
Plats och tid Sammanträdesrum A2, kl. 08.30–12.45, mötesuppehåll kl. 10.00–10.30

Beslutande Gert Okén (M)
Andreas Björklund (M)
Stefan Bengtsson (M)
Stefan Stenberg ordf. (C)
Linnea Sandahl (MP)
David Sandrén (M)
Tomas Johansson v. ordf. (S) inte § 157 på grund av jäv
Marianne Johansson (S)
Morgan Fagerström (S), inte § 155 på grund av jäv
Karin Sandström (S)
Andreas Havasi (SD)
Gösta Johansson (S), §§ 155, 157

**Ersättare –
inte tjänstgörande** Lena Språng (C), inte § 159 på grund av jäv
Gösta Johansson (S), inte §§ 155, 157
Malin Lindberg (S)

Övriga deltagare Evelyn Ingvarsson, byggnadsnämndssekreterare
Karin Holmström, byggnadsnämndssekreterare/jurist
Helena Arnsten, stadsbyggnadschef
Maria Söderlund, stadsarkitekt
Sten Hedelin, stadsbyggnadsarkitekt, §§ 147-149, del av 150
Lena Johansson, t f planchef, §§ 147-154
Julia Anding, planarkitekt, del av § 150
Emma Johansson, bygglovshandläggare, §§ 156-157
Helena Kransén, bygglovsarkitekt §§ 158-164
Marie Åberg, bygglovsarkitekt, §§ 165-169
Rickard Enström, bygglovshandläggare, §§ 170-173
Tore Johansson, 1:e byggnadsinspektör, §§ del av 150, 175-201

Utsets att justera Stefan Bengtsson (M)

**Justeringens plats och
tid** Stadsbyggnadskontorets reception den 7 april 2017

Sekreterare Evelyn Ingvarsson **Paragraf** 147-201

Ordförande Stefan Stenberg (C)

Justerande Stefan Bengtsson (M)

Anslag/bevis

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ	Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum	30 mars 2017
Datum då anslaget sätts upp	10 april 2017
Datum då anslaget tas ned	1 maj 2017
Förvaringsplats för protokoll	Stadsbyggnadskontoret, Östra Långgatan 27
Underskrift	Evelyn Ingvarsson

Bn § 147

Ändringar i dagordningen

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. godkänna ändringarna i dagordningen.

Ärende som tillkommer dagordningen

Ärende nr 6 Information om Bomlyckan 10

Ärende som utgår ur dagordningen

Ärende nr 11 Bua 2:2 Nybyggnad fyra enbostadshus, förhandsbesked

Ärende nr 15 Småland 2, 3 Nybyggnad flerbostadshus

Ärende nr 22 Träslöv 49:1 Tillbyggnad restaurang, nybyggnad
uteservering

Ärende nr 25 Bua 8:106 Nybyggnad enbostadshus

Ärende nr 26 Laxen 29 Tillbyggnad flerbostadshus

Ärende nr 27 Lingome 12:87 Nybyggnad fritidshus,
komplementbyggnad

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

Bn § 148

Meddelande om inkomna skrivelser, överklaganden och planärenden

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. antecknar informationen om inkomna skrivelser, ansökningar om planbesked, lagakraftvunna detaljplaner och avslutade planbesked under perioden 18 februari 2017 till och med 17 mars 2017 enligt bilaga A.

Beskrivning av ärendet

Redovisning av inkomna skrivelser, överklaganden, ansökningar om planbesked, lagakraftvunna detaljplaner och avslutade planbesked under perioden 18 februari 2017 till och med 17 mars 2017 redovisas för nämnden enligt bilaga A.

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

Bn § 149

Delegationsbeslut

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. godkänna redovisning av delegationsbeslut under perioden 18 februari 2017 till och med 17 mars 2017 enligt bilaga A.

Beskrivning av ärendet

Redovisningen avseende beslut fattade med stöd av tjänstemannadelegering enligt byggnadsnämndens beslut 29 augusti 2013 § 274 under perioden 18 februari 2017 till och med 17 mars 2017.

Redovisning av delegationsbeslut avseende

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

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

Bn § 150

Förvaltningen informerar

Beslut

Nämnden antecknar informationen till protokollet.

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadschef Helena Arnesten informerar nämnden om

- Lektorn 8

Stadsbyggnadsarkitekt Sten Hedelin informerar nämnden om

- program Västerport

Planarkitekt Julia Anding informerar nämnden om

- programmet för södra Trönninge

Stadsarkitekt Maria Söderlund informerar nämnden om

- Kulturmiljöprogrammet, boksläpp 6 april 2017.

Nämndsekreterare/jurist Karin Holmström informerar nämnden om

- upphävda beslut år 2016.

1:e byggnadsinspektör Tore Johansson informerar nämnden om

- Bomlyckan 10
-

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

Bn § 151

Internkontrollplan 2016 för stadsbyggnadskontoret

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- godkänna informationen om uppföljningen av interkontrollplan 2016.
- uppdra åt stadsbyggnadskontoret att utforma en sammanfattning och rapport enligt redovisning samt att överlämna upprättad rapport och sammanfattning till kommunstyrelsen och kommunens revisorer.

Beskrivning av ärendet

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

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

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

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

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

Protokollsutdrag: Kommunstyrelsen
Kommunens revisorer

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

Bn § 152

Dnr x

Delegationsrätt

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. med stöd av 6 kap. 33 § kommunallagen och 12 kap. 6 § plan- och bygglagen uppdra beslutanderätten enligt framtaget förslag med där angivna befattningar och delegater enligt bilaga A och B.

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till delegationsrätt med anledning av nytillkomna tjänstebefattningar och delegater enligt bilaga A och B.

Protokollsutdrag: Kommunstyrelsens förvaltning

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

Bn § 153

Dnr 2010-127

Detaljplan för Hansegård och Gröningagården

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. revidera detaljplaneförslaget enligt granskningsutlåtande den 30 mars 2017.
2. anta detaljplan för Hansegård och Gröningagården, Trönninge 32:1, 32:7, och 10:6 m.fl., upprättad den 30 augusti 2012, reviderad den 22 oktober 2015 och 30 mars 2017.

Beskrivning av ärendet

Ursprunglig ansökan avser en utbyggnation av aktuella fastigheter i enlighet med den fördjupade översiktsplanen för Trönninge. Vid ansökan bedömde man att cirka ett 20-tal tomter skulle tillkomma samt en ny tillfart till området från Klastorpsvägen. Beslut om planprövning togs av kommunstyrelsens au 12 oktober 2010.

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att utvidga Trönninge samhälle genom att uppföra bostadsbebyggelse strax öster om Trönninge samhälle, söder om Klastorpsvägen. Den nya detaljplanen innebär att jordbruksmark som främst används som bete tas i anspråk för cirka 60-70 nya bostäder.

Förslaget har varit på utställning under tiden 5 november 2015 till och med 22 december 2015. Stadsbyggnadskontoret har i utställningsutlåtande den 16 februari 2017 redovisat inkomna yttranden.

Förslag till ändringar

Plankartan

- Plankartan kompletteras med planbestämmelse för riktvärden för buller.
- Område för vall/plank på plankartan läggs på kvartersmark.
- Område mellan de två områdena för vall/plank längs Klastorpsvägen övergår även det från allmän platsmark till kvartersmark, L1.
- Maximalhöjd för vall/plank anges som maximalhöjd över havet ("plus-höjd") istället för enbart i meter.
- Plankartan kompletteras med utfartsförbud mot Bolsevägen.
- Området för diket som föreslogs hanteras som gemensamhetsanläggning utgår och varje fastighetsägare hanterar avrinningen från naturmark enskilt på sin fastighet.
- Plankartan korrigeras till att redovisas i skala 1:1 000, samma som grundkartan.
- Plankartan korrigeras och egenskapsbestämmelsen för allmänplats gång tas bort från kvartersmark L1.
- Parkering inom L1-området korrigeras och läggs som kvartersmark B-bostäder.
- Gästparkeringar inom planområdet avses hanteras som gemensamhetsanläggningar och får bestämmelsen g på plankartan.
- Skrivning angående bestämmelserna l och u korrigeras i planbestämmelserna.
- E-område för nätstation läggs in på plankartan

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

Bn § 153 (forts)

Dnr 2010-127

- Plankartan justeras kring skrivning för placering av komplementbyggnad samt högsta nockhöjd för sammanbyggda komplementbyggnader.
- Planbestämmelse om utseende för tak justeras. Från bestämmelse om rött tegel till tegelröda takpannor.

Planbeskrivningen

- Planbeskrivningen kompletteras med att korsningar utformas enligt VGU:s rekommendationer kring siktkrav.
- Planbeskrivningen korrigeras angående skrivelse om förtätning. Området är nybyggnation i anslutning till tätort.
- Hela området avses anslutas till det kommunala vatten-, avlopp- och dagvattennätet, planbeskrivningen uppdateras med denna information.
- Planbeskrivningen kompletteras med att rotspärr kan komma att behöva anläggas vid de träd som föreslås anläggas mitt i området i anslutning till gatan för att förhindra att trädens rotsystem förstör allmänna ledningar.
- Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av var lokalgatan inte uppnår den generella bredden på 6 meter.

Genomförandebeskrivningen

- Genomförandebeskrivningen kompletteras med en beskrivning av vilka typer av gemensamhetsanläggningar som kan komma att bildas samt vilka fastigheter inom området som föreslås delta i dem.
- Inlösen av mark från 32:8 redovisas i tabellen i genomförandebeskrivningen under rubriken "Fastighetsrättsliga frågor".
- Genomförandebeskrivningen korrigeras till att det är Varberg Vatten AB som är huvudman för allmänna VA-ledningar.
- Genomförandebeskrivningen kompletteras med att ledningsrätt ska skapas för samtliga av Varberg Vatten AB:s ledningar inom planområdet.

Övrigt

- Redaktionella justeringar av handlingarna genomförs.

Protokollsutdrag: Sökande
Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten
Sändlista

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

Bn § 154

Dnr 2016-2069

Planbesked för Rudan 12 m.fl.

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. meddela sökande positivt planbesked inom Rudan 12, Getakärr 5:34 och del av Getakärr 5:1. Det innebär att byggnadsnämnden har för avsikt att genom detaljplan pröva möjligheten att uppföra bostäder i form av ett flerbostadshus, men är ingen garanti för att planen kommer att antas och vinna laga kraft.
2. uppdra åt förvaltningen att senast andra kvartalet 2019 påbörja detaljplanläggning med standardförfarande så att detaljplanen kan antas senast fjärde kvartalet 2020.
3. uppdra åt förvaltningen att innan planarbetet påbörjas upprätta ett planavtal med sökande.
4. detaljplanen även bör omfatta fastigheten Rudan 13.

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 fastigheterna Rudan 12, Getakärr 5:34 o del av Getakärr 5:1 inkom till Byggnadsnämnden i Varberg den 14 december 2016. Förfrågan gäller att uppföra ett flerbostadshus om upp till fem våningar.

Området ligger vid korsningen Södra vägen/Almers väg i södra delen av Varberg.

Omgivande bebyggelse består till större delen av flerfamiljshus i två till tre våningar samt enstaka villor.

Ursprunglig ansökan

Ursprunglig ansökan avser möjligheten att uppföra ett flerfamiljshus om upp till fem våningar inom fastigheten Rudan 12 och de kommunägda fastigheterna Getakärr 5:34 och Getakärr 5:1.

Tidigare ställningstagande

Fördjupad översiktsplan för Varbergs stadsområde

Anger "blandad bebyggelse" för Rudan 12 och "natur" för övriga fastigheter. Fastigheterna ingår i område 15 som omfattas av följande riktlinjer:

- Den blandade bebyggelsen ska behållas och utvecklas genom komplettering och förnyelse.
- Tillgången på lätt tillgängliga, kvalitativa grönområden för rekreation få inte äventyras vid förtätning.

