

**Tid och plats** Torsdagen den 20 februari 2014 kl. 08.30 – 10:55, mötesuppehåll 09.55-10.25  
i sammanträdesrum A2-salen

**Beslutande**

Ledamöter

Ulrika Ericsson (M)  
Andreas Björklund (M)  
Knut Aurell (M)  
Margit Kastberg (M)  
Stefan Stenberg ordf. (C)  
Tobias Carlsson (FP)  
Tomas Johansson v. ordf. (S)  
Morgan Fagerström (S)  
Marianne Johansson (S)  
Margareta Torkelsson (S)  
Karin Ekeborg (MP)

**Övriga närvarande**

Ersättare

Stefan Bengtsson (M)  
Gert Okén (M)  
Christian Persson (C)  
Roland Ryberg (S)  
Gösta Johansson (S)

Tjänstemän

Evelyn Ingvarsson, byggnadsnämndssekreterare  
Helena Arnesten, stadsbyggnadschef  
Maria Söderlund, stadsarkitekt  
Britt Höckerbo, bygglovshandläggare, § 53  
Sten Hedelin, 1:e planarkitekt, §§ 59-62  
Anna-Karin Jeppsson, planarkitekt, § 59  
Fredrik Bergqvist, planarkitekt, § 60  
Jenny Jacobsson, planarkitekt, § 61  
Karl Samuelsson, planarkitekt, § 62  
David Hultén, bygglovshandläggare, §§ 63-64  
Marie Åberg, bygglovsarkitekt, §§ 70-75  
Tore Johansson, byggnadsinspektör, §§ 76-83

**Utses att justera** Margareta Torkelsson (S)

**Justeringens plats och tid** Stadsbyggnadskontorets reception den 28 februari 2014

**Sekreterare** Evelyn Ingvarsson

**Paragraf** 52-83

**Ordförande** Stefan Stenberg (C)

**Justerande**                      Margareta Torkelsson (S)

---

**BEVIS/ANSLAG**

Justering har tillkännagivits genom anslag

**Organ**                              Byggnadsnämnden

**Sammanträdesdatum**        20 februari 2014

**Datum för anslags  
uppsättande**                    3 mars 2014

**Datum för anslags  
nedtagande**                    24 mars 2014

**Förvaringsplats för  
protokoll**                        Stadsbyggnadskontoret

**Underskrift**                    Evelyn Ingvarsson

Bn § 52

## Ändring av dagordning

### Beslut

Nämnden godkänner ändringarna i dagordningen.

---

### Ärende som utgår ur fördragningslistan

Ärende nr 23 – Getakärr 2:9 Tidsbegränsat lov, förlängning

Ärende nr 26 – Oklången 3 Nybyggnad flerbostadshus, rivning

Ärende nr 25 – Bläshammar 1:11 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

### Ärende som tillkommer föredragningslistan

Förvaltningen informerar - Träslövs Hamn 1:1 Fisk- och grillvagn,  
tidsbegränsat bygglov 1 april - 1 november 2014

---

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

Bn § 54

Dnr 2014/2

## **Meddelande om inkomna skrivelser, överklagande och planärenden**

### **Beslut**

Nämnden antecknar informationen om inkomna skrivelser, inkomna överklaganden och planärende under perioden 16 januari 2014 till och med 10 februari 2014 enligt bilaga A.

---

### **Beskrivning av ärendet**

Redovisning av inkomna skrivelser, inkomna överklagande och laga kraftvunna planärenden under perioden 16 januari 2014 till och med 10 februari 2014 redovisas för nämnden enligt bilaga A.

---

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

**Information inkomna skrivelser**

<i>Datum</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2014-01-15	Folkared 4:19	Beslut från Länsstyrelsen i Hallands län den 2014-01-14 , mål nr 4013-4784-13. Länsstyrelsen avslår överklagandet. □
2014-01-15	Haksered 1:13	Beslut från Länsstyrelsen i Hallands län den 2014-01-08 , mål nr 526-78-14. Länsstyrelsen beslutar att inte pröva BN´s beslut 2013-12-12 om strandskyddsdispens. □
2014-01-20	Torpa-Kärre 6:156	Beslut från Länsstyrelsen i Hallands län den 2014-01-16, mål nr 403-63-14. Länsstyrelsen avskriver ärendet från vidare handläggning. □
2014-01-21	Fageråkra 1:10	Beslut, 2014-01-16, 526-401-14 byggnadsnämndens beslut om strandskyddsdispens ska gälla.
2014-01-20	Lagmannen 18	Beslut, 2014-01-16, 403-4782-13 byggnadsnämndens beslut upphävs.
2014-01-22	Smedsgård 1:60	Dom, 2014-01-02, Mål nr P 2343-13, är överklagad.
2014-01-24	Gunnarsjö vattentäkt	Remiss från Länsstyrelsen i Hallands län den 2014-01-22, mål nr 513-3820-13. Senast svarsdag 2014-03-21
2014-01-24	Valinge vattentäkt	Remiss från Länsstyrelsen i Hallands län den 2014-01-22, mål nr 513-3821-13. Remissvar senast 2014-03-21
2014-01-24	Kungsåter vattentäckt	Remiss från Länsstyrelsen i Hallands län den 2014-01-22, mål nr 513-4575-13. Remissvar senast 2014-03-21
2014-01-24	Trönningenäs 5:29	Dom från Vänersborgs Tingsrätt Mark- och miljödomstolen den 2014-01-23 , mål nr P 4235-13. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet betr negativt förhandsbesked
2014-01-24	Nålmakaren 2	Dom från Vänersborgs Tingsrätt Mark- och miljödomstolen den 2014-01-23 , mål nr P 448-13. Mark- och miljödomstolen upphäver byggnadsnämndens beslut om beviljat bygglov och rivningslov. □
2014-01-22	Smedsgård 1:60	Mark- och miljödomstolens dom, 2014-01-02, mål nr P 2343-13, har överklagats.
2014-01-29	Fläkten 3, 4, 5 och Getakärr 2:14, 2:	Yttrande från Länsstyrelsen i Hallands län den 2014-01-24 , mål nr 402-408-14
2014-01-29	Munkagård 1:201	Yttrande från Länsstyrelsen i Hallands län den 2014-01-24 , mål nr 402-174-14
2014-01-29	Galten 6	Beslut från länsstyrelsen den 2014-01-27, mål nr 403-7005-13.
2014-01-07	Inkommen skrivelse	Begäran om utdrag enligt personuppgiftslagen.
2014-02-10	Utteros 1:16	Beslut från Länsstyrelsen i Hallands län den 2014-02-05, mål nr 403-5683-13

**Information överklagade bygglovsärenden**

2013/181	Blixtorp 10:15	Överklagande av sökande Blixtorp 10:15
2013/668	Hunnestad 10:22	Överklagande av fastighetsägare Hunnestad 10:17
2013/668	Hunnestad 10:22	Överklagande av fastighetsägarna Blixtorp 6:10

**Information överklagade detaljplaner**

2011/298	Spannarp 19:22	Komplettering till tidigare inlämnad överklagan
2011/695	Lagmannen 18	Överklagan

Bn § 55

## Delegeringsbeslut

### Beslut

Nämnden beslutar att godkänna redovisning av delegeringsbeslut under perioden 16 januari 2014 till och med 10 februari 2014 och redovisning av beslut fattade av byggnadsnämndens ordförande enligt bilaga A.

---

### Beskrivning av ärendet

Redovisningen avseende beslut fattade med stöd av tjänstemannadelegering enligt byggnadsnämndens beslut 29 augusti 2013 § 274.

