgärd alls, och förvaltningens bedömning är att ett bullerplank är bättre än ingen åtgärd, när en bullervall inte är möjlig.

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

Bn § 294 (forts)

Dnr 2017-367

Avgift

Handläggningsavgift 6 733 kr

Momspliktig avgift: 30 kr

Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 295

Dnr 2017-766

Vindruvan 11 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Byggnadsnämndens bedömning

Byggnadsnämnden finner att den föreslagna åtgärder inte följer intentionerna i kommunens översiktsplan och strider mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom Vindruvan 11.

Förslaget är att stycka av en del av en befintlig tomt.

Fastigheten ligger inte inom detaljplanerat område, men inom en avstyckningsplan från 1936.

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

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

Bn § 295 (forts)

Dnr 2017-766

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.

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.

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

Stadsbyggnadskontoret har besökt den aktuella platsen och gör bedömningen att den inte är lämplig att bebygga.

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

Bn § 295 (forts)

Dnr 2017-766

Fastigheten Vindruvan 11 ligger inom ett område där bostadshusen är placerade längs gatorna och komplementbyggnader av olika slag är placerade innanför. Förslaget gäller en avstyckning för en tomt med enbostadshus innanför Vindruvan 11. Förslaget skulle därför bryta bebyggelsemönstret i området, samt ge en liten tomt.

Positivt förhandsbesked kan inte meddelas.

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 § 296

Dnr 2017-337

Obbhult 1:5 Ändrad användning, tillbyggnad verksamhet

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. medge avsteg från tillgänglighetskraven enligt Boverkets byggregler, BBR 24 kap 3 med stora kulturhistoriska värden som särskilt skäl.
2. bevilja bygglov.
3. kontrollansvarig är Jonas Risborn.

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

- Tillstånd från miljö- och hälsoskyddsnämnden kan krävas för avloppsanläggningen.
- Stenmurar i jordbruksmark omfattas generellt av biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap 11 §. Om stenmurar berörs av byggnationen kan dispens från biotopskyddet behövas sökas hos länsstyrelsen.
- 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.
- 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 (om anställda finns).
- Byggherren ska lämna förslag till kontrollplan senast vid tekniska samrådet.
- Brandskyddsredovisning.
- VA-handlingar, inre samt yttre VA.
- Ventilationshandlingar.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att gårdsbildningen har ett stort kulturhistoriskt värde och att den sökta åtgärden gör det möjligt för fler att ta del av miljön samtidigt som byggnadens förutsättningar att bevaras stärks.

Vidare gör nämnden bedömningen att kulturhistoriska skäl finns för avsteg från tillgänglighetskraven.

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

Bn § 296 (forts)

Dnr 2017-337

Nämnden gör bedömningen att den föreslagna verksamheten inte innebär en betydande olägenhet för omgivningen och bygglov ska enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 31 § därmed beviljas.

Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller bygglov för att ändra användningen från fritidshus till fritidshus/verksamhet med café och butik och innehåller därmed även en lokaliseringsprövning. Vidare gäller ansökan en mindre tillbyggnad och anläggande av en större parkering.

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och utanför sammanhållen bebyggelse mellan Rolfstorp och Åkulla. En enskild väg leder från väg 785 söderut till fastigheten. Huvudbyggnaden, placerad som en del i en välbevarad gårdsbildning, finns med i länsstyrelsens inventering över kulturhistoriskt intressanta byggnader högsta klass A, där synnerligen märkliga byggnader ingår. Ord som patina och sällsynthet finns med i värderingen och arkitektoniska och byggnadshistoriska värden lyfts fram.

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 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 estetisk tilltalande utförande, värdefulla kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas till vara och förstärkas.

Fastigheten ligger inom det område som benämns C. OFÖRÄNDRAD MARKANVÄNDNING med bland annat följande riktlinjer:

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

Bn § 296 (forts)

Dnr 2017-337

- 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.