Detaljplan

Området omfattas av två detaljplaner. Getakärr 5:34 omfattas av stadsplanen från 1934 som anger bensinstation, kvartersmark som inte får bebyggas, samt kvartersmark för öppet byggnadssätt. För Rudan 12 gäller stadsplan från 1951 som medger bostäder i form av sammanbyggda hus i två våningar. Getakärr 5:1 anges som park/plantering.

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

Bn § 154 (forts)

Dnr 2016-2069

Kulturvårdsprogram

Fastigheterna gränsar i norr till utpekat område 1930-1940-tal i *Stadens karaktärer – kulturmiljöer i Varbergs stadsområde*, godkänt av byggnadsnämnden den 30 augusti 2012, som underlag vid handläggning av plan- och bygglovsfrågor

Tidigare planbesked

En planförfrågan som rör samma område där sökanden ville utvidga fastigheten för att uppföra studentbostäder. Nämnden har i beslut den 13 december 2007 § 507 avslagit förfrågan med motiveringen att föreslagen byggnation skulle minska den friyta som finns i öster och att en utvidgning av tomten ändå inte skulle ge tillräckliga ytor för att på ett lämpligt sätt inrymma utevistelse och parkering.

Kommunfullmäktiges mål

Detaljplanläggningen

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

Förslaget går i linje med bebyggelsestrategin, antagen av kommunfullmäktige 18 juni 2013 § 79, att utbyggnad främst ska ske genom förtätning. Vidare möjliggör förslaget exploatering i ett läge där hållbara transportsätt främjas, det är lätt att gå, cykla eller resa kollektivt vilket är i linje med Trafikstrategi 2030, godkänd av kommunfullmäktige 20 oktober 2015 § 168.

Förvaltningens övervägande

Den sammantagna bedömningen är att en prövning av detaljplan för att möjliggöra bostäder i form av flerbostadshus om som mest fem våningar är positivt och i linje med den fördjupade översiktsplanen och andra strategiska dokument.

Förslaget bidrar till en förtätning av staden i ett läge med god tillgång till kollektivtrafik. Med busshållplats vid Almers väg och cirka 1,5 km till stationen finns möjlighet att välja hållbara resesätt. Fastigheterna har också närhet till rekreation med Hästhagabergen och strandpromenaden inom gångavstånd.

Kvarteret består idag övervägande av hus i två och ett halvt plan. Att ersätta den befintliga villan med flerbostadshus ger ett stort tillskott av bostäder i området.

Kommunen ställer sig positiv till försäljning och utveckling av den kommunala fastigheten Getakärr 5:34. Fastigheten bedöms inte att vara värdefull som grönyta eller för rekreation då andra rekreationsområden finns i närheten.

Under den väg som går mellan Rudan 12 och Getakärr 5:34 finns flertalet ledningar såsom el, fiber och fjärrvärme. Utredningar krävs inom

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

Bn § 154 (forts)

Dnr 2016-2069

planarbetet för att se över hur ledningarna kan omlokaliseras. Flytt av ledningar bekostas av exploateringen.

Projektering av en cirkulationsplats i korsningen Almers väg/Södra vägen/Kattegattsvägen pågår. Detta bedöms inte behöva så mycket utrymme att det påverkar förslaget men ska beaktas i planeringen. Även utrymmet för dagens busshållplats vid Almers väg ska beaktas.

En gång- och cykelväg går förbi fastigheten och är många barns skolväg. Trafiksäkerhet ur barnens perspektiv ska beaktas i kommande planering.

Andra viktiga frågor att utreda i planarbetet är påverkan från trafikbuller, tillgång till parkeringsplatser och uteplatser/gårdsmiljö.

Kommande planering bör ta hänsyn till siktlinjer då det idag finns en utblick från korsningen mot kvarnen på Ryttern 16 vilken bör behållas.

Fastigheten gränsar i väst mot Rudan 13 som även den är bebyggd med en enplansvilla. Enligt sökanden ställer sig fastighetsägaren positiv till en utveckling av grannfastigheten och på sikt även den egna fastigheten. Förvaltningen ser positivt på att planera dessa två fastigheter tillsammans varför planens avgränsning bör utredas.

Avgift

Handläggningsavgift planbesked 6 048 kronor.

Fakturan översändes separat per post.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 155

Dnr 2013-257

Träslövs hamn 1:1 Försäljningsvagn, tidsbegränsat bygglov

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja tidsbegränsat bygglov till och med den 1 april 2024.
2. godkänna startbesked att påbörja åtgärden stöd av plan- och bygglagen (2010:900) 10 kap 23 §. Tekniskt samråd, kontrollansvarig och slutbesked krävs inte i detta ärende.

Jäv

Morgan Fagerström (S) anmäler jäv och deltar inte i handläggning av detta ärende.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att den föreslagna åtgärden överensstämmer med gällande detaljplan och den tillåtna användningen av området.

Giltighet

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

Upplysningar

- Hamn- och gatunämndens yttrande ska beaktas
- Tillstånd för upplåtelse av allmän plats ska inhämtas från polisen.
- Registrering av verksamheten ska göras till miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom den 28 december 2016 om tidsbegränsat bygglov för uppställning av försäljningsvagn till och med den 1 april 2024 inom fastigheten Träslövs hamn 1:1. Den nu ansökta vagnen är en annan vagn än vad som tidigare varit placerad på platsen.

Den föreslagna platsen ligger inom detaljplanelagt område. Området får användas för hamnrörelse och med hamnrörelsen samhörigt ändamål.

Tidigare ställningstagande

Nämnden har i beslut den 11 april 2013 § 151 beviljat tidsbegränsat lov till och med 30 november 2013.

Nämnden har i beslut den 3 oktober 2013 § 377 beviljat tidsbegränsat bygglov från och med den 1 december 2013 till och med den 30 november 2014. Av ansökan framgick att försäljning kommer att ske under vinterperioden då det finns tillgång på fisk och under helgerna.

Nämnden har i beslut den 5 februari 2015 § 47 beviljat tidsbegränsat lov till och med den 20 november 2016.

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

Bn § 155 (forts)

Dnr 2013-257

Yttranden

Begäran om yttrande har skickats till hamn- och gatuförvaltningen.

Hamn- och gatuförvaltningen har den 14 mars 2017 lämnat sitt samtycke till

- en upplåtelseperiod på max tre år.
- den nya utformningen/storleken på vagnen förutsatt att det är ytan innanför den svarta linjen på kartskiss (inkommen den 22 februari 2017 till byggnadsnämnden) som avses.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den föreslagna åtgärden överensstämmer med gällande detaljplan och den tillåtna användningen av området.

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: 2 258 kr

Momspliktig avgift: 30 kr

Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 156

Dnr 2017-319

Bläshammar 2:17 Nybyggnad två enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Upplysning

- Tillstånd från miljö- och hälsoskydds-nämnden krävs för avloppsanläggningen.
- Dispens kan krävas från Länsstyrelsen på grund av biotopskydd i form av stenmur i jordbruksmark.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att föreslagen åtgärd följer intentionerna i kommunens översiktsplan, den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet, och inte strider mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen.

Den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den föreslagna platsen och att positivt förhandsbesked kan meddelas sedan berörda grannar och miljö- och hälsönämnden har hörts och inga yttranden inkommit.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra två enbostadshus inom Bläshammar 2:17.

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och utanför sammanhållen bebyggelse. De föreslagna tomterna är omgivna av stenmur i tre väderstreck, och dike i väst.

Fastigheten ligger inom den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet, område 3 – Bläshammar och Varberg nord. Följande riktlinjer anges:

- Fågeldammen ska bestå som natur och friluftsområde och ingen ny bebyggelse får tillkomma.
- Utanför detaljplanelagt område bör eventuell ny bebyggelse förläggas i anslutning till befintlig och till utformningen anpassas till omgivande bebyggelse och landskap.

I översiktsplanens generella riktlinjer anges följande:

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

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

Bn § 156 (forts)

Dnr 2017-319

- Bebyggelsegrupper ska lokaliseras så att det finns goda förutsättningar att utnyttja kollektivtrafik och cykel för att nå skola, service och arbetsplatser.
- Ny bebyggelse i kustområdet bör koncentreras till befintliga bebyggelseområden för att behålla den särpräglade naturen och kontakten med havet.
- All byggnation ska i största möjliga utsträckning utformas och lokaliseras för god klimatanpassning och för att uppnå det nationella miljö kvalitetsmålet om god bebyggd miljö.
- Vid prövning av lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.
- Vid exploatering ska dagvatten i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt.
- Hänsyn ska tas till värdefulla naturmiljöer.
- 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 gränsar till Flottaberg, ett område som ingår i naturvårdsprogrammet.

Lagrum

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

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

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

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

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

Bn § 156 (forts)

Dnr 2017-319

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

Tomten ska ordnas så att

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

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

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

Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen gällande möjlighet till att lösa VA. Svar beräknas komma in efter nämndens sammanträde den 30 mars 2017.

Berörda grannar har beretts möjlighet att inkomma med synpunkter. Svar beräknas komma in efter nämndens sammanträde den 30 mars 2017.

Förvaltningens bedömning

De föreslagna tomternas omgivning utgörs av ett tämligen flackt åkerlandskap. Träd och växtlighet finns i huvudsak i direkt anknäytning till bebyggelsen längs den mindre grusvägen. I norr ligger Flottaberg, ett lågt berg klätt med bl.a. ek och hassel. De två tomterna i förslaget utgör en förlängning av befintlig bebyggelse. Det finns en befintlig väg fram till de föreslagna tomterna. Platsen omges av stenvmur i tre väderstreck, samt ett dike i väst. Det finns en öppning i stenvmuren längst i norr, men som infart till de två föreslagna tomterna kan denna anses mindre lämplig. Dispens från Länsstyrelsen för en ny öppning i stenvmuren kan därför behövas.

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

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

Bn § 156 (forts)

Dnr 2017-319

Förslaget följer intentionerna i kommunens översiktsplan, den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet, och inte strider mot ovanstående paragrafer i plan- och bygglagen.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 157

Dnr 2017-304

Kungsliljan 4 Tillbyggnad takkupa

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. avslå ansökan.

Jäv

Vice ordförande Tomas Johansson (S) anmäler jäv och deltar inte i handläggning av detta ärende.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslagen åtgärd strider mot gällande detaljplan och att föreslagen åtgärd inte är lämplig med hänsyn till kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan. Nämnden finner att åtgärderna strider mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900). Avvikelsen kan inte betraktas som liten.

Området har en detaljplan där syftet är att motverka åtgärder som påverkar den enhetliga karaktären och som anger att takkupor mot det allmänna är extra känsligt.

Nämnden gör bedömningen att den södra fasaden gränsar direkt mot en gång- och cykelväg som får antas vara mera trafikerad av allmänheten än slutet på den lokalgata från vilken den norra långsidan främst kan uppfattas.

Innan den nya detaljplanen antogs var de takkupor som beviljats i området inte planstridiga. Efter att den nu gällande detaljplanen antagits har några planstridiga takkupor inte beviljats. De tidigare takkuporna motiverar inte avsteg från gällande detaljplan.

Beskrivning av ärendet

Ansökan som inkom 10 februari 2017 om möjligheten att få uppföra en takkupa inom fastigheten Kungsliljan 4.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område.

Enligt gällande detaljplan, antagen 2009, tillåts takkupor som inte får vara större än en tredjedel av fasadlängden. Takkupor får inte påverka beräkningen av våningsantal och byggnadshöjd, och får inte uppföras mot gata.

Bygglov beviljades den 8 februari 2017 för en takkupa på byggnadens norra sida.

Fastigheten ingår i ett område som är upptaget i "Stadens karaktärer – kulturmiljöer i Varbergs stadsområde", godkänt av byggnadsnämnden den 30 augusti 2012 som underlag vid bygglovshandläggning. Där finns bland annat rekommendationen om att takkupor kan anordnas mot baksidan på de hus som har långsidan mot gatan.

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

Bn § 157 (forts)

Dnr 2017-304

Bakgrund

Takkuporna, en mot norr och en mot söder, uppfördes ursprungligen i tron om att dessa var bygglovsbefriade. Bygglov söktes den 16 april 2015 för två takkupor, en mot norr och en mot söder. Förslaget gällde då takkupor som var större än en tredjedel av fasadlängden.