Redovisning av delegationsbeslut avseende:

- beslut om positiva förhandsbesked
  - beslut om beviljade bygglov, rivningslov, marklov
  - beslut om startbesked
  - beslut om slutbesked och interimistiskt slutbesked
  - beslut om tekniska samråd
  - beslut om kontrollplan
  - beslut om förlängd handläggningstid
  - redovisning av beslut fattade av byggnadsnämndens ordförande
  - redovisning av meddelade samrådsbeslut och underrättelser lantmäteriärenden
- 

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

**Delegationsbeslut under perioden 2014-01-16--2014-02-10****Delegationsbeslut beviljade förhandsbesked***Diarienummer Fastighet*

2013 607 Västra Derome 14:1

2013 887 Traktorn 6

*Ärende*

Nybyggnad enbostadshus - förhandsbesked

Ändrad användning till träningslokal, förhandsbesked

**Delegationsbeslut beviljade bygglov***Diarienummer Fastighet*

2013 1167 Pedalen 3

2013 1074 Stråvalla-Kärra 3:59

2014 47 Getakärr 2:10 A

2013 1103 Gamla Köpstad 2:78

2014 58 Getakärr 2:21

2013 991 Hjulet 3

2013 667 Hästhagen 9

2013 1109 Träslöv 2:1

2013 1059 Tvååkers-Ås 1:88

2013 1052 Cylindern 10

2005 634 Värö-Backa 17:10

2012 922 Trönningenäs 3:111

2013 1157 Rytaren 17

2013 997 Torpa-Kärra 8:73

2013 1160 Aroma 3

2013 204 Guldsmeden 2, 3

2013 1065 Årnäs 3:77

2008 1119 Bolmen 1

2014 54 Nygård 1:220

2013 1023 Tvååkers-Ås 1:86, 2:93

2014 56 Västra Derome 4:8

2014 19 Getakärr 9:14

2014 23 Getakärr 6:16

2013 1156 Gravensteiner 2

*Ärende*

Tillbyggnad av sluss, in- och uttransport.

Nybyggnad fritidshus samt förråd

Om- och tillbyggnad av vattenverk

Tillbyggnad enbostadshus

Ombyggnad verksamhet

Tillbyggnad verksamhet

Tillbyggnad enbostadshus med takkupa

Nybyggnad lager

Tillbyggnad enbostadshus

Nybyggnad tälthall

Paviljong, förskola - Tidsbegränsat bygglov

Nybyggnad av enbostadshus

Rivningslov för bostadshus och komplementbyggnad

Rivningslov, nybyggnad enbostadshus, flytt förråd

Nybyggnad enbostadshus, garage

Nybyggnad flerbostadshus

Tillbyggnad fritidshus

INVÄNDIG ÄNDRING, 2ST CONTAINRAR, PLANK

Nybyggnad fritidshus

Ny- och ombyggnad Ankarskolan

Nybyggnad garage/uthus

Inglasning entré Hamnpaviljongen

Cykelparkering Sjukhusentré

Nybyggnad enbostadshus, garage

**Delegationsbeslut beviljade bygglov***Diarienummer Fastighet*

2014 54 Nygård 1:220

2013 757 Arbetsbiet 1

2013 629 Fageråkra 1:10

2014 93 Gabbron 2

2013 1138 Brage 98

2014 27 Grågylling 1

2014 91 Kvarnhyddan 5

2013 1121 Melba 2

2014 69 Fastarp 3:3

2014 102 Karossen 6

2014 76 Prosten 4

2013 1112 Torpa-Kärra 6:79

2013 1080 Träslövsläge 9:16

2014 109 Tvååkers-Ås 11:9

2014 70 Vabränna 8:1

2013 923 Torpa-Kärra 6:172

2012 31 Skällåkra 6:4

2014 46 Stråvalla-Kärra 2:19

2013 1113 Torpa-Kärra 8:301

2013 1034 Trönningenäs 5:74

2013 730 Åsby 12:29

*Ärende*

Nybyggnad fritidshus

Nybyggnad verksamhetslokal, bilhall för uppställning och fordonsförsäljning samt skylt

Nybyggnad garage samt ansökan om strandskyddsdispens

Tillbyggnad enbostadshus med uterum.

Tillbyggnad enbostadshus

Nybyggnad enbostadshus samt garage

Tillbyggnad enbostadshus

Nybyggnad enbostadshus

Skylt

2 skyltar

3 skyltar och 2 ledramp

Tillbyggnad fritidshus

Rivningslov, nybyggnad enbostadshus

Nybyggnad av nätstation som ersätter befintlig

Skylt

Korttidsboende

Tillbyggnad fritidshus

Nybyggnad gäststuga

Nybyggnad fritidshus

Nybyggnad garage



**Delegationsbeslut beviljade startbesked**

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2013 1167	Pedalen 3	Tillbyggnad av sluss, in- och uttransport.
2014 10	Tvååkers-Ås 2:167	Ändrad användning till personalrum, WC/lager.
2013 188	Trönningenäs 3:135	Till- och ombyggnad av fritidshus
2013 911	Gästgivaren 14	Balkonger
2014 9	Getterön 2:230	Takkupa
2005 634	Värö-Backa 17:10	Paviljong, förskola - Tidsbegränsat bygglov
2013 1024	Bossgård 2:8	Tillbyggnad virkestork obj 12131305
2013 1103	Gamla Köpstad 2:78	Tillbyggnad enbostadshus
2013 1105	Lahall 1:18	Temporära kontorsmoduler, tidsbegränsat bygglov t.o.m. 2018-09-11
2013 286	Tvååkers-Ås 5:13	Till- och ombyggnad av förskola
2013 546	Torpa-Kärre 6:156	Nybyggnad fritidshus
2013 667	Hästhagen 9	Tillbyggnad enbostadshus med takkupa
2013 743	Bua 8:117	Nybyggnad fritidshus
2013 824	Syllinge 11:15	Tillbyggnad enbostadshus
2013 991	Hjulet 3	Tillbyggnad verksamhet
2014 33	Rudan 22	Installation av stoltrapphiss
2014 47	Getakärr 2:10 A	Om- och tillbyggnad av vattenverk
2014 58	Getakärr 2:21	Ombyggnad verksamhet
2008 1119	Bolmen 1	Invändig ändring, 2 st containrar, plank
2012 922	Trönningenäs 3:111	Nybyggnad av enbostadshus
2013 1035	Trönningenäs 3:143	Nybyggnad fritidshus
2013 1108	Kardanen 1	Nybyggnad containerstation
2013 1109	Träslöv 2:1	Nybyggnad lager
2013 1111	Stråvalla-Kärre 1:69	Tillbyggnad fritidshus
2013 1157	Ryttaren 17	Rivningslov för bostadshus och komplementbyggnad
2013 553	Tvååkers-Ås 3:55	Nybyggnad fritidshus, rivningslov
2013 587	Hingsten 11	Nybyggnad enbostadshus
2013 688	Getakärr 5:42 Solbadsvägen 128	Nybyggnad fritidshus
2013 728	Rockan 2	Tillbyggnad butikslokal
2013 997	Torpa-Kärre 8:73	Rivningslov, nybyggnad enbostadshus, flytt förråd
2014 19	Getakärr 9:14	Inglasning entré Hamnpaviljongen