Området ligger på gränsen till stora opåverkade områden enligt 3 kap miljöbalken där kompletterande byggnation inom och i anslutning till befintlig bebyggelse kan prövas för att bibehålla en levande landsbygd.

Sökande har i skrivelse inkommen 12 april 2017 beskrivit verksamheten och deras önskan att bevara miljön och låta den komma fler till del i form av trädgårdscafé med butik. Sökande beskriver att de funnit en möjlig plats för en mindre tillbyggnad. Här föreslås ett grovkök för att underlätta arbetet. I skrivelsen anger sökande skäl till att få göra ett avsteg från kravet på en tillgänglig toalett med hänvisning till gårdens kulturhistoriska värde och att de inte kan hitta en lämplig placering. Sökande har muntligt angett att tomten är så kuperad att de inte heller finner en fristående lämplig placering av en tillgänglig toalett.

En parkering föreslås precis norr om fastigheten. Parkeringen föreslås mellan en befintlig stenmur och en föreslagen ny stenmur som avgränsning mot omgivande landskap. En beskrivning inkom den 13 april 2017 som visar att parterna är överens och att en förrättning för att utöka fastigheten är påbörjad. Samma dag inkom kopia på upprättat avtal.

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.

Enligt plan- och bygglag (2010:900) 8 kap 1 § ska en byggnad vara

1. vara lämplig för sitt ändamål,
2. ha en god form-, färg- och materialverkan, och
3. vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Enligt Boverkets byggregler (BFS 2011:6) 1 kap 21 § får byggnadsnämnden i enskilda fall medge mindre avvikelser från föreskrifterna i denna författning. Förutsättningen är att det finns särskilda skäl, BFS 2011:26

1:223 Byggnadens förutsättningar och ändringens omfattning

Under förutsättningen att byggnaden ändå kan antas få godtagbara egenskaper får anpassning av de i avsnitt 3–9 angivna kravnivåerna som gäller vid uppförande av byggnad göras om

- det med hänsyn till tekniska eller ekonomiska skäl, eller ändringens omfattning, är oförsvarligt att genomföra en viss åtgärd, eller om
- man därigenom kan bibehålla byggnadens kulturvärden

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

Bn § 296 (forts)

Dnr 2017-337

1:2232 Ändringens omfattning

Allmänt råd

Normalt bör högre krav kunna ställas när hela eller delar av byggnaden ges en ny användning jämfört med när ändringen inte medför någon ändrad användning. Om ändringen görs för att en kulturhistoriskt värdefull byggnad ska kunna ges en ny användning kan det dock finnas större skäl för att anpassa kravnivån. Utgångspunkten måste dock vara att välja en användning som gör det möjligt att såväl bibehålla byggnadens kulturvärden som tillgodose utformningskraven och de tekniska egenskapskraven.

3:511 Tillgänglighet och användbarhet i byggnader

Byggnader ska vid ändring uppfylla de krav på tillgänglighet och användbarhet som anges i avsnitt 3:1. Kraven får tillgodoses på annat sätt än vad som anges där om motsvarande nivå på tillgänglighet och användbarhet ändå uppnås.

Avsteg från nivån får dock göras om det finns synnerliga skäl med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar.

Allmänt råd

Dörrar som ska vara tillgängliga och användbara, och som inte uppfyller kraven i avsnitt 3:143, bör breddas om det inte finns synnerliga skäl för avsteg.

Om en publik lokal har en eller flera toaletter för allmänheten bör minst en toalett vara tillgänglig och användbar.

Yttrande

Berörda grannar har berett möjlighet att komma in med synpunkter. Svar förväntas inkomma innan nämndens sammanträde den 24 maj 2017.

Begäran om yttrande har skickats till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen och Kulturmiljö Halland. Svar förväntas inkomma innan nämndens sammanträde den 24 maj 2017.