Nämnden har i beslut den 28 maj 2015 § 223 avslagit ansökan. Sökande har överklagat beslutet till länsstyrelsen och begärt omprövning av nämndens beslut.

Nämnden har i yttrande den 24 september 2015 § 432 meddelat länsstyrelsen att nämnden kommer att ompröva sitt beslut från den 28 maj 2015 § 223.

Länsstyrelsen har i beslut den 17 november 2015, mål nr 403-5042-15 avslagit överklagandet.

Länsstyrelsens beslut överklagades och ärendet prövades av mark- och miljödomstolen, som avslag överklagandet den 31 mars 2016 (P 4308-15).

Nämnden har i beslut den 29 september 2016 § 503 omprövat sitt beslut från den 28 april 2015 § 223 och meddelat sökanden att nämndens beslut från den 28 april 2015 § 223 att avslå ansökan kvarstår.

Den 28 oktober 2016 inkom en ny ansökan om bygglov för takkupor. Båda takkuporna var större än en tredjedel av fasadlängden, men reviderades. Sökande inkom senare med ytterligare en revidering där takkupan i söder hade tagits bort.

Nämnden har i delegationsbeslut den 8 februari 2017, diarienummer 2016-1761, beviljat bygglov för takkupa mot norr.

Lagrum

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

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

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

Bn § 157 (forts)

Dnr 2017-304

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) 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 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 §§.

Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till Kulturmiljö Halland.

I yttrande som inkom den 27 mars 2017 hänvisar Kulturmiljö Halland till sitt yttrande den 27 april 2015 och vidhåller sin synpunkt att tillkommande takkupor påverkar områdets helhetskaraktär och att det därför inte är lämpligt att anordna takkupor på det södra takfallet.

I skrivelse som inkom den 28 och den 29 mars framför sökande att området har förändrats vilket tidigare har tillåtits och att det idag finns flera hus med takkupor mot gång- och cykelled. En gång- och cykelväg är inte en gata och ansökan stämmer överens med detaljplanen.

Förvaltningens övervägande

Den södra fasaden har av mark- och miljödomstolen den 31 mars 2016 bedömts vara den fasad med störst allmän påverkan då den gränsar direkt mot en gång- och cykelväg som får antas vara mer trafikerad av

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

Bn § 157 (forts)

Dnr 2017-304

allmänheten än slutet på lokalgatan som byggnadens gavel är placerad mot och från vilken den norra långsidan främst uppfattas.

Enligt detaljplanen får takkupor inte uppföras mot gata. Gång- och cykelväg är visserligen ingen gata men då mark- och miljödomstolen har bedömt den södra fasaden som den med störst allmän påverkan, och då gång- och cykelvägen av ovan nämnda domstol har antagits vara mer trafikerad av allmänheten, än slutet på den lokalgata mot vilken gaveln på Kungsliljan 4 gränsar mot, anser stadsbyggnadskontoret att den ska betraktas med en gata. Syftet med detaljplanen är att takkupor kan uppföras mot gårdssida där de inte bedöms påverka den allmänna karaktären av området negativt.

Takkupans längd är en tredjedel av den ursprungliga fasadens längd, och är på så vis inte planstridig. Däremot har den södra fasaden av mark- och miljödomstolen bedömts vara den fasad med störst allmän påverkan. Takkupa bör därför inte tillåtas på byggnadens södra sida. Därtill finns även områdets kulturhistoriska värde i form av enhetlig 70-talsbebyggelse, att ta hänsyn till. Det är väldigt få byggnader i området som har tillbyggnader i form av just takkupa mot gata, och man bör därför vara försiktig med att tillåta sådana åtgärder mot gata, alternativt de sidor som anses ha störst allmän påverkan. Med stöd av rekommendationer i "Stadens karaktärer – kulturmiljöer i Varbergs stadsområde", godkänt av byggnadsnämnden den 30 augusti 2012 som underlag vid bygglovshandläggning, kan konstateras att åtgärden inte kan anses lämplig ur kulturhistorisk synvinkel.

Sökande har i skrivelse den 28 och den 29 mars 2017 framfört att området har förändrats och att liknande åtgärder har tillåtits tidigare. Den gällande detaljplanen antogs 2009. Endast ett fåtal liknande åtgärder har tillåtits innan den gällande detaljplanen antogs. Efter den nya detaljplanen har takkupor enbart beviljats mot trädgårdssidan som detaljplanen föreskriver.

Förvaltningen finner att syftet med detaljplanen är att bevara den enhetliga karaktären för området och att föreslagen utformning inte är lämplig med hänsyn till kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Förvaltningen finner att föreslagen åtgärd strider mot detaljplanen och ovanstående paragrafer i plan- och bygglagen.

Ansökan om föreslagen åtgärd bör därför avslås.

Hur beslutet får överklagas

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

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

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

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

Bn § 157 (forts)

Dnr 2017-304

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

Avgift

Handläggningsavgift: 1 129 kr

Momspliktig avgift: 30 kr

Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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

Bn § 158

Dnr 2017-196

Drared 6:1 Nybyggnad enbostadshus förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Upplysning

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

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslagen byggnation följer intentionerna i kommunens översiktsplan och följer nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen.

Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus på rubricerad fastighet.

Den aktuella platsen ligger utanför planlagt område och utanför sammanhållen bebyggelse, cirka 3 km öster om Strängbetong och riksväg 41. Det aktuella skiftet, som är obebyggt och gränsar till jordbruksmark klass 4, är ett av fastighetens fyra skiften varav den närmare Viskan är bebyggd med en gårdsbildning. Platsen är belägen i skogskanten i den dalgång med spridd lantlig bebyggelse, som löper parallellt med Viskadalen. Området ligger i kanten av stora opåverkade områden enligt 3 kap miljöbalken.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer:

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

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

Bn § 158 (forts)

Dnr 2017-196

- Vid prövning av lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.
- Vid exploatering ska dagvatten i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt.
- Hänsyn ska tas till värdefulla naturmiljöer.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.
- All nybyggnation och ombyggnation ska ges ett estetisk tilltalande utförande, värdefulla kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas till vara och förstärkas.

Lagrum

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

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

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

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

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

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

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

Bn § 158 (forts)

Dnr 2017-196

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

Tomten ska ordnas så att

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

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

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

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret har besökt den föreslagna platsen och gör bedömningen att den är lämplig för den sökta åtgärden och bidrar till en god helhetsverkan. Åtgärden har stöd i översiktsplanen som säger att i övriga samhällen och dess omgivningar kan mindre kompletteringar ske i form av bostäder och verksamheter för att bibehålla en levande landsbygd och ge underlag för befintlig service.

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

Bn § 158 (forts)

Dnr 2017-196

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 159

Dnr 2017-105

Fastarp 2:16 Försäljningsvagn, tidsbegränsat bygglov

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för vidare handläggning av ärendet och utreda möjligheten om en förändring av befintligt plank kan vara en möjlighet för att kunna vara positiva till den föreslagna åtgärden och därefter eventuellt ge sökande möjlighet att komplettera ansökan med en ändring av befintligt plank samt därefter höra berörda grannar.

Jäv

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

Beskrivning av ärendet

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

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

Den aktuella fastighetens norra del, Fastarp 2:16, är bebyggd med ett enbostadshus. Fastighetens södra del används idag som uteservering för "Korv med mos", vars gatuköksbyggnad är placerad på Fastarp 2:73 som enligt T13 är betecknad allmän platsmark; park, plantering. Byggnaden var ursprungligen en kiosk som under 90-talet och ett antal gånger under 2000-talet byggts till och idag inrymmer ett gatukök.

Sökande beskriver att det påbörjats en lantmäteriförrättning i syfte att stycka av den södra delen av Fastarp 2:16. Gatuköket har behov av större personalutrymmen, toaletter, kontor, lager. Tanken är att utöka verksamheten på Fastarp 2:73 med ett café på den nybildade fastigheten. I väntan på att avstyckningen går igenom är tanken att försäljningsvagnen ska frigöra plats i gatuköket.

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

Bn § 159 (forts)

Dnr 2017-105

Yttranden

Berörda sakägare har berett tillfälle att komma in med synpunkter.

Yttrande inkom den 22 mars 2017 från fastighetsägare Fastarp 2:17, 2:209, 2:210 samt 2:213 med synpunkter om att de önskar att befintligt plank ändras till en höjd av 2,7 meter så att insyn och buller elimineras.

Yttrande inkom 27 mars 2017 från fastighetsägare Fastarp 2:212 med synpunkter som är emot föreslagen åtgärd.

Sökande har i skrivelser den 30 mars 2017 bemött inkomna synpunkter.

Lagrum

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kapitlet 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.

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 §. Lag (2014:900).

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret har besökt den aktuella platsen och gör bedömningen att om inga synpunkter inkommer som motsäger förslaget borde ansökan kunna ses som en liten avvikelse från gällande plan och ett tidsbegränsat lov kunna ges. Förslaget visar en tillfällig verksamhetsbyggnad på en fastighet avsedd för bostadsändamål, åtgärden avser ett tidsbegränsat behov till det intilliggande gatuköket. Huruvida det är möjligt att i framtiden ge permanent lov för någon typ av verksamhet på den då avstyckade fastigheten ingår i en annan prövning.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 160

Dnr 2017-195

Fastarp 3:66 Nybyggnad två enbostadshus, stall, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. uppdra åt stadsbyggnadskontoret att vidare handlägga ärendet och eventuellt som förhandsbesked meddela att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den föreslagna platsen sedan miljö- och hälsoskyddsförvaltningen, Kulturmiljö Halland, Trafikverket och berörda grannar hörts. Som villkor för förhandsbeskedet ska gälla att hänsyn tas till kulturmiljön vad gäller form och materialval.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att föreslagen byggnation följer intentionerna i kommunens översiktsplan och nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen.

Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller förhandsbesked för två nya enbostadshus och ett stall öster om Tvååker, nordost om Hörsåsens plantskola och söder om en ridskola.

Den aktuella fastigheten är en jordbruksfastighet med en befintlig gårdsbildning som finns med i länsstyrelsens inventering klass C. Sökande avser stycka av jordbruksmarken, klass 4, från gårdsbildningen och ansöker om att få placera ett nytt enbostadshus med ett tillhörande stall nordost om den befintliga gården. Befintlig huvudbyggnad som i inventeringen bedöms ha ett byggnadshistoriskt och miljöskapande värde önskar sökande omvandla till en komplementbyggnad eftersom takhöjden är så låg, se sökandes beskrivning inkommen 20 mars 2017. I syfte att byggnaden ska bevaras vill sökande få möjlighet att uppföra ett nytt enbostadshus intill. Sökande föreslår att befintlig in/utfart flyttas något norrut längs allmän väg 777 vilket kräver tillstånd från Trafikverket.

Fastigheten ligger precis öster om fördjupad översiktsplan Tvååker och södra kusten. 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.

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

Bn § 160 (forts)

Dnr 2017-195

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

Lagrum

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

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

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

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

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

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

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

Bn § 160 (forts)

Dnr 2017-195

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

Tomten ska ordnas så att

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

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

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 det är önskvärt att den befintliga huvudbyggnaden bevaras. Att placera en ny huvudbyggnad öster om befintligt boningshus bedömer förvaltningen inte påverkar kulturvärdet negativt, men det är av

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

Bn § 160 (forts)

Dnr 2017-195

stor vikt att form och material för det tillkommande huset väljs med stor hänsyn till de värden som finns i gårdsbildningen.

Vidare bedömer stadsbyggnadskontoret det vara lämpligt att placera en ny hästgård österut. Platsen har visst stöd i landskapet och även om ridskolan norrut har hästar som vistas inom 50 meter från föreslaget bostadshus, gäller ärendet en ny hästgård, varför kommunens riktlinjer i detta fall inte bedöms motverkas.