**Delegationsbeslut beviljade startbesked**

<i>Diarienummer</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Ärende</i>
2014 23	GETAKÄRR 6:16	Cykelparkering Sjukhusentré
2014 51	Träslövs-Näs 1:318	Nybyggnad enbostadshus, rivningslov, marklov.
2014 62	Årnäs 1:15	Braskamin
2014 68	Nordvära 15:3	Braskamin
2013 1023	Tvååkers-Ås 1:86, 2:93	Ny- och ombyggnad Ankarskolan
2013 1080	Träslövsläge 9:16	Rivningslov, nybyggnad enbostadshus
2013 1112	Torpa-Kärre 6:79	Tillbyggnad fritidshus
2013 1113	Torpa-Kärre 8:301	Nybyggnad gäststuga
2013 1121	Melba 2	Nybyggnad enbostadshus
2013 1138	Brage 98	Tillbyggnad enbostadshus
2013 440	Trönninge 20:12, 20:13, 20:14, 20:15, 20:16, 20:17	Nybyggnad av 6 enbostadshus, garage
2013 687	FASTARP 1:135	Ändrad användning till gruppboende
2013 747	Träslövs-Näs 1:44	Tillbyggnad fritidshus
2013 997	Torpa-Kärre 8:73	Rivningslov, nybyggnad enbostadshus, flytt förråd
2014 102	Karossen 6	2 skyltar
2014 104	Torpa-Kärre 8:301	Braskamin
2014 109	Tvååkers-Ås 11:9	Nybyggnad av nätstation som ersätter befintlig
2014 116	Illern 6	Braskamin
2014 46	Stråvalla-Kärre 2:19	Tillbyggnad fritidshus
2014 56	Västra Derome 4:8	Nybyggnad garage/uthus
2014 57	Vare 4:8	Rivningsanmälan
2014 69	Fastarp 3:3	Skylt
2014 70	Vabränna 8:1	Skylt
2014 76	Prosten 4	3 skyltar och 2 ledramp
2014 91	Kvarnhyddan 5	Tillbyggnad enbostadshus
2014 93	Gabbron 2	Tillbyggnad enbostadshus med uterum.
2014 97	Amfiboliten 1	Braskamin

**Delegationsbeslut beviljade slutbesked***Diarienummer Fastighet*

2010 1240	Västra Derome 3:12 m fl
2014 22	Galtabäck 4:20, 5:24
2012 1112	Hjärne 1:26
2013 398	Algustorp 2:3
2012 774	LAHALL 1:18
2013 23	Galtabäck 9:23
2013 828	Hajen 7
2013 828	Hajen 7
2012 1061	Bua 48:1
2012 310	VÄRÖ 2:13
2013 153	Gamla Köpstad 2:278
2013 413	Tofta 27:1
2012 1094	Lingome 22:7
2013 1058	Morkullan 29

*Ärende*

Vindkraftspark med 6 Vindkraftverk  
 Marklov  
 Nybyggnad verksamhet, ombyggnad  
 Ändrad användning till fyra lägenheter  
 Nybyggnad av mesaugn, pelletsanläggning, transportörer  
 Tidsbegränsat bygglov 130301 till 140630. Ändrad användning till förskola  
 Ändrad användning till apotek  
 Ändrad användning till apotek  
 Nybyggnad enbostadshus, riving av två existerande uthus samt  
 ändrad användning av existerande bostadshus till förråd.  
 Om- och tillbyggnad av skola  
 Nybyggnad enbostadshus, garage  
 Nybyggnad enbostadshus,garage.  
 Ändrad användning från bostadshus till gårdshus  
 Fritidshus - Tillbyggnad, nybyggnad uthus  
 Nybyggnad miljöhus, förbindelsegångar

**Delegationsbeslut genomförda tekniska samråd***Diarienummer Fastighet*

2012 922	Trönningenäs 3:111
2013 1105	Lahall 1:18
2013 1024	Bossgård 2:8
2013 743	Bua 8:117
2013 286	Tvååkers-Ås 5:13
2013 728	Rockan 2
2013 747	Träslövs-Näs 1:44
2013 1023	Tvååkers-Ås 1:86, 2:93
2013 1035	Trönningenäs 3:143
2013 1109	Träslöv 2:1
2013 587	Hingsten 11
2013 933	Haksered 1:13

*Ärende*

Nybyggnad av enbostadshus  
 Temporära kontorsmoduler, tidsbegränsat bygglov t.o.m. 2018-09-11  
 Tillbyggnad virkestork obj 12131305  
 Nybyggnad fritidshus  
 Till- och ombyggnad av förskola  
 Tillbyggnad butiklokal  
 Tillbyggnad fritidshus  
 Ny- och ombyggnad Ankarskolan  
 Nybyggnad fritidshus  
 Nybyggnad lager  
 Nybyggnad enbostadshus  
 Nybyggnad garage, tillbyggnad fritidshus

2014 54 Nygård 1:220  
2013 997 Torpa-Kärre 8:73

Nybyggnad fritidshus  
Rivningslov, nybyggnad enbostadshus, flytt förråd

### Delegationsbeslut om kontrollplaner

*Diarienummer Fastighet*  
2010/1041 Vare 4:21

*Ärende*  
Nybyggnad enbostadshus braskamin

### Delegationsbeslut om förlängd handläggningstid

*Diarienummer Fastighet*  
2013 1050 Hunnestad 9:9  
2013 1089 Träslövsläge 7:22  
2013 1053 Bua 4:93  
2013 1110 Krukmakaren 3

*Ärende*  
Nybyggnad 3 enbostadshus, förhandsbesked  
Tillbyggnad fritidshus  
Tillbyggnad verksamhet med kontor, förråd, tält för förvaring  
Tillbyggnad enbostadshus

### Godkända fastighetsregleringar

*Diarienummer Fastighet*  
2014/1 Linnarp 3:2, 3:12, 3:20  
2014/1 Folkared 8:1  
2014/1 Syllinge 1:3  
2014/1 Getakärr 5:32, Ryttaren 17  
2014/1 Stora Böttås 1:1  
2014/1 Grunnarp 3:2. Långås 2:5 och 2:6

*Ärende*  
Ärende nr N137227. Underrättelse om avslutad förrättning om fastighetsreglering berörande Linnarp 3:2, 3:12 och 3:20  
Ärende nr N137190. Underrättelse om avslutad förrättning om avstyckning från Folkared 8:1  
Ärende nr N137200. Underrättelse om avslutad förrättning om avstyckning från Syllinge 1:3  
Ärende nr N137247. Underrättelse om avslutad förrättning om fastighetsreglering berörande Getakärr 5:32 och Ryttaren 17, samt ledningsrättsåtgärd berörande Ryttaren 17.  
Ärende nr N117080 Underrättelse om avslutad förrättning. Klyvning av fastigheten Stora Böttås 1:1  
Ärende N137202 Underrättelse om avslutad förrättning Fastighetsreglering berörande Grunnarp 3:2. Långås 2:5 och 2:6

Bn § 56

Dnr 2013/15

## Information byggnadsnämndens årsredovisning 2013

### Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen och lägger årsredovisningen 2013 och uppföljningen av handlingsplan 2013 till handlingarna.

---

### Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadskontoret har upprättat byggnadsnämndens årsredovisning och uppföljning av handlingsplan, bilaga A-H för 2013.

---

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

**Ekonomiskt utfall, drift, Byggnadsnämnden**

<b>Periodens resultat</b>	Vi har generellt högre intäkter 2013 än 2012. Skillnaden består i ökat antal ärenden och ändrad taxa.
Intäkter och kostnader 2013 jämfört med 2012	Lönekostnaderna är högre 2013 i förhållande till 2012. Detta beror främst på att det har blivit fler medarbetare på planenheten.
Årets utfall jämfört mot budget	På Byggnadsnämnden har kostnaderna för iPad gjort att vi ökar något på kostnadssidan. Trots att vi har minskat något i antal bygglov, så har vi ökat i intäkter på det området. Anledningen till detta kan både bero på typen av ärenden och att den nya taxan slår fullt ut. På grund av hög personalomsättning under året och tiden det tar att rekrytera nya, så ligger vi något lägre i lönekostnader. Vi har även haft en föräldrarledig som vi valde att inte ta in vikarie för, som påverkar utfallet.