I yttrande som inkom den 19 maj 2017 tillstyrker miljö- och hälsoskyddsförvaltningen åtgärden.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att gårdsbildningen har ett stort kulturhistoriskt värde och att den sökta åtgärden gör det möjligt för fler att ta del av miljön samtidigt som byggnadens förutsättningar att bevaras stärks. Skälen som sökande framför för avsteg från tillgänglighetskraven bedömer stadsbyggnadskontoret vara rimliga. Den föreslagna verksamheten bedöms vidare inte innebära en betydande olägenhet för omgivningen och bygglov ska enligt plan- och bygglagen (2010:900) 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.

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

Bn § 296 (forts)

Dnr 2017-337

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: 15 491 kr

Momspliktig avgift: 30 kr

Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 297

Dnr 2017-533

Getakärr 3:46 Ändrad användning, tidsbegränsat bygglov i fem år

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. uppdra åt stadsbyggnadskontoret att vidare handlägga ärendet och eventuellt bevilja tidsbegränsat bygglov under tiden 1 juni till och med 30 september under åren 2017 - 2022 sedan hamn- och gatuförvaltningen och berörda grannar hörts.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslagen byggnation strider mot gällande detaljplan för hamntrafik och därmed samhörigt ändamål

Sökanden har begärt ett tidsbegränsat lov och avser endast använda lokalen för försäljning utan att omfattande förändringar behövs i lokalerna. En pop-up store, butik med sommaroutlet är av tidsbegränsad karaktär.

Nämnden gör bedömningen att föreslagen åtgärd uppfyller kraven för tidsbegränsat bygglov enligt nedanstående paragraf i plan- och bygglagen (2010:900).

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar att ändrad användning från bank till butik under tiden 1 juni till och med 30 september under åren 2017 - 2022. Nämnden beviljade tidsbegränsat bygglov från bank till butik till och med den 30 september 2016. Sökanden begärde ett tidsbegränsat lov och avsåg endast använda lokalen för försäljning under tre månader utan att omfattande förändringar behövs i lokalerna. En pop-up store, butik med sommaroutlet är av tidsbegränsad karaktär.

Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område. Åtgärden föreslås inom detaljplanerat område för hamntrafik och därmed samhörigt ändamål.

Lagrum

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

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

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

Bn § 297 (forts)

Dnr 2017-533

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 33§ får för en åtgärd som uppfyller något eller några men inte alla förutsättningar enligt 30-32a §§ 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.

Förvaltningens övervägande

Förvaltningen finner att föreslagen byggnation strider mot gällande detaljplan för hamntrafik och därmed samhörigt ändamål. Lokalen har 2006 beviljats lov för och använts som bankkontor. Därefter har byggnadsnämnden den 12 juli 2016 beviljat tidsbegränsat bygglov från bank till butik tom den 30 september 2016.

Sökanden har begärt ett tidsbegränsat lov och avser endast använda lokalen för försäljning utan att omfattande förändringar behövs i lokalerna. En pop-up store, butik med sommaroutlet är av tidsbegränsad karaktär.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föreslagen åtgärd uppfyller kraven för tidsbegränsat bygglov enligt ovanstående paragraf i plan- och bygglagen (2010:900).

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 298

Dnr 1998-100113

Getakärr 5:65 Campingverksamhet, tidsbegränsat bygglov

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja tidsbegränsat bygglov under 24 maj till och med 30 oktober 2017.
2. medge startbesked att påbörja åtgärden godkänns med stöd av 10 kap 23 §, plan- och bygglagen (2010:900). Tekniskt samråd, kontrollansvarig och slutbesked krävs inte i detta ärende.

Uppllysning

- Att påbörja åtgärden innan bygglovet vunnit laga kraft görs på byggherrens egen risk.
- Uppställningsplatserna ska markeras och husvagnarna/husbilarna ska placeras med minst fyra meters mellanrum.
- Allmänna råd för camping enligt Statens räddningsverks författningssamling SRVFS 2004:4 ska följas.