Förvaltningen bedömer det vara möjligt att flytta in/utfart något norrut och på så vis kunna samnyttjas. Sammanfattningsvis bedöms landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan följas i de sökta åtgärderna.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 161

Dnr 2016-2079

Galtabäck 9:26 Tillbyggnad komplementbyggnad omvandling till fritidshus

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. uppdra åt stadsbyggnadskontoret att vidare handlägga ärendet och eventuellt bevilja bygglov sedan miljö- och hälsoskyddsförvaltningen och berörda grannar hörts. Detta under förutsättning att sökande tar fram en bullerutredning som visar att platsen är lämplig för ett fritidshus.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att den aktuella åtgärden kan vara utsatt för buller. Sökande bereds möjlighet att komma in med en bullerutredning för att visa att platsen är lämplig för ett fritidshus.

Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller bygglov för att bygga till och på en befintlig komplementbyggnad och omvandla den till ett fritidshus. Ärendet innehåller därmed en lokaliseringsprövning för ett nytt fritidshus varför ärendet tas upp i byggnadsnämnden. Fastigheten är bebyggd med en huvudbyggnad och två komplementbyggnader varav den ena, som är aktuell i ärendet, är belägen cirka 55 meter från huvudbyggnaden. Bygglov för den aktuella komplementbyggnaden beviljades den 9 juli 2009.

Den aktuella platsen ligger utanför detaljplan mellan allmän väg 768 och en enskild väg öster om fastigheten från vilken man når den aktuella platsen. Tillbyggnaden föreslås cirka 23 meter från väggkant. En mindre bullervall har anlagts mot väg 768 inom tillståndspliktig zon.

Enligt kommunens fördjupade översiktsplan Tvååker och södra kusten, antagen av kommunfullmäktige den 18 september 2001, tillhör platsen det område som benämns 407 TVÅÅKERSSLÄTTEN som beskrivs som ett öppet, flackt jordbrukslandskap med viss havskontakt. På slättområdet finns tre vindkraftsgrupper, men det är cirka 600 meter till närmsta verk i sydost och till verken norrut som fortfarande kan bli fler är det cirka 1100 meter till det hittills uppförda, placerat längst söderut i sin grupp enligt vår karta.

Området berörs av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. miljöbalken, till vilket hänsyn ska tas.

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 § 161 (forts)

Dnr 2016-2079

- Hänsyn ska tas till de värdefulla natur- och kulturmiljöerna.
- 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 vindkraftverken.
- Hänsyn ska tas till en vindkraftsutbyggnad, varför nybyggnad av bostad inte bör medges närmare än 400 m från de befintliga eller möjliga kraftverken.

Sökanden har via telefon och efterföljande besök fått information om att de måste ta fram en bullerutredning för att visa att platsen är lämplig för den sökta åtgärden.

Lagrum

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

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

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

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

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

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

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

Bn § 161 (forts)

Dnr 2016-2079

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 9 kap. 17 § (2010:900).

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret har besökt den aktuella platsen och gör bedömningen att den kan vara utsatt för buller. Sökande bör därför inkomma med en bullerutredning för att visa att platsen är lämplig för ett fritidshus och därmed visa att komplementbyggnaden är lämplig att bygga till och börja använda som ett fritidshus.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 162

Dnr 2016-2135

Geten 7 Tillbyggnad flerfamiljshus

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. avslå ansökan.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att utöka balkongstorlekarna mot Götagatan skulle innebära att dagsljuset i lägenheten under försämras avsevärt vilket strider mot plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 9 § samt Boverkets byggregler (BFS 2011:6) 6 kap. 322 §.

Nämnden gör bedömningen att förslagen åtgärd inte är lämplig då balkongerna när deras undersida befinner sig i huvudhöjd kan öka riskerna för att någon ska slå i huvudet dem platsen under används för parkering. Förslaget bedöms därmed inte följa plan- och bygglagen 2 kap. 6 § som handlar om utformningskrav som skydd mot olyckshändelser och hänsyn för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området.

Vidare gör nämnden bedömningen att en inglasade balkong söderut i gaturummet mot Eskilsgatan skulle bli ett nytt inslag som inte är lämpligt för gaturummets helhet. Balkonger som sticker utanför byggrätter finns idag längs gatan, men inga av dessa är inglasade. Förslaget bedöms därmed inte följa plan- och bygglagen 2 kap. 6 § om god helhetsverkan.

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 31 b § får bygglov ges för en liten avvikelse från planen och dess bestämmelse om mark som inte får bebyggas, men i det aktuella fallet är bedömningen att det inte är lämpligt.

Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller att utöka befintliga balkonger åt Götagatan i väster och glasa in dessa. Vidare gäller ansökan två nya inglasade balkonger vid vindsvåningen, en i respektive gavelspets.

Enligt gällande stadsplan 64, som vann laga kraft 1958, följer de befintliga balkongernas framkant idag byggrätten. Förslaget innebär alltså att balkongerna skulle utökas cirka 70 cm ut i den yta som enligt planen inte får bebyggas, så kallad prickad mark.

Nämnden har i beslut den 18 maj 2016 beviljat bygglov för ändrad användning från kontor till bostad i den del av källarvåningen vars fönster ligger rakt under två av de balkonger som nu förslås glasa in och utökas både i bredd och djup. Just dessa balkonger är sammanbyggda och föreslås bli en 8 meter lång och 2 meter bred volym, cirka 140 cm ovan mark som idag är asfalterad och används som parkering.

Lagrum

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § ska i ärenden om bygglov

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

Bn § 162 (forts)

Dnr 2016-2135

enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda mark på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

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

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

Enligt Boverkets byggregler 6:322 om dagsljus ska rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjlig, om detta inte är orimligt med hänsyn till rummets avsedda användning.

Yttrande

Sökanden har fått ta del av förvaltningens övervägande. Den 10 mars 2017 inkom synpunkter för en positiv behandling.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att den nu sökta åtgärden inte är lämplig.

Att utöka balkongstorlekarna mot Götagatan skulle innebära att dagsljuset i lägenheten under försämras avsevärt vilket strider mot plan- och bygglagen 2 kap. 9 §. Boverkets byggregler tar upp krav på dagsljus i 6 kap. 322 § för att byggnader inte ska påverka vår hälsa negativt. Stadsbyggnadskontoret finner det olämpligt att tillåta en åtgärd som skulle påverka dagsljusintaget negativt i lägenheten under.

Att göra balkongerna större när deras undersida befinner sig i huvudhöjd ökar också riskerna för att någon ska slå i huvudet dem vilket inte bedöms vara lämpligt när platsen under används för parkering. Förslaget bedöms därmed inte följa plan- och bygglagen 2 kap. 6 § som handlar om utformningskrav som skydd mot olyckshändelser och hänsyn för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området.

Vidare gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att en inglasad balkong söderut i gaturummet mot Eskilsgatan skulle bli ett nytt inslag som inte är

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

Bn § 162 (forts)

Dnr 2016-2135

lämpligt för gaturummets helhet. Balkonger som sticker utanför byggrätter finns idag längs gatan, men inga av dessa är inglasade. Förslaget bedöms därmed inte följa plan- och bygglagen 2 kap. 6 § om god helhetsverkan.

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 31 b § får bygglov ges för en liten avvikelse från planen och dess bestämmelse om mark som inte får bebyggas, men i det aktuella fallet är bedömningen att det inte är lämpligt.

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: 2 258 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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

Bn § 163

Dnr 2016-2091

Snäppan 12 Tillbyggnad flerfamiljshus

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att åtgärden avviker från gällande plan, men bör kunna ses som en liten avvikelse enligt plan- och bygglagen 9 kap 31 b §.

Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller tillbyggnad av flerbostadshus i Fridhemsberg som finns med i Stadens karaktärer som beskriver kulturmiljöer i Varbergs stadsområde. Område 3c beskrivs som en väl bevarad och sammanhållen miljö som karaktäriseras av fristående tvåvåningshus i trädgård med låga inhägnader. Gällande detaljplan 45 medger två våningar och en byggnadshöjd om 7,6 meter.

Förslaget visar att taket lyfts och vägglivet höjs för att vinden med två befintliga sommarrum vid respektive gavel ska kunna "förädlas" enligt sökandes beskrivning. Rummen har idag tillgång till dusch i källaren och den föreslagna renoveringen skulle innebära att två mindre lägenheter tillskapas.

Förslaget visar två takkupor som tillsammans upptar 27 % av fasadlängden och ska därmed inräknas i byggnadshöjden. Tillåten byggnadshöjd är 7,6 m och förslaget visar en byggnadshöjd om 8,3 m. Förslaget visar också att byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindbjälklagets översida och byggnaden ska därmed enligt plan- och byggförordningen räknas som ett tvåvåningshus. Detta gäller även om takkuporna inte skulle räknas in i byggnadshöjden.

Sökande har efter beredningen fått ta del av bedömningen och inkommer med reviderade ritningar som visar ett förslag där byggnadshöjden inte överskrider 0,7 meter räknat från vindbjälklagets översida, så att grundvolymen kan bedömas vara ett tvåvåningshus, när takkuporna inte räknas in i byggnadshöjden.

Sökande inkom den 27 mars 2017 med reviderade ritningar som visade det som efterfrågats ovan.

Lagrums

Enligt plan- och byggförordning (2011:338) 4 § avses med våning i förordningen ett utrymme i en byggnad där utrymmet avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv.

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

Bn § 163 (forts)

Dnr 2016-2091

En vind ska anses vara en våning endast om

1. ett bostadsrum eller en arbetslokal kan inredas i utrymmet, och
2. byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att det nu inkomna förslaget visar ett trevåningshus vilket strider mot gällande detaljplan och kan inte ses som en liten avvikelse. Om förslaget ändras och visar ett förslag där byggnadshöjden inte överskrider 0,7 meter räknat från vindsbjälklagets översida, så att grundvolymen kan bedömas vara ett tvåvåningshus, när takkuporna inte räknas in i byggnadshöjden, är stadsbyggnadskontoret beredd att pröva förslaget och höra grannar och Kulturmiljö Halland.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 164

Dnr 2017-290

Tvåaker 34:1 Nybyggnad två 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 placeringen ligger mycket exponerat och följer inte intentionerna i kommunens översiktsplan och strider mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra två enbostadshus inom Tvåaker 34:1.

Den långsmala jordbruksfastigheten består av tre skiften varav den mittersta är bebyggd. Den aktuella platsen, belägen i det norra skiftet längs en enskild väg, ligger utanför detaljplanelagt område och utanför sammanhållen bebyggelse precis norr om kulturmiljövårdsprogram Tvåakers gata. Den föreslagna placeringen är mitt i öppet jordbrukslandskap med jordbruksmark klass 6.

Enligt kommunens fördjupade översiktsplan Tvåaker och södra kusten, antagen av kommunfullmäktige den 18 september 2001, tillhör platsen det område som benämns 407. TVÅÅKERSSLÄTTEN som beskrivs som ett öppet, flackt jordbrukslandskap med viss havskontakt. På slättområdet finns tre vindkraftsgrupper. Den östra och norra kan byggas ut. Den föreslagna platsen är belägen mer än 750 m från befintliga eller planerade vindkraftverk.

Området berörs av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. miljöbalken, till vilket hänsyn ska tas.

Enligt riktlinjer:

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

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

Bn § 164 (forts)

Dnr 2017-290

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

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

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

Bn § 164 (forts)

Dnr 2017-290

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 §.

Yttrande

Sökanden att fått ta del av förvaltningens övervägande och har beretts tillfälle att återta alternativt eventuellt inkomma med synpunkter. Inget svar har inkommit.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret har besökt den aktuella platsen och gör bedömningen att den inte är lämplig att bebygga. Platsen är belägen mitt ute i högt klassad jordbruksmark och den föreslagna bebyggelsen tar inte stöd i landskap eller annan bebyggelse på något sätt. Förslaget tar inte hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Förslaget strider därmed mot riktlinjerna i den fördjupade och strider mot plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 2 och 6 §§. Ansökan bör därmed avslås.