Dokumentet uppdaterat efter 2013 helårssiffror

<b>Tkr</b>	<b>Intäkt 2013</b>	<b>Kostnad 2013</b>	<b>Netto 2013</b>	<b>Budget 2013</b>	<b>Budgetavvikelse</b>	<b>Netto 2012</b>
Byggnadsnämnden	0	1 085	1 085	879	-205	1 036
Stadsbyggnadskontoret	-18 268	26 319	8 051	10 029	1 978	9 538
<b>Summa</b>	<b>-18 268</b>	<b>27 404</b>	<b>9 136</b>	<b>10 908</b>	<b>1 772</b>	<b>10 574</b>

## Verksamhetsberättelse, Byggnadsnämnden

<p><b>Verksamhetsområde</b> <i>Beskrivning av verksamheten.</i></p>	<p>Byggnadsnämnden svarar för kommunens uppgift inom plan-, byggnads- och lantmäteriväsendet samt har ansvaret för olika stadsbyggnadsfrågor.</p> <p>Stadsbyggnadskontorets verksamhet omfattar handläggning av bygglov, kontrollverksamhet, tillsyn, rådgivning rörande byggnads- och gestaltningsfrågor. Dessutom omfattas fysisk planering, innefattande översikts- och detaljplanering samt planmässiga utredningar. Verksamheten omfattar även landskaps- och fastighetsinformation, uppdragsverksamhet inom mätning och kartframställning samt namn- och adressfrågor. Den kommunala lantmäterimyndigheten är organisatoriskt inordnad i stadsbyggnadskontoret.</p>
<p><b>Verksamhet</b> <i>Redogörelse för betydelsefulla händelser som påverkat organisationen.</i></p>	<p>En översyn av byggnadsnämndens och kommunstyrelsens ansvarsområde har lett till att hela planprocessen enligt PBL har inordnats under Byggnadsnämnden. Det nya ansvaret medför ett behov av att se över rutiner och arbetssätt hos nämnden och förvaltningen, för att möta behovet av en effektiv planprocess.</p> <p>19 planer har antagits under året, 16 normala och 3 enkla. 13 av planerna innehåller bostäder, totalt ca 350 st. Av dessa återfinns ungefär hälften i centrala stadsområdet såsom Sörsedammen 2, Ryttaren 17-18, Atle. 22 detaljplaner har vunnit lagakraft under året, vissa av dessa antogs under 2012. Dessa innehåller ca 330 bostäder. Bland lagakraftvunna planer finns Ankarskolan, Drönaren 2 Varberg nord, Kv Trädgården galleria/p-hus, Björkängs camping m.fl. Fritidshusutredningen har färdigställts på uppdrag av planeringskontoret. Arbetet med detaljplaner för Varbergstunneln har påbörjats</p> <p>Verksamhetsprocesserna har fortsatt analyserats för att förbättra och effektivisera handläggningen inom bygglovsverksamheten, och behovet av att utöka med en handläggare har identifierats. Lagändringar när det gäller byggsanktioner inom nya plan- och bygglagen har ökat komplexiteten i olovlighetsärendena. Efterfrågan på villatomter på landsbygden ligger i nivå med 2012, vilket är lägre än tidigare år.</p>

	<p>Antalet beviljade bygglövsärenden är något lägre än föregående år.</p> <p>Inom lantmäteriområdet har ett omfattande arbete lagts på kvalitetshöjning av registerkartan, fastighetsregistret, adressregistret samt på byggnadsdelen i baskartan.</p> <p>Arbetet med framtagande av ny Varbergskarta har avslutats i under året.</p> <p>Mättnings- och kartarbeten har varit omfattande för planläggning, projektering, nybyggnation och lantmäteri. GIS-systemet slutade att fungera. En tillfällig lösning har installerats i avvaktan på en mer långsiktig lösning, som planeras införas 2014.</p>
<p><b>Vision 2025</b></p>	<p>Genom att utgå från visionens alla delar i vår verksamhetsplanering inför 2014, så ha förvaltningen sett till att arbetet lever vidare och kan följas upp.</p> <p>I det nya underlaget för medarbetarnas medarbetarsamtal stämmer vi av visionen och om vi har nytänkande, framåtanda, kunskap och mod. Detta för att tydliggöra vikten av den enskilde medarbetarens insatser för att nå ända fram.</p>
<p><b>Framtid</b> <i>Redogörelse för framtida händelser.</i></p>	<p>Utbyggnaden av dubbelspåret genom Varberg, med ett nytt resecentrum, ger stora möjligheter för stadsutveckling. Detta kräver ett omfattande arbete för att ta fram detaljplaner. Till detta kommer flera andra planeringsfrågor, som behöver samordnas i en fördjupad stadsplanering.</p> <p>Under 2014 sker planering för omfattande stadsutveckling i Träslövsläge, söder om Sejernäsvägen och i norra stadsområdet söder och öster om Trönninge samt i Bläshammar. Planering av ny skola pågår i Trönninge samt för ytterligare bostadsutbyggnad.</p> <p>Kommunens planberedskap bedöms vara i balans för 2014 genom att detaljplaner för ca 1000 bostäder beräknas bli antagna under året. Detta ska ställas mot byggnadsnämndens mål på en planberedskap på minst 400 antagna bostadsenheter per år.</p> <p>Detaljplanering för ökad byggrätt i utpekade fritidshusområden påbörjas under året.</p> <p>Ny fördjupad översiktsplan för norra kusten har påbörjats.</p>



# Målredovisning

<b>Strategiska målinriktningar</b>	<b>Prioriterat mål</b>
<p><b>Ökat ansvar för miljön och klimatet</b>                      Enskilda och organisationers ansvarstagande för klimatet och miljön ska öka genom ett förändrat beteende</p>	<p>Detaljplaner som bidrar till förtätning och effektivt mark/resursnyttjande med ökat serviceunderlag som följd skall tas fram i stadsområdet. Viktiga miljöfrågor som hanteras är bl.a. grönytors betydelse för klimatet, dagvatten och bullerproblematik.                      GIS-kartan kompletteras med många restriktionsskikt där det är lätt att nå de olika miljö- och klimatområdena i handläggning av ärenden.                      Uppföljning:                      Ett flertal förtättningsprojekt pågår.                      Eftersom vår GIS-karta slutade fungera, har vi nu installerat en mellan lösning i avvaktan på arbetet med att ta fram en permanent lösning. Restriktionsskikten finns att tillgå även i denna mellan GIS-karta.</p>
<p><b>Bättre företagsklimat för fler jobb</b>                      Antalet arbetstillfällen och egenföretagare i Varberg skall öka</p>	<p>Prioritering att förkorta handläggningstiden för verksamheter och nya bostäder för att öka Varbergs attraktivitet för boende och arbete.                      Ökad effektivitet i arbetsprocesser vid fysisk planering samt prioritering av nyproduktion av bostäder och verksamheter.                      Ökad effektivitet i handläggningen genom förbättrat tekniskt stöd; önskvärt vore att kunna investera i flygfotografering, kommuntäckande höjddata och ny GIS-plattform.                      Fortsatt aktivt deltagande i kommunens företagslots för att underlätta företagarnas kontakt med kommunen.                      Uppföljning:                      Hittills i år har vi haft 16 st. normalplaner, ca 50 % av dess har tagit under 15 månader. Fördröjningarna har bland annat berott på särskilda utredningar som gatukostnadsutredning, diskussioner om strategiska avvägningar samt kommunens beslut om senare genomförande.                      Under våren infördes en stående tid på fredagar, för att underlätta avstämningen mellan förvaltningarna under planprocessen och effektivisera processen genom att synpunkter kommer in tidigt.                      På bygglov arbetar vi med LEAN för att effektivisera handläggningen. Detta har gjort att ärenden inte blir liggande utan att det blir tydligt var vi behöver kraftsamla, strukturen i vår hantering har blivit tydligare och vi har verktyg för att arbeta med ständiga förbättringar.                      Gemensam flygfotografering har gjorts av Hallands kommuner.                      Höjddata för kommunens västra delar är framtaget.                      Ny GIS-plattform har lyfts till kommunstyrelsens förvaltning.                      Vi deltar med två veckors mellanrum i Företagslotsen.</p>
<p><b>Fler bostäder för ökad attraktivitet</b>                      Antalet nyproducerade</p>	<p>Detaljplanering för attraktivt boende i centralorten och serviceorter som Bua, Tvååker, Veddige och Rolfstorp. Ett flertal förtättningsprojekt planeras i stadsområdet, bl.a.</p>