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom den 13 april 2017 om tidsbegränsat lov från den 1 maj 2016 till och med den 31 oktober 2017 för 30 stycken husvagnsplatser inom fastigheten Getakärr 5:65.

Platsen ligger inom sammanhållen bebyggelse och saknar detaljplan. Enligt gällande översiktsplan anges bland annat att nya detaljplaner för hela området måste tas fram och föregå eventuell bebyggelse eller ny markanvändning. Detaljplan för ny väg till Kurorten har antagits och vunnit laga kraft.

Nämnden har tidigare tagit följande beslut:

- Den 9 april 1998 beviljat tillfälligt bygglov under ett år för campingverksamhet för 25 husvagnsplaceringar.
- Den 8 april 1999 beviljades ett tillfälligt bygglov för 30 husvagnsplatser till och med den 1 april 2002.
- Den 9 november 2000 avslogs ansökan om permanent bygglov för 40 husvagnsplatser.
- Den 8 mars 2001 beviljades tillfälligt lov för 30 platser till och med den 1 oktober 2004
- Den 19 juni 2003 avslogs ansökan om tillfälligt lov i tio år för 40 platser.
- Den 26 maj 2005 beviljades tillfälligt lov till och med 31 oktober 2005.
- Den 18 maj 2006 beviljades tillfälligt lov till och med den 31 oktober 2006.
- Den 16 maj 2007 beviljades tillfälligt lov till och med den 31 oktober 2007.
- Den 15 maj 2008 beviljades tidsbegränsat lov för 30 husvagnsplatser till och med den 31 oktober 2008.
- Den 14 maj 2009 beviljades tillfälligt bygglov för 30 husvagnsplatser till och med den 31 oktober 2009.

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

Bn § 298 (forts)

Dnr 1998-100113

- Den 20 maj 2010 beviljades tillfälligt bygglov för 30 husvagnsplatser till och med den 31 oktober 2010.
- Den 19 maj 2011 beviljades tillfälligt bygglov för 30 husvagnsplatser till och med den 31 oktober 2011.
- Den 16 maj 2012 beviljades tillfälligt bygglov för 30 husvagnsplatser till och med den 31 oktober 2012.
- Den 16 maj 2013 beviljades tillfälligt bygglov för 30 husvagnsplatser till och med den 31 oktober 2013.
- Den 15 maj 2014 beviljades tidsbegränsat bygglov för 30 husvagnsplatser till och med den 31 oktober 2014.
- Den 28 maj 2015 beviljades tidsbegränsat bygglov för 30 husvagnsplatser till och med 31 oktober 2015.
- Den 28 april 2016 beviljades tidsbegränsat bygglov för 30 husvagnsplatser till och med 31 oktober 2016.

Avgift

Handläggningsavgift: 1.600 kr

Momspliktig avgift: 30 kr

Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 299

Dnr 2017-720

Torpa-Kärra 8:139 Nybyggnad komplementbyggnad, bygglovsbefriad åtgärd

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. inte medge startbesked för komplementbyggnad med hänvisning till plan- och bygglagen (2010:900) 10 kap 23 §.

Byggnadsnämndens bedömning

Byggnadsnämnden finner att föreslagen byggnation placeras inom 4,5 meter från allmän plats natur. En komplementbyggnad enligt 9 kap 4c § får viddas närmre gräns än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det. Eftersom det är en allmän plats finns ingen berörd granne som kan föra det allmännas talan och rättsfall har fastslagit att det inte kan betecknas som en lovbeFriad åtgärd inom 4,5 meter från allmän plats.

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

Beskrivning av ärendet

Anmälan som inkom den 6 april 2017 omfattar nybyggnad av bygglovsbefriad komplementbyggnad.

Åtgärden föreslås inom detaljplanerat område för bostadsändamål en meter från tomtgräns mot allmän plats, natur.