Hur beslutet får överklagas

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

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

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

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

Bn § 164 (forts)

Dnr 2017-290

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 § 165

Dnr 2017-430

Ambjörntorp 5:1 Strandskyddsdispens för transformatorstation

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. ge dispens från rådande strandskydd för nybyggnad av transformatorstation. Den mark som får tas i anspråk är ytan som transformatorstationen upptar.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att det finns särskilda skäl att ge dispens från strandskyddsbestämmelserna för föreslagen åtgärd för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse, 7 kap. 18 c § 5 miljöbalken.

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

Giltighet

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

Upplýsningar

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller strandskyddsdispens för att uppföra en transformatorstation om cirka 5 m² för att ersätta en befintlig gammal transformator i stolpe på samma plats. Befintligt lågspänningsnät finns redan, så man behöver inte gräva om och förnya det om man väljer den platsen, enligt sökanden. Bygglov har beviljats den 22 december 2016.

Den föreslagna placeringen är belägen utanför planlagt område cirka åtta meter från Prästabäcken. För vattendraget gäller strandskydd 100 meter på ömse sidor om strandlinjen enligt 7 kap. 13 och 14 §§ miljöbalken.

Lagrum

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

1. nya byggnader uppföras,
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,

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

Bn § 165 (forts)

Dnr 2017-430

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

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

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

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

Stadsbyggnadskontoret har besökt den föreslagna platsen och gör bedömningen att det finns skäl att ge dispens för den föreslagna åtgärden med tanke på redan befintliga lågspänningsnät som redan finns i marken och utbytet av gammal stolptransformator.

Övriga upplysningar

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

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

Avgift

Handläggningsavgift strandskyddsdispens 2 016 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 166

Dnr 2017-405

By 1:24 Nybyggnad fritidshus, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Upplysning

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

Giltighet

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

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att fastigheten redan är avstyckad för sitt ändamål och ligger i direkt anslutning till befintlig byggnation. Ett mindre fritidshus har stor möjlighet att på ett naturligt sätt kunna anpassas till naturförutsättningarna på platsen. Den föreslagna åtgärden följer intentionerna i kommunens översiktsplan samt nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan gällande möjligheten att kunna uppföra ett mindre fritidshus inom fastigheten By 1:24.

Detaljplan saknas inom området. Det är ett växlande område med både jordbruksmark och skogsklädda kullar. Strävalla kyrkby och en del annan bebyggelse ingår i området. Området genomkorsas av kraftledningar från Ringhals. Kvarnabäcken och Ströan är havsöringsåar. Byggnadsförbud råder enligt väglagen inom 50 m från E6 och 30 m från väg 845.

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

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

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

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

Bn § 166 (forts)

Dnr 2017-405

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

Riktlinjer

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

By 1:24 är en idag obebyggd avstyckad fastighet som omfattar 1154 m². Fastigheten avstyckades från stamfastigheten By 1:16 1991 för fritidsändamål. Tillfartsväg finns och är reglerad genom servitut. By 1:16 är bebyggd med ett bostadshus och ett antal mindre komplementbyggnader varpå den föreslagna byggnationen kommer att ligga i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. I norr och öster avgränsas fastigheten av en stenmur. Det är relativt stora nivåskillnader inom tomtplatsen med berg i dagen, men plats för angöring finns i anslutning till vägen. Föreslagen byggnation, ett mindre fritidshus på cirka 60 m², är redovisad i norra delen av tomten på en naturlig plåtå i berget.

Högre upp i naturområdet norr om fastigheten finns ett antal fornlämningsområden markerade. Det närmsta fornlämningsområdet, Raä Stråvalla 68:1, består enligt inventering i dokumentation av Riksantikvarieämbetet av en rund övertorvad stensättning. Länsstyrelsen hörs i ärendet.

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

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
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

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

Bn § 166 (forts)

Dnr 2017-405

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.

Yttranden

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

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

I yttrande som inkom den 28 mars 2017 bedömer miljö- och hälsoskyddsförvaltningen att en avloppsanläggning för WC samt bad-, disk- och tvättvatten för ett hushåll (1-5 pe) kan utföras på fastigheten. Det är dock oklart vilken anläggning som kan utföras då det inte fanns någon provgrop på platsen vid platsbesöket. Det diskuteras en eventuell gemensam anläggning med grannfastigheten By 1:16. Utredningen räcker dock som underlag för förhandsbesked.

I yttrande som inkom den 17 mars 2017 meddelar länsstyrelsen att på en bergshöjd norr om fastigheten By 1:24 finns fornlämning Raä Strävalla 68:1, en järnåldersgrav i form av rund stensättning. Länsstyrelsen konstaterar att arbetsföretaget inte direkt berör nämnda fornlämning, och det finns därför inget att erinra mot arbetsföretaget ur kulturmiljösynpunkt. Länsstyrelsen vill dock påminna om 2 kap 10 § kulturmiljölagen (1988:950), vilken innebär att om fornlämning trots allt påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen.

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

Bn § 166 (forts)

Dnr 2017-405

Förvaltningens övervägande

Föreslagen byggnation, nybyggnad av ett mindre fritidshus, ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse på en redan avstyckad fastighet för sitt ändamål. Ett mindre fritidshus har stor möjlighet att på ett naturligt sätt kunna anpassas till naturförutsättningarna på platsen. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den föreslagna åtgärden följer intentionerna i kommunens översiktsplan.

Avgift

Handläggningsavgift: 7 056 kr

Momspliktig avgift: 30 kr

Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 167

Dnr 2017-287

Kommersrådet 8 Uteservering, tidsbegränsat bygglov

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. uppdra åt stadsbyggnadskontoret att efter kungörelse eventuellt bevilja tidsbegränsat bygglov för tiden 1 april – 30 september för åren 2017, 2018, 2019, 2020 och 2021.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att den föreslagna utformningen av uteserveringen är godtagbar i sitt sammanhang, men strider mot gällande plan då den placeras på allmän plats. Nämnden konstaterar vidare att den föreslagna åtgärden strider mot gällande plan men bedöms utifrån syftet samt att planen medger möbleringszon möjlig att betraktas som liten avvikelse från planen.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar tidsbegränsat bygglov för uteservering med en yta som följer tidigare års tillstånd på allmän plats.

Enligt gällande detaljplan omfattas området av allmän plats, möbleringszon. Av bestämmelserna framgår att servering eller annan möblering inte får hindra passage till fastighet för boende och besökare. Gaturummet ska ha en öppenhet med god genomsiktighet. Gatorna ska ha beläggning med natursten.

Den föreslagna uteserveringen utgår ifrån redan befintlig stomme. De fasta stödbenen har anpassats till byggnadens befintliga skärmtak, vilket innebär att stommens höjd understiger den i riktlinjerna satta höjden 2,3 meter. Ytan i gavelspetsarna enligt ritning önskas utformas med glas. I övrigt har serveringen utformats med lågt golv i trä samt med fasta glasavskärmningar med höjden 1,0 meter. Taket i rörlig konstruktion är i beige duk. Stommarna är grafitgrå.

Tidigare år har uteserveringen försetts med "plastrullgardiner". Detta är något som inte ingår i bygglovet och följer inte riktlinjerna för serveringar med tidsbegränsade bygglov.

Lagrum

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

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

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

Bn § 167 (forts)

Dnr 2017-287

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 §§.

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

1. avvikelsen är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. *Lag (2014:900).*

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

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

Yttrande

Ärendet har remitterats till hamn- och gatuförvaltningen som i remissvar den 27 mars 2017 meddelar att hamn- och gatuförvaltningen upplåter allmän platsmark till uteserveringar med *ny* utformning ett år i taget. Om utformning och utbredning fungerar väl med omgivningen ur olika aspekter, t ex tillgänglighets-, säkerhets- och driftsynpunkt, och inga justeringar behöver göras kan sedan tvåårstillstånd beviljas. Denna hantering är allmänt rådande vid upplåtelse av allmän platsmark för uteserveringsändamål.

Polisen är den myndighet som utfärdar tillstånden. Det finns ingen tillståndsenhet som utfärdar tillstånd för uteserveringar på fem år utan den vanligaste är 1-årstillstånd och maximalt 2-årstillstånd. En bidragande orsak till denna hantering är att restaurangverksamheter relativt ofta byter ägare och då måste alla tillstånd sökas om på nytt.

Hamn- och gatuförvaltningen avser att upplåta en yta på 16,7 x 5,16 m i anslutning till fasad utanför restaurang Cibons verksamhet på Kungsgatan 13, enligt bifogade ritningar under säsongen 1 april till och med 30 september 2017 och 2018.

Förvaltningens övervägande

Utformningen har anpassats till förutsättningarna på platsen och det faktum att befintligt skärmtak på byggnaden styr mätten på stommen. Den föreslagna utformningen bedöms vara godtagbar i sitt sammanhang.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 168

Dnr 2017-364

Lingome 2:13 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslagen byggnation placeras inom område där enligt översiktsplanen generellt ingen ny bebyggelse tillåts. Byggnaden föreslås placeras med ett exponerat läge i landskapet. Den föreslagna placeringen innebär i princip även att en ny tomtrad påbörjas vilket kan ge prejudicerande verkan inom området. Markområdet är relativt smalt och berörs till viss del även av ledningsdragningar. Området omfattas av riksintresse för energiproduktion samt ligger inom förordnandeområdet kring Ringhals där enligt plan- och bygglagen 11 kap 12 § länsstyrelsens prövning av kommunens beslut även ska tillämpas i fråga om byggnadsnämndens beslut om lov eller förhandsbesked. Nämnden konstaterar att länsstyrelsen i yttrande den 20 mars 2017 bedömer att byggnaden föreslås på en tomt som inte tidigare är avstyckad vilket innebär en förtätning inom skyddsområdet. Den föreslagna åtgärden bedöms därför inte uppfylla de principiella förutsättningar som krävs och ett beslut om förhandsbesked kommer att föranleda länsstyrelsens begäran om överprövning enligt 11 kap 12 § plan- och bygglagen. Nämnden finner vidare att föreslagen byggnation inte följer intentionerna i kommunens översiktsplan samt strider, med hänsyn till vad som ovan anförts, mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan gällande möjligheten att kunna uppföra ett enbostadshus inom fastigheten Lingome 2:13.

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

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

Område där generellt ingen ny bebyggelse tillåts.

Detta delområde omfattas av restriktioner till följd av risker (från kärnkraft, buller och framtida riskområden för översvämningar), och värdefulla

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

Bn § 168 (forts)

Dnr 2017-364

miljöer med stora allmänna intressen (riksintressen, natur- och kulturvärden, friluftsliv och rekreation samt värdefull jordbruksmark).

Av särskilda bygglovs-kriterier framgår att kommunens inställning är att generellt ingen mark i dessa områden får tas i anspråk för bebyggelse utöver den som redan idag är ianspråktagen. Förutsättningarna för de allmänna intressena som finns i dessa områden, inklusive jordbruket, gynnas av att större sammanhängande områden behålls obebyggda. Att ha restriktivitet mot enstaka ny bebyggelse gynnar även att bedriva jordbruksnäring som verksamhet då konflikter mellan bostäder och djurhållning kan undvikas. Jordbruksmark är av stor betydelse för en trygg livsmedelsförsörjning och för att hålla landskapsbilden öppen.

Undantag

- 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. Detta i enlighet med översiktsplanens intention att bibehålla en levande landsbygd och hålla landskapet öppet.
- Obebyggd jord- eller skogsbruksfastighet.

Lingome 2:13 är en bebyggd större jordbruksfastighet uppdelad i flera skiften. Den föreslagna platsen för byggnation ligger i anslutning till befintlig bebyggelse på kanten av åsen, men höjdmässigt på den övre plattan ovanför den befintliga raden med fritidshus. Dessa fritidshus angörs från den lägre norrsidan om tomt. Längre österut har marknivåerna förändrats och byggnaderna är belägna på den övre plattan med angöring från sydsidan.