Byggnadsnämndens sammanträdesprotokoll 20 februari 2014 Bn § 56, Bilaga C

bostäder skall öka	Brunnsberg, Sörse, Svärdfisken och Södra vägen. Planering för nya stadsdelar påbörjas i södra Trönninge och Bläshammar. På landsbygden prövas kontinuerligt förfrågningar om ny bostadsbebyggelse, vanligen enbostadshus, positivt med stöd av översiktsplanen. Uppföljning: De detaljplanerna som vi antagit under året innehåller 286 lägenheter och 68 småhus.
<b>Kommunen som attraktiv arbetsgivare</b>	<i>Beskrivs i separat formulär</i>

## Verksamhetsberättelse

### Byggnadsnämnden

Mål	Aktiviteter	Resultat
<p>Fysisk planering ska främja en god samhällsutveckling och en långsiktigt hållbar livsmiljö med hänsyn till enskildas och det allmännas intressen, med ökad effektivitet i arbetsprocesser samt prioritering av nyproduktion av bostäder och verksamheter.</p>	<p>En ordinär detaljplanehantering bör efter eventuellt godkänt program ta högst 15 månader. Enkelt planförfarande bör från beslut om upprättande ta högst 8 månader.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vi har haft 16 st. normalplaner som totalt ger en måluppfyllelse på ca 50 %. Fördröjningarna har bland annat berott på särskilda utredningar som gatukostnadsutredning, diskussioner om strategiska avvägningar samt kommunens beslut om senare genomförande.</li> <li>• Vi har haft 3 st. enkla planer som totalt ger en måluppfyllelse på 33 %. Fördröjningen har berott på besked från andra förvaltningar samt sökandes ändrade behov.</li> </ul>
<p>Bygglovs- och tillsynsverksamheten ska ge förutsättningar för en god gestaltning, långsiktigt hållbart och ändamålsenligt byggande, med ökad effektivitet i handläggningen och prioritering av nyproduktion av bostäder och alla verksamhetsärenden.</p>	<p>Handläggning av bygglov ska ske inom 10 veckor. Kundenkät görs två gånger per år när det gäller beviljade bygglov på delegation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 85 % av våra bygglov har vi gett inom 10 veckor. Rutiner håller på att byggas upp i ärendehanteringssystemet för att månadsvis lättare kunna följa upp byggnadsnämndens tidsmål.</li> <li>• Kundenkäten för våren har haft en lägre svarsfrekvens än tidigare år. Svar på frågor om bemötande, kunnighet och nöjdhet får fortsatt höga betyg. Av dem vi tillfrågade i enkäten hade 90 %</li> </ul>

Byggnadsnämndens sammanträdesprotokoll 20 februari 2014 Bn § 56, Bilaga C

		<p>beslut inom 10 veckor.                      Genomsnittlig tid för ärendena i enkäten var 6 veckor.</p>
<p>Inom lantmäteriområdet ska tjänster med god kvalitet tillhandahållas, med prioritering av nyproduktion av bostäder och verksamheter.</p>	<p>Leveranstider i normalfallet ska för nybyggnadskartor vara högst 4 veckor, utsättning i samband med bygglov högst 1 vecka, och lantmäteriförrättningar för nybyggnation högst 5 månader.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vi har en måluppfyllelse på 90 % för nybyggnadskartor och lantmäteriförrättningar för nybyggnation.</li> <li>• För utsättning i samband med bygglov når vi målet 100 %.</li> </ul>

## Kommunen som attraktiv arbetsgivare

### Sjukfrånvaro

Kommentera utvecklingen av sjukfrånvaro och frisknärvaro	Vi har fortsatt låg sjukfrånvaro. Vi har dock i december sett tydlig negativ effekt av vår höga arbetsbelastning.
Kommentera genomförda och planerade insatser inom hälso- och arbetsmiljöområdet	Fokus på att alla skall ha rimlig arbetsbelastning. Eftersom vi under lång tid har haft hög arbetsbelastning på bygglov så har vi valt att utöka med en bygglovshandläggare. I enheternas verksamhetsplanerna finns en rad aktiviteter för att tydliggöra våra processer och vem som jobbar med vad.

### Timmar som utförs av timavlönad personal

Beskriv utvecklingen av antal timmar som utförs av timavlönad personal	Vi har under hösten tagit in en av våra medarbetare som gick i pension i våras, på två dagar i veckan. Detta för att lösa en akut situation med en uppsägning och avvaktan på att ny kommer på plats.
Beskriv genomförda och planerade insatser för att minska antalet timmar som utförs av timavlönad personal	

### Önskad sysselsättningsgrad

Beskriv läget inom förvaltningen	Alla jobbar i den sysselsättningsgrad som de önskat.
Beskriv genomförda och planerade aktiviteter för att även i framtiden ge personalen möjlighet till önskad sysselsättningsgrad	

### Personal och kompetensförsörjning

Beskriv rekryteringssituation och effekter av generationsväxling och annan personalomsättning	Vi har rekryterat 12 st. som har börjat 2013, ytterligare 3 börjar efter årsskiftet. Av dessa har 2 st. varit för pensionsavgångar. De kommande åren har vi det ganska väl utspritt med ett par pensionsavgångar per år. Eftersom vi ligger något lågt lönemässigt, så har vi dilemmat att vi nästan bara har råd med nyexaminerade medarbetare, som sedan lämnar när vi lärt upp dem. En situation som tar kraft från organisationen. Gäller framförallt plan- och bygglovssidan.
Beskriv genomförda och planerade ledarutvecklingsinsatser	Från årsskiftet går våra verksamhetsansvariga till att bli avdelningschefer. Vi får här se vad vi behöver stötta med i ledarutvecklingsinsatser.
Beskriv genomförd och planerad kompetensutveckling för medarbetare	Medarbetarna går kontinuerligt fortbildning i sina yrkesroller. Behovet tas upp i medarbetarsamtalet. 2014 skulle vi nog behöva titta på en skräddarsydd utbildning för våra medarbetare som agerar projektledare.
Beskriv genomförda och planerade aktiviteter inom området bemötande	Vi har inte haft någon utbildning i år. I januari skall vi i ledningsgruppen titta på hur vi skall jobba vidare med frågan på ett planerat sätt.

**Jämförelsetal**

	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
<b>Stadsbyggnadskontor</b>				
Lantmåteriförättningar	161	168	168	141
Antagna detaljplaner	22	22	23	19
Beviljade lov och tillstånd	901	942	865	831

# Uppföljning av miljöarbetet 2013

Svar från (nämnd/bolag): Byggnadsnämnden

Uppgiftslämnare/kontaktperson: Helena Arnesten

**Sista svarsdatum 2 januari**

## **Kontakt planeringskontoret**

Miljömål: Charlott Jansson, tel. 88226, [charlott.jansson@varberg.se](mailto:charlott.jansson@varberg.se)  
Energieffektivisering: Clara Tholin, tel. 69 76 26, [clara.tholin@varberg.se](mailto:clara.tholin@varberg.se)  
Miljökvalitetsnormer för vatten: Karna Nilsson, tel. 69 71 50, [karna.nilsson@varberg.se](mailto:karna.nilsson@varberg.se)

Hej

Det är dags att följa upp kommunens miljöarbete. I uppföljningen ingår lokala miljömål, energieffektiviseringsmål och åtgärder för att nå miljökvalitetsnormerna för vatten.

Precis som förra året kommer en kortfattad miljöredovisning att ingå i kommunens årsredovisning. Därför följer vi årsredovisningens tidplan och sista dag att rapportera in uppgifter är **2 januari 2014**.













Ps. Ta gärna bort tomma avsnitt/sidor i formuläret innan ni klarmarkerar det i samarbetsrummet, så sparar vi lite papper och utrymme vid arkiveringen.