Lagrum

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 4a § krävs det trots 2 § inte bygglov för att, i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus, uppföra eller bygga till en byggnad som

1. avses utgöra antingen en särskild bostad (komplementbostadshus) eller en komplementbyggnad,
2. tillsammans med övriga byggnader som har uppförts på tomten med stöd av denna paragraf inte får en större byggnadsarea än 25,0 kvadratmeter,
3. har en taknockshöjd som inte överstiger 4,0 meter,
4. inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, och
5. i förhållande till en järnväg inte placeras närmare spårets mitt än 30,0 meter. Det krävs inte heller bygglov för att ändra en komplementbyggnad till ett sådant komplementbostadshus som avses i första stycket.

En åtgärd som avses i första eller andra stycket får viddas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det. Sådan åtgärd får även viddas närmare spårets mitt än 30,0 meter om järnvägens infrastrukturförvaltare medger det.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 10 kap 23 § ska byggnadsnämnden med ett startbesked godkänna att en åtgärd som avses i 3 § får påbörjas, om

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

Bn § 299 (forts)

Dnr 2017-720

1. åtgärden kan antas kommat att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen,
2. ett bevis om att det finns ett färdigställandeskydd som avses i 16 § har visats upp för nämnden, om det krävs en sådan försäkring eller ett sådant skydd,
3. ett bevis om besked om skyddsrum har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant besked enligt 3 kap 4 § lagen (2006:545) om skyddsrum

Förvaltningens övervägande

Förvaltningen finner att föreslagen byggnation placeras inom 4,5 m från allmän plats natur. En komplementbyggnad enligt 9 kap 4c § får vidtas närmre gräns än 4,5 m, om de grannar som berörs medger det. Eftersom det är en allmän plats finns ingen berörd granne som kan föra det allmännas talan och rättsfall har fastslagit att det inte kan betecknas som en lovbeFriad åtgärd inom 4,5 m från allmän plats.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föreslagen åtgärd 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: 2 419 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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

Bn § 300

Dnr 2017-661

Tvååker 23:1 Nybyggnad verksamhet, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Byggnadsnämndens bedömning

Den föreslagna platsen för byggnation utgörs idag av betesmark, hagmark. Översiktsplanen anger oförändrad markanvändning, naturmark. Den västra delen av den föreslagna tomtplatsen omfattas av gällande strandskyddsbestämmelser kring tjärnen. Tillfart till den föreslagna platsen för byggnation är komplicerad då den går genom ett område med till övervägande del bostäder. Oklarhet råder gällande omfattningen av verksamheten. En stor byggnad är illustrerad. Verksamheten kan komma att innebära risk för störning på sikt. Ny utfart mot allmän väg 760 kan troligtvis inte påräknas och det bedöms även vara olämpligt att ta väg förbi bostäderna ur aspekten att osäkerhet råder kring hur mycket transporter byggnaden kan komma att alstra i framtiden. För allmän väg 760 gäller enligt väglagen att nybyggnad, tillbyggnad eller annan anläggning som kan inverka negativt på trafiksäkerheten inte utan tillstånd får uppföras inom 30 meter från vägområdet. Sammanfattningsvis bedöms en etablering med verksamhet inom området vara olämplig med hänsyn till närheten till bostäderna inom området.

Nämnden finner att den föreslagna åtgärden inte följer intentionerna i kommunens översiktsplan, strider med hänsyn till som ovan anförts mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen och kan utifrån platsens förutsättningar och inte anses vara en lämplig plats för byggnation.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan gällande möjligheten att kunna uppföra en verksamhet i form av maskinhall inom fastigheten Tvååker 23:1

Den föreslagna platsen för byggnation ligger i direkt anslutning till 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 tjärn. För tjärnen gäller enligt miljöbalken 13 och 14 §§ strandskydd 100 meter.

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.

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

Bn § 300 (forts)

Dnr 2017-661

- 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.

Den föreslagna platsen för byggnation utgörs idag av betesmark, hagmark i anslutning till allmän väg 760. Marken är klassad jordbruksmark klass 4. En liten tillfartsväg leder in genom området mot hagmarken som gränsar direkt till en liten grupp med bostadshus. Den på kartan illustrerade byggnaden omfattar cirka 1100 m².