Sökanden önskar uppföra ett enbostadshus omfattande cirka 100-120 m². Det tilltänkta läget är på impediment och man ockuperar på så vis inte jordbruksmark, skriver sökanden.

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

Då fastigheten ligger inom förordnandeområdet kring Ringhals har ärendet remitterats till länsstyrelsen.

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

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

Bn § 168 (forts)

Dnr 2017-364

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

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

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

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

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

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

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

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

Yttrande

Ärendet har remitterats till länsstyrelsen som i yttrande den 20 mars 2017 påtalar att vid bedömning av om tillkommande bostadsbebyggelse kan godtas inom skyddsområdet utgår länsstyrelsen från några principiella förutsättningar. Samtliga principer bör vara uppfyllda för att länsstyrelsen ska kunna godta någon tillkommande bostads- eller fritidshusbebyggelse inom skyddsområdet. Se vidare i yttrandet.

Länsstyrelsens bedömning är att byggnaden föreslås på en tomt som inte är avstyckad sedan tidigare vilket innebär en förtätning inom skyddsområdet. Den föreslagna åtgärden bedöms därmed inte uppfylla punkt 3 som innebär

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

Bn § 168 (forts)

Dnr 2017-364

att stor hänsyn måste tas till den prejudicerande verkan det förväntas medföra om man börjar tillåta nybyggnationer på nya avstyckningar inom skyddsområdet. I princip kan tillkommande bebyggelse endast kunna övervägas på befintliga äldre avstyckningar (före år 1968) som ursprungligen tillskapades för fritidshus-/småhus varför ett beslut om förhandsbesked grundat på ingivet underlag kommer att föranleda länsstyrelsens begäran om överprövning enligt 11 kap 12 § plan- och bygglagen.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föreslagen byggnation placeras inom område där enligt översiktsplanen generellt ingen ny bebyggelse tillåts. Den föreslagna byggnationen ges ett exponerat läge i landskapet. Placeringen innebär i princip att en ny tomtrad påbörjas vilket kan ge prejudicerande verkan inom området. Markområdet är relativt smalt och berörs till viss del även av ledningsdragningar. Området omfattas även av riksintresse för energiproduktion samt ligger inom förordnandeområdet kring Ringhals där enligt plan- och bygglagen 11 kap 12 § länsstyrelsens prövning av kommunens beslut även ska tillämpas i fråga om byggnadsnämndens beslut om lov eller förhandsbesked. Länsstyrelsen konstaterar i yttrande den 20 mars 2017 att byggnaden föreslås på en tomt som inte är avstyckad sedan tidigare vilket innebär en förtätning inom skyddsområdet. Föreslagen byggnation bedöms inte följa intentionerna i kommunens översiktsplan samt följer inte 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: 5 242 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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

Bn § 169

Dnr 2017-64

Träslövsläge 10:23 Nybyggnad komplementbyggnad

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. avslå ansökan.

Byggnadsnämndens bedömning

Föreslagen komplementbyggnad ges en olämplig placering på kanten mot släntområdet och allmän plats och är till sin helhet placerad på så kallad prickad mark, mark som enligt gällande plan inte får bebyggas. Sammantaget inkluderat bostadshus och föreslagen komplementbyggnad skulle den tillåtna byggrätten inom fastigheten överskridas med 19 %.

Nämnden finner, med hänsyn till vad som ovan anförts, att den föreslagna åtgärden strider mot gällande plan och nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900) och kan i sitt sammanhang inte betraktas som en liten avvikelse från planen.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar nybyggnad av komplementbyggnad inom fastigheten Träslövsläge 10:23.

Byggnaden uppfyller måttmässigt utformningskraven för en friggebod, men kan enligt rättspraxis, MÖD P 105-13, 2013-06-07 samt MÖD P 1972-13, 2013-09-20, då den önskas placeras närmare gräns mot allmän plats än 4,5 m inte betraktas som en lovbeFriad byggnad. Bygglov har därför sökts för åtgärden.

Enligt gällande detaljplan får högst en femtedel av tomtarealen bebyggas varav uthus/komplementbyggnad får vara maximalt 40 m². Detta motsvarar en byggrätt på 162,4 m². Byggnad ska uppföras fristående och får uppföras i en våning med en högsta byggnadshöjd på 4,0 meter. Byggnad ska placeras minst 4,5 meter mot gräns mot granne. Prickad mark får inte bebyggas.

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus beviljades den 29 april 2015. Den föreslagna byggnationen hade då reviderats i yta så att byggrätten överskreds med 16 m², vilket motsvarar en avvikelse på 9,9 %.

Föreslagen komplementbyggnad som omfattar 15 m² önskas placeras 1,0 m från fastighetsgränsen mot allmän plats, park, samt 4,6 meter från gräns mot granne. Från grönområdet sett ligger fastigheten högt och stor del av grönområdet utgörs av den slänt som utjämnar nivåskillnaden.

Komplementbyggnaden är placerad en meter från kanten mot slänten, i sin helhet på så kallad prickad mark, mark som enligt gällande plan inte får bebyggas.

Lagrum

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

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

Bn § 169 (forts)

Dnr 2017-64

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

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

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

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

Yttrande

Sökanden har i skrivelse inkommen den 29 mars 2017 beskrivit att byggnaden ska nyttjas som förråd för bland annat trädgårdsredskap, utemöbler, biltillbehör och cyklar. Komplementbyggnaden ska ha samma formspråk och färgsättning som bostadshuset. Skälet till ansökan, skriver sökanden, beror på turerna kring byggandet av bostadshuset. Se vidare i skrivelsen. Sökanden påtalar att varje väl fungerande fastighet behöver förrådsutrymmen för olika ändamål. Eftersom grannarna på olika sätt förhindrar ett byggande inom 4,5 m från tomtgräns i norr och söder hemställer jag till byggnadsnämnden att tillstyrka ansökan om komplementbyggnad på prickad mark, skriver sökanden. I kvarteret finns på flera fastigheter dylika byggnader bland annat hos grannen i söder på prickmark mot nämnd slänt och parkmark.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föreslagen byggnation strider mot gällande plan och kan utifrån de sammantagna avvikelserna inte betraktas som liten avvikelse från planen.

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 § 169 (forts)

Dnr 2017-64

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: 1 129 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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

Bn § 170

Dnr 2016-2127

Stråvalla 6:10 Nybyggnad enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. uppdra åt stadsbyggnadskontoret att vidare handlägga ärendet och eventuellt bevilja bygglov sedan beslut från länsstyrelsen angående strandskydd och yttrande från miljö- och hälsöförvaltningen angående avlopp inkommit.

Byggnadsnämndens bedömning

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom den 16 december 2016 om nybyggnad enbostadshus inom fastigheten Stråvalla 6:10.

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och sammanhållen bebyggelse.

Sökande reviderade fasadritningarna med marklinjer den 13 mars.

Sökande har ansökt om upphävande från strandskyddet hos länsstyrelsen.

Riktlinjer:

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

Växlande område med både jordbruksmark och skogsklädda kullar. Stråvalla kyrkby och en del annan bebyggelse ingår i området. Det genomkorsas av kraftledningar från Ringhals. Kvarnabäcken och Ströan är havsöringsåar.

Riktlinjer:

- Området ska nyttjas för jord- och skogsbruk med möjlighet till kompletterande byggnation för att bibehålla en levande landsbygd.
- Boende och verksamheter i befintlig gårdsbebyggelse ska prövas positivt.

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

Bn § 170 (forts)

Dnr 2016-918

- I övrigt tillåts enstaka ny helårsbebyggelse samt enstaka eller grupper med fritidsbebyggelse där så prövas lämpligt.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning anpassas till den äldre lokala byggtraditionen och till landskapsmiljön.
- Hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostäder bör inte medges i närheten av bruksenheter med djurhållning.

Föreslagen tomtplats placeras på sluttande skogsmark i anslutning till redan befintlig bebyggelse.

Fastigheten ligger utanför verksamhetsområde för allmänt vatten- och avloppsnät.

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

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

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

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

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

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

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

Bn § 170 (forts)

Dnr 2016-918

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

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

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

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

Yttrande

Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter.

Begäran om yttrande har skickats till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen. Svar förväntas inkomma efter byggnadsnämndens sammanträde den 30 mars 2017.

I skrivelse den 13 mars 2017 påpekar fastighetsägarna Strävalla 6:11 angående hanteringen av dagvattnet ska ledas via ett idag befintligt rör till ett närliggande dike är risken stor att deras tomt kommer bli översvämmad.

Sökanden har i skrivelse den 14 mars 2017 beretts möjlighet att bemöta inkomna synpunkter.

Sökande har i svarsyttrande den 14 mars 2017 tillsammans med fastighetsägaren Strävalla 6:11 beslutat att gräva ner ett större rör i vägen för att lösa problemet med dagvatten.

Förvaltningens övervägande

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

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 171

Dnr 2007-152

Träslöv s:9 Uppställningsplatser för husbilar, tidsbegränsat bygglov

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja tidsbegränsat bygglov under perioden den 1 april 2017–30 september 2019.
2. medge startbesked att påbörja åtgärden godkänns med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) 10 kap 23 §. Tekniskt samråd, kontrollansvarig och slutbesked krävs inte i detta ärende.

Uppllysning

- Föreskrifter i Räddningstjänsten i Väst yttrande den 14 februari 2017 med diarienummer 2017-000133 ska följas.
- Riktlinjerna i Statens räddningsverks allmänna råd och kommentarer om brandskydd vid campingplatser ska uppfyllas.
- Att påbörja åtgärden innan bygglovet har vunnit laga kraft görs på byggherrens egen risk.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att föreslagen åtgärd uppfyller de ställda kraven på tidsbegränsade bygglov i plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 33 §. Sökanden har visat att det finns ett tidsbegränsat behov för åtgärden då kommunen arbetar på att ta fram en ny detaljplan för området. I den nya detaljplanen kommer uppställningsplatserna att flyttas till en annan del av området.

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom den 22 november 2016 om tidsbegränsat bygglov uppställningsplatser för husbilar i tre års tid inom fastigheten Träslöv S:9.

Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område. Byggnadsnämnden har tidigare fattas beslut tidsbegränsat bygglov för p-platser för husbilar med dnr 2007-152. Sökanden har lämnat en ansökan om förlängning av tidsbegränsat bygglov för tidsperioden den 1 april 2017–30 september 2017. Den sökta åtgärden är uppställningsplatser istället för p-platser.

I den gällande detaljplanen är det området markerat som P för parkeringsändamål.

Fastigheten omfattas av ett pågående detaljplanearbete Apelviken strand med dnr 2011-850. Samhällsutvecklingskontoret informerar att uppställningsplatserna i den nya planen kommer att flyttas till en annan del av planområdet.

Lagrums

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 33 § får ett tidsbegränsat bygglov ges för en åtgärd som uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar enligt 30–32 a §§, om sökanden begär det och åtgärden

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

Bn § 171 (forts)

Dnr 2007-152

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 §.

Yttrande

Ärendet har den 9 mars 2017 kungjorts i lokalpressen, Hallands Nyheter.

Yttrande inkom den 23 mars 2017 med synpunkter angående att det redan finns uppställningsplatser och möjlighet att anordna uppställningsplatser på redan befintliga campinganläggningar i kommunen.

Sökanden har i skrivelse den 29 mars 2017 beretts möjlighet att bemöta inkomna synpunkter.

Sökande har i svarsyttrande den 29 mars 2017 framfört att uppställningsplatserna är ett bra komplement till övrig verksamhet i Apelviken.

Begäran om yttrande har skickats till samhällsutvecklingskontoret och Räddningstjänsten Väst.

Räddningstjänsten har i yttrande den 15 februari 2017 meddelat att husbilar inklusive förtält ska placeras med fyra meter mellan varandra, släckutrustning ska finnas tillgänglig, Räddningsframkomligheten ska säkerhetsställas. Räddningstjänsten rekommenderar att man i framför viken av brandvarnare, säker förvaring av gasol och grillning.