/ Planeringskontoret

## Anvisningar - uppföljning av miljömålsarbetet 2013

För vissa mål har mållåret passerat. Flertalet av dessa har inte nåtts inom utsatt tid (rödmarkerade i formuläret). I de fall då det fortfarande pågår ett åtgärdsarbete i målets riktning så anges det i status och analys/kommentars kolumnerna. Bedömningen sätts till: Målet är inte uppfyllt inom utsatt tid. Ett fåtal har nåtts inom utsatt tid (grönmarkerade). Bedömningen sätts till: Målet är uppfyllt. Men även för dessa är det relevant information om det fortgår ett arbete i målets anda, t.ex. om nämnden har skärpt målsättningen eller om åtgärder görs kontinuerligt för att bibehålla nivån som målet angett. Nedan följer en beskrivning av tabellens olika fält och var man fyller i vad.

Rubrik	Anvisning
Status 2013	Här anges vilka åtgärder som har gjorts i syfte att uppnå miljömålet under 2013. Vilka resultat som har uppnåtts under året och totalt. Om möjligt redovisas mätbara resultat, t.ex. antal kg sparad koldioxid, andel miljöfordon etc.
Når vi målet?	Här gör ni er bedömning av om målet kommer att kunna nås inom utsatt tid. Använd gärna symbolerna enligt tabellen till höger. Observera att det kan vara flera uppgiftslämnare som anger olika bedömningar. I sådana fall gör planeringskontoret en bedömning med hänsyn till de olika svaren.
Analys/kommentar	Här analyseras resultatet och det finns möjlighet att kommentera, t.ex. en förklaring till varför ett mål inte har nåtts och i så fall vilka åtgärder man tänker vidta nästa år. Hinder för att nå målet är också viktig information, t.ex. brist på resurser eller ändrade förutsättningar.
Ansvar	Alla förvaltningar och bolag ska bidra till att miljömålen uppfylls, men det finns mål som berör vissa förvaltningar och bolag mer än andra. I ansvars-kolumnen anges den eller de förvaltningar/bolag som vi förväntar oss ett svar ifrån, utifrån tidigare redovisningar. Det kan dock finnas fler som jobbar aktivt med målet, fyll då i så justeras mallen till nästa år.

	Målet är uppfyllt
	Målet är inte uppfyllt inom utsatt tid
	Åtgärdsarbetet har inte påbörjats/Arbetar inte med målet
	Åtgärdsarbete pågår (mätbara, tidsatta mål)
	Arbets sättet har implementerats i verksamheten (inriktningsmål)
	Måluppfyllelse svårbedömd
	Målet kan nås om åtgärdsarbetet fortsätter i nuvarande takt och omfattning.
	Ytterligare åtgärder eller en ökad takt krävs för att målet ska kunna nås.
	Målet är mycket svårt att nå, omfattande åtgärder och en ökad takt är nödvändiga.
  	Målet är uppbyggt av flera delar som inte har utvecklats i samma takt. Ordningen på färgrutorna avspeglar ordningsföljden på de olika delmålen.



Byggnadsnämndens sammanträdesprotokoll 20 februari 2014 Bn § 56, Bilaga F













Miljömål	Status 2013	När vi målet?	Analys/Kommentar	Ansvar
<b>Klimat och luft</b>				
1. Klimatpåverkan ska minska genom ökad energieffektivisering och minskad användning av fossila bränslen. Den lokala produktionen och användningen av förnyelsebar energi ska öka.	Inget specifikt mål 2013.			Alla förvaltningar och bolag
2. Utsläppet av koldioxid per invånare i Varbergs kommun ska som ett medelvärde för perioden 2010–2012 vara mindre än 4 ton/år, vilket motsvarar en minskning med ca 10 % jämfört med 2000 års nivå.	Inget specifikt mål 2013.			Alla förvaltningar och bolag
<b>Mark, byggande och boende</b>				
2. Ny bebyggelse ska i ökad omfattning planeras så att det finns goda förutsättningar att utnyttja kollektivtrafik och cykel.	Ny bebyggelse placeras med stöd av översiktsplanen. Vi har alltid med oss frågan om tillgänglighet med cykel när vi planerar.		Eftersom underlaget för kollektivtrafiken inte är så tydligt, så har vi inte alltid den frågan med oss.	planeringskontoret, stadsbyggnadskontoret

## Strategi för energieffektivisering 2010-2020

– Byggnader och transporter inom Varbergs kommuns förvaltningar och bolag

I denna uppföljning fokuserar vi på genomförda åtgärder i syfte att nå energieffektiviseringsmålen. Uppföljningen av förbrukningar, kWh energi och volymer fordonsbränslen anges i annat dokument, med senare svarsdatum för att gälla helårs uppgifter. Inrapportering till Energimyndigheten sker senast 31 mars.

Rubrik	Anvisning
Status 2013	Här anges vilka åtgärder som har gjorts i syfte att uppnå energieffektiviseringsmålet under 2013. Vilka resultat som har uppnåtts under året och totalt. Om möjligt redovisas mätbara resultat, t.ex. antal kg sparad koldioxid, andel inköpta miljöfordon etc.
Når vi målet?	Här gör ni er bedömning av om målet kommer att kunna nås inom utsatt tid. Använd gärna symbolerna enligt tabellen till höger. Observera att det kan vara flera uppgiftslämnare som anger olika bedömningar. I sådana fall gör planeringskontoret en bedömning med hänsyn till de olika svaren.
Analys/kommentar	Här analyseras resultatet och det finns möjlighet att kommentera, t.ex. en förklaring till varför ett mål inte har nåtts och i så fall vilka åtgärder man tänker vidta nästa år. Hinder för att nå målet är också viktig information, t.ex. brist på resurser eller ändrade förutsättningar.
Ansvar	Alla förvaltningar och bolag ska bidra till att energieffektiviseringsmålen uppfylls, men det finns mål som berör vissa förvaltningar och bolag mer än andra. I ansvars-kolumnen anges den eller de förvaltningar/bolag som vi förväntar oss ett svar ifrån, utifrån tidigare redovisningar. Det kan dock finnas fler som jobbar aktivt med målet, fyll då i så justeras mallen till nästa år.

	Målet är uppfyllt
	Målet är inte uppfyllt inom utsatt tid
	Åtgärdsarbetet har inte påbörjats/Arbetar inte med målet
	Åtgärdsarbete pågår (mätbara, tidssatta mål)
	Arbets sättet har implementerats i verksamheten (inriktningsmål)
	Måluppfyllelse svårbedömd
	Målet kan nås om åtgärdsarbetet fortsätter i nuvarande takt och omfattning.
	Ytterligare åtgärder eller en ökad takt krävs för att målet ska kunna nås.
	Målet är mycket svårt att nå, omfattande åtgärder och en ökad takt är nödvändiga.
  	Målet är uppbyggt av flera delar som inte har utvecklats i samma takt. Ordningen på färgrutorna avspeglar ordningsföljden på de olika delmålen.

## Byggnader

Energieffektiviseringsmål	Status 2013	När vi målet?	Analys/Kommentar	Ansvar
<b>Övergripande mål byggnader</b>				
Energianvändningen i byggnader, tillhörande Varbergs kommuns förvaltningar och bolag, ska minska med minst 10 % till 2014 och minst 20 % till 2020, jämfört med basåret 2009 och mätt som kWh/m <sup>2</sup> .	Inget specifikt mål 2013.			Alla förvaltningar och bolag
<b>Delmål byggnader</b>				
3. Elanvändningen i Varbergs kommuns byggnader ska minska med 10 % till 2014 och 20 % till 2020, mätt som kWh/m <sup>2</sup> .	Inget specifikt mål 2013.		Om vi hade separat mätning på vårt kontor, så kunde vi tydligare jobba med att hålla nere energianvändningen.	Alla förvaltningar och bolag











## Transporter

Övergripande mål transporter	Status 2013	När vi målet?	Analys/Kommentar	Ansvar
Energianvändningen för tjänsteresor, inom Varbergs kommuns förvaltningar och bolag, ska minska med 10 % till 2014 och 20 % till 2020, jämfört med basåret 2009 och mätt som kWh per årsarbetare.	Inget specifikt mål 2013.			Alla förvaltningar och bolag
<b>Delmål transporter</b>				
3. Senast 2014 försvinner möjligheten att köra med egen bil i tjänsten (undantaget personal som ej kan bruka kommunens fordon t.ex. deltidsbrandmän, personliga assistenter och politiker).	Om det inte finns poolbilar att tillgå, så hyr förvaltningen bil för resor i tjänsten.			Alla förvaltningar och bolag

## Miljö kvalitetsnormer för vatten

Åtgärderna som kommunerna är ansvariga för ska vara påbörjade senast december 2012 och utförda senast december 2015. År 2021 ska vi ha uppnått en god status i alla våra vattenförekomster. Nedan följer en beskrivning av tabellens olika fält och var man fyller i vad.