Fastigheten ligger utanför VIVAB:s verksamhetsområde. Allmänt vatten finns dock inom området.

Genom tidigare ärende inom området konstaterades efter besök på plats med kommunekologen den 21 november 2016 att det ligger en tjärn, inom området och att de delar som ligger inom 100 meter kring tjärnen omfattas av gällande strandskyddsbestämmelser.

Ärendet saknar verksamhetsbeskrivning i ansökan, men sökanden har muntligen meddelat att verksamheten avser en maskinhall, en typ av uppställningshall för maskiner som idag är inhysta på annat håll och nu planeras att flyttas till den nya lokalen. Maskinhallen är inte för jordbrukets behov utan mer för hobbybruk, meddelar sökanden. Tanken är att maskinhallen ska fungera och likna de byggnader som står på andra sidan väg 760 i anslutning till golfbanan. Sökanden har beretts möjlighet att komplettera ansökan med tydligare beskrivning. Någon ytterligare beskrivning av ärendet har inte inkommit.

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. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken ska tillämpas.

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

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

Bn § 300 (forts)

Dnr 2017-661

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.

Förvaltningens övervägande

Den föreslagna platsen för byggnation utgörs idag av betesmark, hagmark. För området gäller enligt översiktsplanen oförändrad markanvändning, naturmark. Den västra delen av den föreslagna tomtplatsen omfattas av gällande strandskyddsbestämmelser kring tjärnen. Tillfart till den föreslagna platsen för byggnation är komplicerad då den går genom ett

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

Bn § 300 (forts)

Dnr 2017-661

område med till övervägande del bostäder. Verksamheten kan komma att innebära risk för störning på sikt och det bedöms även vara olämpligt att ta väg förbi bostäderna ur aspekten att osäkerhet råder kring hur mycket transporter byggnaden kan komma att alstra i framtiden.

Sammanfattningsvis bedöms en etablering med verksamhet inom området vara olämplig med hänsyn till närheten till bostäderna inom området.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den föreslagna åtgärden inte följer intentionerna i kommunens översiktsplan och kan utifrån platsens förutsättningar inte anses vara en lämplig plats för byggnation.

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: Sökanden (delges)

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

Bn § 301

Dnr 2017-667

Tvååker 23:1 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Byggnadsnämndens bedömning

Den föreslagna platsen för byggnation utgörs idag av betesmark, jordbruksmark klass 6. Översiktsplanen anger oförändrad markanvändning, jordbruksmark. En större vattenledning, för vilken ledningsrätt söktes, går genom området inom den föreslagna tomtplatsen vilket innebär en inskränkning av den tillgängliga marken inom tomtplatsen. Ett flertal förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus har prövats inom området. De flesta tomterna har blivit bebyggda och någon är på gång. De närmsta fem tomterna har avstyckats av under 2004, två stycken 2006, 2009 respektive 2017. Föreslagen byggnation kan med hänsyn ovanstående förutsättningar inte längre betraktas som enstaka komplettering och följer inte den huvudsakliga bebyggelsestrukturen inom denna del av området. Förslaget innebär i sitt sammanhang påbörjande av en ny rad med tomtplatser vilket kan ge prejudicerande effekt framöver.

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan gällande möjligheten att kunna uppföra ett enbostadshus inom fastigheten Tvååker 23:1

Detaljplan saknas inom området. Den föreslagna platsen för byggnation ligger i anslutning till sammanhållen bebyggelse. 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.

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 byggtidningen och till landskapsmiljön.

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

Bn § 301 (forts)

Dnr 2017-667

- 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.

Den föreslagna platsen för byggnation utgörs idag av jordbruksmark, betesmark i anslutning till befintlig byggnation. Tillfart planeras via den befintliga åkertillfarten som berörs av servitut. Den föreslagna tomtplatsen berör både jordbruksmark klass 6 och en del av det skogsbeväxta området i det i övrigt öppna landskapet.