Samhällsutvecklingskontoret har i yttrande den 21 februari 2017 inga invändningar. Vidare framför de följande synpunkter Varbergs kommun är ägare till marken. Vännerna i viken arrenderar aktuellt markområde av Varbergs kommun och har tidigare beviljats bygglov för samma åtgärd. För aktuellt område pågår ett arbete med en ny detaljplan och enligt samrådshandling den 4 februari 2016 planeras för området en surfparkering. Under förutsättning att planarbetet fortskrider som planerat kommer gällande arrende satt sägas upp under hösten 2017 och upphör då att gälla från och med den 31 maj 2018.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller de ställda kraven på tidsbegränsade bygglov i plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 33 §. Sökanden har visat att det finns ett tidsbegränsat behov för åtgärden då kommunen arbetar på att ta fram en ny detaljplan för området. I den nya detaljplanen kommer uppställningsplatserna att flyttas till en annan del av området.

Avgift

Handläggningsavgift: 2 352 kr

Annonsering: 1 772:60 kronor

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

Bn § 171 (forts)

Dnr 2007-152

Momspliktig avgift: 1 802,60 kr
Moms 25 % : 450,65 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 172

Dnr 2016-1873

Värö-Backa 11:2 Nybyggnad verksamhet

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Giltighet

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

Upplysningar

- Enligt väglagen 39 § får en enskild väg inte anslutas till en allmän väg utan väghållningsmyndighetens tillstånd.
- Stenmurar i jordbruksmark omfattas generellt av biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Om stenmurar berörs av byggnationen kan dispens från biotopskyddet behövas sökas hos länsstyrelsen.
- Länsstyrelsen riktlinjer i skriften Riskanalys av farligt gods i Halland län ska beaktas.
- Byggherren uppmanas att ta kontakt med byggnadsinspektör Agneta Lindström eller Tore Johansson på stadsbyggnadskontoret för att boka tid för tekniskt samråd, telefon nr 0340-88180.
- Utstakning av byggnadens läge ska beslutas i samband med startbeskedet. Kostnaden för denna och kontrollmätning ingår inte i nedanstående handläggningsavgift.
- Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en bygg-sanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp tas ut. Prisbasbelopp 2017 är 44 800 kr.

Krav på redovisning i samband med tekniskt samråd / före startbesked

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

Byggnadsnämndens bedömning

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

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

Bn § 172 (forts)

Dnr 2016-1873

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom den 2 november 2016 om nybyggnad verksamhet, lagerhall inom fastigheten Värö-Backa 11:2.

Tomtplatsen ligger utanför detaljplanelagt område. Sökanden har på den inskickade situationsplanen angivit ett avstånd till spårmittpå 22 meter. Byggnationen placeras på jordbruksmark klass 5 och i anslutning en gårdsmiljö som i bebyggelseinventering är utpekad med klass B.

I Fördjupad översiktsplan för norra kustområdet, antagen av kommunfullmäktige den 14 februari 2017 § 16, är området utpekad som framtida utvecklingsområde för verksamheter. Ett skyddsavstånd till järnvägen på 50 meter föreslås.

Yttranden skickad till sökanden som fått möjlighet att bemöta aktuella synpunkter den 2 februari, den 7 februari och den 13 februari 2017.

Sökanden skickade in reviderade handlingar och en skrivelse med svar på inkomna yttranden den 20 februari 2017. De har flyttat byggnaden så att den nu ligger placerad 30 meter från järnvägen.

Service är uppdelad mellan de två samhällsdelarna, varför goda kommunikationer dem emellan är viktiga. Den småskaliga bebyggelsen och blandningen av bostäder, service och verksamheter är viktig att utveckla. Ett stationsläge redovisas söder om Limabacka. Området vid Backa by ingår i en värdefull kulturmiljö, K57.

Området berörs av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB, till vilket hänsyn ska tas. Byggnadsförbud råder enligt väglagen inom 30 m från väg 845.

Riktlinjer:

- Väröbacka/Limabacka ska bestå och utvecklas som en serviceort i den nordvästra kommundelen.
- Samhällets småskalighet och öppna karaktär ska bevaras och vidareutvecklas.
- Ny bebyggelse bör till utformning, material och färgsättning anpassas till den äldre lokala byggtraditionen.
- Mindre, inte störande verksamheter kan efter prövning tillåtas för att få en levande samhällsstruktur.
- Hänsyn ska tas till den värdefulla kulturmiljön vid Backa by.
- Ett säkerhetsavstånd på 50 m ska hållas mot järnvägen.

Åtgärder:

- Gång- och cykelvägen genom samhällena och till skolan bör kompletteras.
- Utredning ska göras för anläggande av en ny järnvägsstation.

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

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

Bn § 172 (forts)

Dnr 2016-1873

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

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

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

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

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

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

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 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

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

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

Bn § 172 (forts)

Dnr 2016-1873

Begäran om yttrande har skickats till Trafikverket, länsstyrelsen, Kulturmiljö Halland, VIVAB, miljö- och hälsoskyddsförvaltningen och Räddningstjänsten i Väst.

Trafikverket har i yttrande den 31 januari 2017 framfört följande synpunkter. Generellt bör bebyggelse inte tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen. Avståndet ska räknas från spårmittpunkt från närmaste spåret. Verksamhet som inte är störningskänslig och där människor endast tillfälligtvis vistas, till exempel parkering, garage och förråd, kan dock finnas inom 30 meter från spårmittpunkt. Hänsyn bör dock tas till möjligheterna att underhålla järnvägsanläggningen och bebyggelsen. I detta fall kan acceptera placering för att verksamheten är endast lagring och garage. Om det kommer att vara att människor vistas på lokalen uppmanar Trafikverket att verksamheten flyttas 30 meter från närmaste spårmittpunkt. Enligt länsstyrelsens policy ska risker från farligt gods beaktas för nyetableringar inom 150 m från primärstråk för farligt gods. Trafikverket anser att räddningstjänstens eventuella synpunkter på lokalisering och utformning av byggnaden ska inhämtas och beaktas. Trafikverket ser inga hinder till att förslaget, så som det beskrivits i remitterade handlingar, beviljas på den föreslagna platsen under förutsättning att räddningstjänsten bli hörd.

Kulturmiljö Halland har i yttrande den 7 februari 2017 framfört följande synpunkter. Angränsande bebyggelse är inventerad i bebyggelseinventeringen men klass B. Kulturmiljö Halland ser inga hinder mot förslaget så länge de kulturhistoriska byggnaderna på fastigheten vårdas och bevaras. Tillkommande bebyggelse bör anpassas så att det smälter in i omgivningen.

Samhällsutvecklingskontoret har i yttrande den 9 februari 2017 inga invändningar mot förslagen byggnation.

VIVAB har i yttrande den 13 februari 2017 och reviderade sedan sitt yttrande den 21 februari 2017. De framförde följande synpunkter. Fastigheten är belägen utanför kommunens för allmänt VA. Fastigheten kan lämnas en förbindelsepunkt till dricksvatten via avtalsform. Närmaste godtagbara läge bedöms cirka 400 meter nordväst om fastigheten öster om järnvägen. Material och ledningsarbete till förbindelsepunkten bekostas av fastighetsägaren. VA-huvudmannen lämnar endast en förbindelsepunkt via befintliga ledningar.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har i yttrande den 13 februari 2017 inga invändningar. Sökande har i samtal med miljö- och hälsoförvaltningen informerat att de kommer koppla på sig på det kommunala VA-nätet.

Länsstyrelsen har i yttrande den 8 februari 2017 inga invändningar ur kulturmiljösynpunkt då arbetsföretaget inte berörs direkt av någon känd fornlämning. Länsstyrelsen vill dock påminna att om 2 kap. 10 § kulturminneslagen (1988:950), vilket innebär att om fornlämning trots allt påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen.

Räddningstjänsten i Väst yttrade sig den 6 februari 2017 och framförde följande synpunkter. Då lagret placeras nära västkustbanan där farligt gods

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

Bn § 172 (forts)

Dnr 2016-1873

transporteras påpekar räddningstjänsten att en riskutredning ska utföras. Den ska omfatta byggnad, parkering och området i planen. Räddningstjänstens framkomlighet måste säkerhetsställas och brandvattenförsörjning ska säkerhetsställas utifrån placering, tryck och flöde.

Sökanden kom in med reviderade handlingar den 20 februari 2017, vilka skickades ut till berörda grannar. Inga grannar har yttrat sig.

Reviderade handlingarna skickades för nytt yttrande till Trafikverket och räddningstjänsten.

Trafikverket reviderade sitt yttrande den 23 februari 2017 efter att sökanden uppdaterat sin situationsplan så att lagerbyggnaden nu ligger placerad 30 meter från spårmit. Generellt bör ny bebyggelse inte tillåtas närmare järnvägen än 30 meter. Verksamheter som inte är störningskänsliga som parkering, garage, förråd kan dock finnas inom 30 meter. Hänsyn bör tas till möjligheterna att underhålla järnvägen och bebyggelsen. Ansökan klarar kraven.

Räddningstjänsten reviderade sitt yttrande den 23 februari 2017. Bedömningen är att alla verksamheter som finns inom farligt godsled ska ha en dokumentation som tar hänsyn till det. Grund till bedömningen med hänvisning till dokumentet Riskanalys av farligt gods i Hallands län.

Förvaltningens övervägande

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

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att förslaget följer intentionerna i översiktsplanen då det tänkta området är utpekad i FÖP norra kusten som ett framtida utvecklingsområde för verksamheter. Att verksamheten placeras närmare järnvägen än vad som är rekommenderat i den gällande översiktsplanen bedömer stadsbyggnadskontoret vara en acceptabel placering då ärendet skickats på remiss till både Trafikverket och räddningstjänsten.

Avgift

Handläggningsavgift: 94 067 kr

Momspliktig avgift: 30 kr

Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 173

Dnr 2017-24

Ågård 1:16 Nybyggnad verksamhet

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja bygglov.
2. kontrollansvarig är Nils Andersson.

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 krävs för avloppsanläggningen.
- Tillstånd från Trafikverket, Region Väst, 405 33 Göteborg, krävs för ny anslutning till allmän väg.
- Miljö- och hälsoskyddsförvaltningens yttrande den 20 mars 2017 ska beaktas.
- 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 2016 är 44 300 kr.

Krav på redovisning i samband med tekniskt samråd / före startbesked

- Byggnadsarbetet får inte påbörjas innan miljö- och hälsoskyddsförvaltningens tillstånd gällande avloppsanläggning redovisats.
- Byggnadsarbetet får inte påbörjas innan yttranden från arbetstagarorganisationen redovisats.
- Byggnadsarbetet får inte påbörjas före bevis om färdigställandeskydd redovisats alternativt att kostnads kalkyl har inkommit och stadsbyggnadskontoret har tagit ställning till att färdigställandeskydd inte krävs.
- Byggherren ska lämna förslag till kontrollplan / senast vid tekniska samrådet.
- Brandskyddsprojektering
- Konstruktioner (bärförmåga och stadga), inklusive redovisning av markens bärighet
- Geoteknisk undersökning
- VA-handlingar, inre samt yttre VA
- Ventilationshandlingar.
- Intyg från en av myndigheten för samhällskydd och beredskap (MSB) godkänd skyddsrumssakkunnig.

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

Bn § 173 (forts)

Dnr 2017-24

- Beräkning av byggnadens specifika energianvändning enligt BBR kapitel 9.
- Planlösning (funktion och tillgänglighet)

Byggnadsnämndens bedömning

Byggnadsnämnden finner att föreslagen byggnation följer intentionerna i kommunens översiktsplan och strider mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar möjligheten att få uppföra en verksamhetslokal inom Ågård 1:16. Sökanden har i verksamhetsbeskrivning framfört att de driver ett företag som odlar prydnadsfiskar till trädgårdsdammar. Byggnaden är bland annat tänkt att användas som förvaring av fiskarna under vintertid i vattentankar. Då verksamheten växer har sökandens behov av lagerlokaler ökat.

Detaljplan inom området saknas. Inom kustområdet 4 kap. miljöbalken. Tänkt lokalisering ligger i nära anslutning till väg 754.