Rubrik	Anvisning
Status 2013	Här anges om åtgärden är påbörjad och vilka delåtgärder som har genomförts under året.
När vi målet?	Här gör ni er bedömning av om åtgärden kommer att vara utförd senast december 2015. Använd gärna symbolerna enligt tabellen till höger. Observera att det kan vara flera uppgiftslämnare som anger olika bedömningar. I sådana fall gör planeringskontoret en bedömning med hänsyn till de olika svaren.
Analys/kommentar	Här analyseras resultatet och det finns möjlighet att kommentera, t.ex. en förklaring till varför en åtgärd inte har genomförts och i så fall vilka åtgärder man tänker vidta nästa år. Hinder för att utföra åtgärden är också viktig information, t.ex. brist på resurser eller ändrade förutsättningar.
Ansvar	Här anges den eller de förvaltningar/bolag som vi förväntar oss ett svar ifrån utifrån tidigare redovisningar. Det kan dock finnas fler som jobbar aktivt med målet, fyll då i så justeras mallen till nästa år.

	Målet är uppfyllt
	Åtgärdsarbetet har inte påbörjats/Arbetar inte med målet
	Åtgärdsarbete pågår (mätbara, tidssatta mål)
	Måluppfyllelse svårbedömd
	Målet kan nås om åtgärdsarbetet fortsätter i nuvarande takt och omfattning.
	Ytterligare åtgärder eller en ökad takt krävs för att målet ska kunna nås.
	Målet är mycket svårt att nå, omfattande åtgärder och en ökad takt är nödvändiga.
  	Målet är uppbyggt av flera delar som inte har utvecklats i samma takt. Ordningen på färgrutorna avspeglar ordningsföljden på de olika delmålen.

## ”38-listan” – åtgärder för att nå miljö kvalitetsnormerna för vatten

<p><b>Åtgärd 36</b> Kommunerna behöver utveckla sin planläggning och prövning så att miljö kvalitetsnormerna för vatten uppnås och inte överträds.</p>	<p>Frågan hanteras i varje detaljplan.</p>			<p>Planeringskontoret, SBK, Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen</p>
<p><b>Åtgärd 37</b> Kommunerna behöver, i samverkan med länsstyrelserna, utveckla vatten- och avloppsplaner, särskilt i områden med vattenförekomster som inte uppnår, eller riskerar att inte uppnå, god ekologisk status, god kemisk status eller god kvantitativ status.</p>	<p>Vi deltar i styr- och arbetsgrupper för VA- och dagvatten frågor.</p>			<p>Planeringskontoret, VIVAB, Hamn- och gatuförvaltningen, Stadsbyggnadskontoret, Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen</p>



## Uppföljning av handlingsplan för stadsbyggnadskontoret 2013

### Bygglovsenheten/receptionen:

- Informations- och dialogmöte med kontrollansvariga  
*Genomfört, kommer att genomföras även 2014 på grund av positiv respons från deltagande kvalitetsansvariga.*
- Tillsyn strandskydd enligt tillsynsplan  
*Genomfört, rapporterat i tillsynsplan för 2014.*
- Kvalitetssäkring av målen  
*Kundenkät för våren 2013 har haft en lägre svarsfrekvens än tidigare år. Svar på frågorna bemötande, kunnsighet och nöjdhet får fortsatt höga betyg. Av den vi tillfrågade i enkäten hade 90 % beslut inom tio veckor. Snitttid för enkäten var sex veckor.*
- Analys av överklagade ärenden som gått BN emot – och redovisning av grunden för detta, se bilaga A.

### Planenheten:

- Utveckling av intern och extern kommunikation i planprocessen.  
*Genomfört sketchup-utbildning för visualisering i planarbetet. Fasta tid för plansamordningsmöten har införts på fredagar.*
- Stadsbyggnadsseminarium gentemot bygg- och fastighetsbranschen.  
*Inte genomfört på grund av utbliven Bomarknadsmässa.*
- Kvalitetssäkring av målen genom analys av upphävda detaljplaner – och redovisning av grunden för detta, se bilaga A.

### Lantmäterienheten:

- Kartering från flygbilder  
*Genomfört. Fortsatt utveckling 2014.*
- Medverka i Geodatasamverkan  
*Genomfört.*
- Kvalitetsutveckling Nationell Digital RegisterKarta, NDRK  
*Genomfört vad gäller åtaganden 2013.*
- Framtagande av ny höjddata och höjdkurvor över kommunen  
*Genomfört. Datainformation ska göras mer åtkomlig 2014.*



## Analys av upphävda detaljplaner och bygglovsärenden 2013

Stadsbyggnadskontorets kvalitetsäkning av målen enligt handlingsplanen för 2013 med analys av antalet överklagade bygglovs-, förhandsbeskeds- tillsyns- och strandskyddsärenden som gått byggnadsnämnden emot och antalet upphävda detaljplaner och redovisning av grunden för detta.

### Upphävda detaljplaner

Under året har 2 detaljplaner upphävts.

- Kv Nålmakaren 2. Enbostadshus med affärslokal i centrala Varberg. Ombyggnad och rivning av gårdshus
- Trönningenäs C1/CA. Nyexploatering ca 50 småhus.

Båda planerna har upphävts på grund av formaliaskäl.

Nålmakaren 2 upphävdes av Länsstyrelsen på grund av att sakägare ej fått del av samrådshandlingar. Skälet till det var att fastighetsägarnas adressuppgifter i fastighetsregistret var felaktiga (boende utomlands). Byggnadsnämnden ansågs inte ha vidtagit erforderliga åtgärder för att samråda med sakägaren.

Trönningenäs C1/CA upphävdes av Mark-och miljödomstolen. En klagande ansåg att kommunen borde ha utfört en miljökonsekvensbeskrivning gentemot Natura 2000-frågan i samband med planprogrammet år 2005 och fick rätt.

### Kommentar

Den yttersta konsekvensen av domen i Nålmakaren är att all korrespondens med sakägare skulle behöva utföras med delgivning, vilket stadsbyggnadskontoret bedömer vara orimligt.

I ärendet C1/CA har länsstyrelsen inte tidigare begärt MKB i programskedet och senare inför antagandet av detaljplanen godkänt Natura 2000-hanteringen specifikt för detaljplanen. Domen riktar sig således mot Länsstyrelsens hantering i första hand.

Domarna föranleder inga nya rutiner av stadsbyggnadskontorets detaljplane-rutiner.

## Upphävda bygglovsärenden

*Brittsommaren 2 – byggsanktionsavgift*

*Dnr 2012/77*

Mark- och miljödomstolen upphäver byggnadsnämndens beslut den 20 juni 2012 om byggsanktionsavgift. Av övergångsbestämmelserna framgår att för överträdelser som ägt rum före den 1 juli 2013 ska äldre föreskrifter tillämpas, men de nya föreskrifter ska dock tillämpas om de leder till en lindrigare påföljd. Nämnden har grundat sitt beslut på att fastighetsägarna inte sökt bygglov för tillbyggnad av uterum. Någon motsvarighet till de bestämmelserna nämnden grundat sitt beslut på finns inte i den lagstiftning som är gällande sedan den 1 juli 2013.

### Kommentar

Nämnden finner att lagstiftningen har förändrats sedan beslutet togs. Överprövande myndighets tolkning kommer att beaktas framöver.