Fastigheten ligger utanför VIVAB:s verksamhetsområde. Allmänt vatten finns dock inom området. En större allmän vattenledning, för vilken ledningsrätt söktes, går genom området inom den föreslagna tomtplatsen.

Den föreslagna tomtplatsen omfattar enligt illustrationen cirka 1 500 m². Sökanden önskar uppföra ett enbostadshus i en våning med 32° taklutning.

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. 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, 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

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

Bn § 301 (forts)

Dnr 2017-667

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.

Förvaltningens övervägande

Den föreslagna platsen för byggnation utgörs idag av betesmark, jordbruksmark klass 6. Översiktsplanen anger oförändrad markanvändning, jordbruksmark. En större vattenledning, för vilken ledningsrätt sökts, går genom området inom den föreslagna tomtplatsen. Ett flertal förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus har prövats inom området. En utökning med ytterligare en tomtplats kan inte längre betraktas som enstaka komplettering och följer inte den huvudsakliga bebyggelsestrukturen inom denna del av området. Förslaget innebär i sitt sammanhang påbörjande av en ny rad vilket kan ge prejudicerande effekt framöver.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den föreslagna åtgärden inte följer intentionerna i kommunens översiktsplan och kan utifrån platsens förutsättningar inte anses vara en lämplig plats för byggnation.

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 § 301 (forts)

Dnr 2017-667

Avgift

Handläggningsavgift 5 242 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökanden (delges)

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

Bn § 302

Dnr 2017-668

Tvååker 23:1 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Byggnadsnämndens bedömning

Den föreslagna platsen för byggnation utgörs idag av orörd naturmark. Översiktsplanen anger oförändrad markanvändning naturmark. Ett flertal förhandsbesked med nybyggnad av enbostadshus har prövats inom området och den föreslagna tomtplatsen kan inte i sitt sammanhang betraktas som enstaka komplettering. Den föreslagna åtgärden ligger i sin helhet inom strandskyddsområdet kring tjärnen. Särskilt skäl i miljöbalkens mening saknas för dispens. Någon dispens från gällande strandskyddsbestämmelser kan därför inte påräknas. Den föreslagna platsen för byggnation följer inte den huvudsakliga bebyggelsestrukturen inom denna del av området vilket i sitt sammanhang innebär påbörjande av en ny rad med tomtplatser vilket kan ge prejudicerande effekter.

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan gällande möjligheten att kunna uppföra ett enbostadshus inom fastigheten Tvååker 23:1

Detaljplan saknas inom området. Den föreslagna platsen för byggnation ligger i anslutning till sammanhållen bebyggelse. 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 tjärn. För tjärnen, gäller enligt miljöbalken 13 och 14 §§ strandskydd 100 meter.

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.

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

Bn § 302 (forts)

Dnr 2017-668

- Hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostäder bör inte medges i närheten av bruksenheter 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.

Den föreslagna platsen för byggnation utgörs idag av naturmark, en sandås med tallar och björkar i anslutning till befintlig byggnation. En liten tillfartsväg leder in i området mot naturmarken. Den på kartan illustrerade tomtplatsen omfattar cirka 2 000 m². Tomtplatsen föreslås i ett läge innanför den rad av bostadshus som ligger längsmed vägen.

Inom fastigheten i anslutning till den aktuella tomtplatsen finns indikation på förorenad mark. Av inventering framgår att området en gång använts som skjutbana. Inventeringen anger skjutbana-kulor, identifieringen är avslutad, ingen åtgärd.

Fastigheten ligger utanför VIVAB:s verksamhetsområde. Allmänt vatten finns dock inom området.

I tidigare ärende inom området konstaterades efter besök på plats den 21 november 2016 med kommunekologen att det ligger en tjärn, inom området och att de delar som ligger inom 100 meter kring tjärnen omfattas av gällande strandskyddsbestämmelser. Den föreslagna platsen för byggnation ligger i sin helhet inom detta område.