Ärendet skickades på remiss på remiss till Trafikverket och miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

Området berörs av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. miljöbalken.

Enligt kommunens översiktsplan FÖP Tvååker och Södra kusten har området följande riktlinjer:

- Området ska nyttjas för jordbruksändamål med möjlighet till kompletterande byggnation för att bibehålla en levande landsbygd.
- Enstaka ny helårsbebyggelse samt enstaka eller grupper med fritidsbebyggelse kan efter prövning tillåtas.
- Eventuell ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning anpassas till den äldre lokala byggtraditionen och till landskapsmiljön.
- Hänsyn ska tas till de värdefulla natur- och kulturmiljöerna.
- Hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostäder bör inte medges i närheten av brukningsenheter med djurhållning.

Föreslagen tomtplats ligger i anslutning till området Hågared-Fågared med värdefull kulturmiljö. Ett öppet flackt odlingslandskap med relativt stora gårdar

Byggnadsförbud tolv meter längs allmänna vägar.

Fastigheten ligger utanför verksamhetsområde för allmänt vatten- och avloppsnät.

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

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

Bn § 173 (forts)

Dnr 2017-24

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

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

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

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

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

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

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 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.

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

Bn § 173 (forts)

Dnr 2017-24

Yttrande

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig i ärendet. Inga invändningar har inkommit.

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

Trafikverket har i yttrande den 23 februari 2017 inga invändningar om den befintliga väganslutningen används.

Miljö- och hälsoförvaltningen yttrade sig den 20 mars 2017 och bedömer att verksamheten inte har något utsläpp till vetten eller mark som kräver ansökan eller anmälan till hos dem.

Följande bör beaktas

1. Utsläpp direkt till marken och vattnet från odlingstankarna får inte ske.
2. Vatten från rengöring av tankar filter får endast spridas på plantering av verksamhetens växter. Uppsamlingsstank på cirka 1,5 m³ kommer finnas för ändamålet.
3. Verksamheten uppger att det förbrukas cirka 50 kilo fiskfoder per år där det endast sker matning på sommarhalvåret i princip.

Förvaltningens övervägande

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

Avgift

Handläggningsavgift: 34 554 kr

Momspliktig avgift: 30 kr

Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 175

Dnr 1997-101220

Ekorren 17 Funktionskontroll ventilationssystem, återkallelse föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 560.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 29 september 2016 § 560 att förelägga fastighetsägaren Ekorren 17 Klöver 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 27 februari 2017.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Ekorren 17
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)

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

Bn § 176

Dnr 1997-101173

Ekorren 18 Funktionskontroll ventilationssystem, återkallelse föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 561.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 29 september 2016 § 561 att förelägga fastighetsägaren Ekorren 18 Ekorrens Fastighetsförvaltning 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 27 februari 2017.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Ekorren 18
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)

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

Bn § 177

Dnr 1996-101423

Getakärr 3:46 Funktionskontroll ventilationssystem, återkallelse föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 27 oktober 2016 § 689.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 27 oktober 2016 § 689 att förelägga fastighetsägaren Getakärr 3:46 Varbergs kommun att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 27 februari 2017.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Getakärr 3:46
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 179

Dnr 1996-101423

Getakärr 5:1 Funktionskontroll ventilationssystem, återkallelse föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 27 oktober 2016 § 690.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 27 oktober 2016 § 690 att förelägga fastighetsägaren Getakärr 5:1 Varbergs kommun att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 25 januari 2017.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Getakärr 5:1
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 182

Dnr 1998-100495

Igladammen 14 Funktionskontroll ventilationssystem, återkallelse föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 27 oktober 2016 § 694.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 27 oktober 2016 § 694 att förelägga fastighetsägaren Igladammen 14 Varbergs Bostad AB att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 23 februari 2017.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Igladammen 14
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)

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

Bn § 183

Dnr 1999-100853

Kylaren 3 Funktionskontroll ventilationssystem, återkallelse föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 588.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 29 september 2016 § 588 att förelägga fastighetsägaren Kylaren 3 Fastighetsbolaget Iskylaren AB att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 28 februari 2017.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Kylaren 3
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)

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

Bn § 184

Dnr 1997-100755

Köpmannen 11 Funktionskontroll ventilationssystem, återkallelse föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 589.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 29 september 2016 § 589 att förelägga fastighetsägaren Köpmannen 11 Familjen Martinsson Fastighet AB att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 8 mars 2017.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Köpmannen 11
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)

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

Bn § 185

Dnr 1998-101148

Lavetten 3 Funktionskontroll ventilationssystem, återkallande av föreläggande, begäran om dispens

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 592.
2. lämna dispens med att komma in med besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden senast den 30 juni 2018.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 29 september 2016 § 592 att förelägga fastighetsägaren Lavetten 3 Riksbyggens Brf Varbergshus nr 2 att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Begäran om dispens till den 30 juni 2018 har inkommit.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Lavetten 3
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)

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

Bn § 187

Dnr 2016-1040

Nygård 1:10 Tillsynsärende om anläggning för paddeltennis anordnats utan strandskyddsdispens, underrättelse

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. underrätta enligt förvaltningslagen (1986:223) 21 § och med stöd av miljöbalken (1998:808) 26 kap. 9 § och 7 kap 15 § fastighetsägaren Nygård 1:10 Porsmad AB med organisationsnummer 556832-4346 föreläggande om att vidta rättelse genom att upphöra med klippning av vegetationen inom strandskyddad område och ta bort eller flytta de åtgärder som ligger inom strandskyddsområdet det vill säga området om 15 meter utmed vattendraget, på det område som är markerat i Länsstyrelsen i Hallands läns beslut den 7 februari 2017, mål nr 511-8909-16 och enligt bilaga A.
2. underrätta med stöd av miljöbalken (1998:808) 26 kap 14 § fastighetsägaren Nygård 1:10 Porsmad AB med organisationsnummer 556832-4346 att föreläggandet kan förenas med vite.

Beskrivning av ärendet

Anmälan om åtgärder som utförts inom område för strandskydd inkom den 6 juli 2016.

Vid platsbesök den 11 augusti 2016 konstaterades att det fanns två paddeltennisbanor, konstgräs, en beachvolleyplan, inhägnader för aktiviteter för hundar, en belysningsstolpe, soptunnor, utemöbler och planteringar. Gräset hade klippts på ytorna.

Inmätning av åtgärderna gjordes den 17 augusti 2016.

De åtgärder som var utförda vid platsbesöket bedöms inte tillsammans betraktas som en idrottsplats. Enligt plan- och byggförordningen 6 kap. 1 § första stycket krävs bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra bland annat en idrottsplats.

Åtgärderna har utförts inom strandskyddsområde som i detta ärende omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen i ett vattendrag.

Underrättelse i ärendet har den 7 november 2016 delgivits fastighetsägaren. Underrättelsen omfattar kommande rättelseföreläggande gällande åtgärder inom område med strandskydd samt att föreläggande kan förenas med vite.

Länsstyrelsen har den 7 februari 2017, mål nr 511-8089-16, beslutat om upphävande av strandskydd till ett avstånd av 15 meter utmed vattendraget.

Inom 15 meter från vattendraget har vegetationen klippts ner och delar av staket och beachvolleyplan ligger inom 15 meter från vattendraget.

Enligt miljöbalken 7 kap. 15 § får inte inom strandskyddsområde

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

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

Bn § 187 (forts)

Dnr 2016-1040

- allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller
 4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur eller växtarter.

Enligt byggnadsnämndens arkiv saknas dispens från förbudet i 7 kap. 15 § miljöbalken.

I skrivelse den 12 september 2016 meddelar fastighetsägaren att de inte har uppfört några byggnader och att marken är jordbruksmark som under stora delar av året kan vara mer eller mindre otillgänglig för allmänheten. De anser att allmänheten sammantaget inte fått det svårare att beträda marken. Vidare anser de att det inte väsentligt ändrar livsvillkoren för djur eller växtarter.

Vid platsbesök från vägen syns att paddeltennisbanorna har kompletterats med belysning.

Av flygfoton från 2012 syns inhägnader för hundar och beachvolleyplan.

Nämnden har för fastigheten Björkäng s:2, i ärende med diarienummer 2012-542, behandlat ett staket inom strandskyddsområde. Nämnden har i beslut den 30 augusti 2012 inte medgett undantag från strandskyddsbestämmelser för en hundrastgård. Beslutet överklagades till länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen, båda vilka avslag överklagandet.

Av Svea Hovrätts Mark- och miljööverdomstolen dom den 22 april 2008, mål nr M 3226-07, gällande anläggande om golfbanan framgår att jordbruksmark i princip anses allemansrättsligt tillgänglig, låt vara att rätten kan vara inskränkt under växtsäsongen. Dispens beviljades inte för golfbanan.

Av Svea Hovrätts Mark- och miljööverdomstolen dom den 18 februari 2014, mål M 8124-13, gällande strandskyddsdispens för bollplan och lekplats med mera inom strandskyddsområde framgår att planerade anläggningar kräver strandskyddsdispens. För att en dispens ska kunna ges krävs att det finns särskilda skäl. Även om en anläggning är avsedd för allmänhetens nyttjande och rekreation kan anses ha ett visst allmänt intresse är det på intet sätt visat att det intresset inte skulle kunna tillgodoses utanför strandskyddsområdet. Särskilda skäl för att ge dispens finns därför inte.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret finner att det saknas dispens för de åtgärder som ligger inom strandskyddsområdet det vill säga området om 15 meter utmed vattendraget, på det område som är markerat i Länsstyrelsen i Hallands läns beslut den 7 februari 2017, mål nr 511-8909-16.

Protokollsutdrag: Fastighetsägarna Nygård 1:10 (delges)

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

Bn § 191

Dnr 1998-100119

Skällinge 4:3 Funktionskontroll ventilationssystem, återkallelse föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 607.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 29 september 2016 § 607 att förelägga fastighetsägarna Skällinge 4:3 Viske 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 7 mars 2017.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Skällinge 4:3
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 192

Dnr 1998-100028

Småland 8 Funktionskontroll ventilationssystem, återkallelse föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 608.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 29 september 2016 § 60 att förelägga fastighetsägarna Småland 8 Madbo Fastighetsförvaltning att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 17 mars 2017.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Småland 8
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 194

Dnr 1993-100387

Spannarp 13:64 Funktionskontroll ventilationssystem, återkallelse föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 610.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 29 september 2016 § 610 att förelägga fastighetsägaren Spannarp 13:64 Hammaren 2 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 24 februari 2017.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Spannarp 13:64
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 198

Dnr 1996-100100

Tranan 6 Funktionskontroll ventilationssystem, återkallelse föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 27 oktober 2016 § 703.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 27 oktober 2016 § 703 att förelägga fastighetsägaren Tranan 6 Varbergs kommun att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 2 mars 2017.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Tranan 6
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 199

Dnr 1996-100442

Trädlyckan 59 Funktionskontroll ventilationssystem, återkallelse föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 619.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att fastighetsägaren har kommit in med besiktningsprotokoll och föreläggandet kan återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 29 september 2016 § 619 att förelägga fastighetsägaren Trädlyckan 59 HSB Brf Trädlyckan 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 har inkommit och har registrerats i ett annat ärende.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Trädlyckan 59
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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

Bn § 201

Dnr 1998-100329

Åkaren 13 Funktionskontroll ventilationssystem, begäran om dispens

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 27 oktober 2016 § 712.
2. lämna dispens med att komma in med besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden senast den 1 januari 2019.

Byggnadsnämndens bedömning

Då det har framkommit vid funktionskontroll att omfattande åtgärder krävs kan dispens lämnas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden beslöt den 27 oktober 2016 § 712 att förelägga fastighetsägaren Åkaren 13 Varbergs kommun att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Fastighetsägaren har i skrivelse den 9 mars 2017 begärt dispens till och med 2019-01-01 då fastigheten ska utrymmas och totalrenoveras.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Åkaren 13
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

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