Av ansökan framgår att sökanden önskar uppföra ett enbostadshus i en våning med cirka 32° taklutning.

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. 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

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

Bn § 302 (forts)

Dnr 2017-668

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.

Förvaltningens övervägande

Den föreslagna platsen för byggnation utgörs idag av orörd naturmark. Översiktsplanen anger oförändrad markanvändning naturmark. Ett flertal förhandsbesked med nybyggnad av enbostadshus har prövats inom området och den föreslagna tomtplatsen kan i sitt sammanhang inte betraktas som enstaka komplettering. Den föreslagna åtgärden ligger även i sin helhet inom strandskyddsområdet kring tjärnen. Särskilt skäl i miljöbalkens mening saknas för dispens. Den föreslagna tomtplatsen följer inte den huvudsakliga bebyggelsestrukturen inom denna del av området vilket i sitt sammanhang innebär påbörjande av en ny rad med tomtplatser vilket kan ge prejudicerande effekter.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den föreslagna åtgärden inte följer intentionerna i kommunens översiktsplan och kan utifrån platsens förutsättningar inte anses vara en lämplig plats för byggnation.

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 § 302 (forts)

Dnr 2017-668

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: Sökanden (delges)

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

Bn § 304

Dnr 2017-737

Getakärr 9:14 Rivningslov

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja rivningslov.
2. kontrollansvarig är Pierre Håkansson.

Upplysning

- Byggnaderna ligger inom riskområde för förorenad mark och marken är redovisad som förorenad enligt kommunGIS.
- 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.
- Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en byggsanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp tas ut. Prisbasbelopp 2017 är 44 800 kr.

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.

Krav på redovisning i samband med tekniskt samråd före startbesked

- Byggherren ska lämna förslag till kontrollplan senast vid tekniska samrådet.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då ingen av byggnaderna som föreslås rivas är utpekad i bebyggelseinventeringen och föreslagen åtgärd inte strider mot gällande detaljplan eller mot plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 34 § kan rivningslov beviljas.

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom den 12 april 2017 om rivning av tre byggnader och tre silos med överbyggnad inom fastigheten Getakärr 9:14.

Sökande har av Kulturmiljö Halland begärt yttrande som inkom den 27 april 2017. I yttrandet framför Kulturmiljö Halland att varvshuset har ett påtagligt byggnadshistoriskt värde.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område, plan 51. Av gällande detaljplan finns inte något rivningsförbud.

Ingen av byggnaderna som föreslås rivas är utpekad i bebyggelseinventeringen.

Lagrum

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

1. inte strider mot en detaljplan eller områdesbestämmelser, eller

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

Bn § 304 (forts)

Dnr 2017-737

2. bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret finner att föreslagen åtgärd inte strider mot gällande detaljplan eller mot plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 34 § därmed ska rivningslov 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.

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 8 266 kr
Momspliktig avgift: 30 kr
Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande
Kulturmiljö Halland (delges)

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

Bn § 310

Dnr 1998-100134

Vabränna 1:77 Funktionskontroll ventilationssystem, återkallelse av föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 620.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 29 september 2016 § 620 att förelägga fastighetsägaren Vabränna 1:77 Viskastigen FFV HB att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 9 maj 2017.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Vabränna 1:77
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 311

Dnr 2015-67

Åskloster 1:102 Tillsynsärende om bastu används som bastu, återkallelse av föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 551.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden har i beslut den 29 september 2016 § 551 förelagt fastighetsägaren Åskloster 1:102 Varbergs kommun, samhällsutvecklingskontoret att senast sex månader efter delgivning av beslutet upphöra att använda byggnaden på Spårvägen 2 A som bostad.

Vid platsbesök den 5 maj 2017 konstaterades att användningen som bostad har upphört.

Protokollsutdrag: Varbergs kommun, samhällsutvecklingskontoret
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)

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