*Torpa-Kärra 8:172 - Enbostads nybyggnad föreläggande*

*Dnr 2005/940*

Mark- och miljödomstolen har upphävt, med ändring av länsstyrelsen beslut, byggnadsnämndens föreläggande om ändring av takkonstruktionen från uppfört bågformat tak till beviljat pulpettak.

På bygglovshandlingarna finns ingen nockhöjd angiven, däremot har golvnivån angetts till +14.0 meter. För att komma fram till nockhöjden får därför mätningar göras på bygglovshandlingarna, vilka i skala 1:100 ger relativt dålig precision. Nämndens uppfattning är att nockhöjden enligt det beviljade lovet är +19.35 meter mot uppmätta +20.42 vilket framgår av skisser som bifogats föreläggandet.

Domstolen bedömer vid mätning på bygglovshandlingarna nockhöjden till cirka +19.8 meter. Nämndens föreläggande går därmed enligt domstolen längre än vad som krävs för att åstadkomma rättelse.

Som domstolen funnit medger bygglovet från år 2005 en nockhöjd om cirka +19.8 meter. Nämnden har uppmätt nockhöjden +20.42. Detta innebär en skillnad mellan beviljat bygglov och uppmätt höjd är cirka 0.6 meter. Denna skillnad anses enligt domstolen inte ligga inom gränsen för ritnoggrannheten men möjligen i närheten av den gränsen. Den påverkan som de närboende drabbas av kan emellertid enligt domstolen inte på något avgörande sätt anses förändras av taket sänks 0.6 meter. Fördelar för de kringboende som skulle kunna uppnås med föreläggandet står inte i rimlig proportion till de nackdelar det innebär enligt domstolen.



Vidare anser domstolen att ett föreläggande måste vara så tydligt att det för den enskilde inte råder någon tvekan om vilka åtgärder som måste vidtas för att följa förelägandet. Genom texten i förelägandet och den förklarande skissen ger uttryck för olika höjder får föreläggande, mot bakgrund av de ingripandeåtgärder förelägandet avser, anses oklart.

Förelägandet anger vidare att byggnaden ska följa de bygglov som beviljats år 2005 och 2006. Detta innebär att nämnden förelagt fastighetsägaren att ändra inte bara höjden utan även takutformningen. För att ändra takkonstruktionen behöver takbjälkarna bytas vilket medför stora kostnader som domstolen inte finner skäl att betvivla.

Den 4 oktober 2012 beslutade nämnden att medge bygglov för ändrad takkonstruktion med bågformat tak istället för pulpettak samt att byggnaden skulle sänkas till den höjd som var godkänd i det beviljade lovet från år 2005. Detta innebär att nämnden först förelagt fastighetsägaren att ändra takkonstruktionen, men att nämnden därefter medgett den omtvistade bågformade takkonstruktionen under förutsättning att höjden i bygglovet från år 2005 följs. Med hänsyn till de stora kostnader det innebär att byta takbjälkar för att åstadkomma takkonstruktionen enligt bygglovet från år 2005 för att sedan, när bygglovet från år 2012 vunnit laga kraft, byta tillbaka till de ursprungliga takbjälkarna får det anses oskäligt att kräva att fastighetsägaren följer förelägandet.

Sammanfattningsvis anser domstolen att förelägandet ska upphävas både på grunden att det är ett oproportionellt stort ingrepp i den enskildes rätt utan att omgivningen vinner motsvarande fördelar samt på den grunden att det är orimligt att tvinga husägaren att först ändra byggnationen enligt förelägandet för att därefter ändra den igen.

#### Kommentar

Stadsbyggnadskontoret begär in nockhöjder och byggnadshöjder vid ansökan om bygglov.

Nämnden tar till sig Mark- och miljödomstolens bedömning avseende tydlighet och proportionalitet i kommande beslut.

*Gästgivaren 11 – Om- och tillbyggnad enbostadshus  
Dnr 2011/1308*

Bygglov beviljades för om- och tillbyggnad av enbostadshus. Beslutet överklagades med hänvisning till en betydande olägenhet i den del som avser insyn mot innergården från balkong. Nämnden gjorde bedömningen att balkongen följde detaljplanen.

Vänersborgs Tingsrätt Mark- och miljödomstolen har upphävt byggnadsnämndens beslut om bygglov i den del som avser balkong. Av domskälen framgår bland annat att tillbyggnaden av balkong är planstridig och att berörda sakägare inte har beretts möjlighet att yttra sig över ansökan. Planavvikelsen uppkom när planen antogs 1936 då byggnaden från 1864 är äldre än planen. Domstolen konstaterar att balkongen kommer att föreligga med total insyn över Gästgivaren 10 innergård och enda uteplats. Balkongen medför en påtaglig påverkan så att gränsen för vad en fastighetsägare ska tåla har passerats och är en betydande olägenhet.

Vidare framgår av domskälen att om- och tillbyggnaden har genererat fristående ändringsbeslut som inte är några formella beslut utan ska betraktas som nullitetsbeslut utan rättsverkan. Dessutom saknar ett av besluten motivering.

#### Kommentar

Nämnden och överprövande myndighet har haft olika uppfattningar om tolkningen av stadsplanen från 1936. Myndighetens tolkning kommer att beaktas vid likartad situation framöver.

Nämnden tar till sig Mark- och miljödomstolens bedömning och nytt bygglov har beviljats efter att berörda sakägare har beretts tillfälle att komma in med synpunkter.

Stadsbyggnadskontoret har ändrat sina rutiner vid beslut av ändringar i lov och tar till sig kritiken om motiveringsskyldigheten.

#### *Torpa 15:81 – Tillbyggnad enbostadshus, nybyggnad uthus*

Länsstyrelsen har upphävt nämndens beslut angående avslag tidsbegränsat bygglov samt den del som avser förläggande vid vite att ta bort tillbyggnad på uthus.

Nämnden har i beslut den 30 augusti 2012 förelagt fastighetsägaren med vite. Muntlig ansökan om tidsbegränsat lov inkom den 28 augusti 2012. Beslut om avslag av ansökan om tidsbegränsat bygglov fattades den 4 oktober 2012.

Länsstyrelsen finner att nämnden har fattat sitt beslut om förläggande innan man har prövat frågan dessförinnan eller samtidigt. Vidare har nämnden inte redogjort för tillämpliga bestämmelser och uppfyllt att kravet på motivering vid avslag av bygglovsansökan.

#### Kommentar

Nämnden tar till sig länsstyrelsens bedömning och kommer att beaktas vid likartad situation framöver.

*Torpa-Kärra 6:158 och 6:169 – Nybyggnad flerbostadshus  
Dnr 2008/305, 2008/1128*

Mark- och miljödomstol har i dom den 23 april 2013 upphävt byggnadsnämnden och länsstyrelsens beslut om bygglov eftersom byggnaden avviker från detaljplanen avseende antal våningar och högsta tillåtna area. Avvikelserna kan vare sig var för sig eller sammantaget ses som en liten avvikelse.

Domstolen konstaterar att byggnadens översta utrymme avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar (även om ytterväggen mot nordost är betydligt lägre än övriga väggar), uppåt av ett tak och nedåt av ett golv. Vidare är rumshöjden i detta utrymme i bygglovet angivet till 1,895 meter. En avrundning enligt gällande regler (Svensk standard SS 21054:2009 och SS 014141) ger emellertid att rumshöjden i det utrymmet är 1,90 meter. Utrymmet är därmed mätvärt och strider mot detaljplanen som endast medger en våning. Vidare utgörs Öppenarean enligt Svensk standard av helt eller delvis öppna areor inrättade för vistelse eller förvaring i anslutning till en byggnad. Öppenarean begränsas av omslutande byggnadsdelars utsida eller annan för mätvärdhet angiven begränsning. Vid beräkning av öppenarea inräknas exempelvis altan och takterrass.

#### Kommentar

Nämnden tar till sig Mark- och miljödomstolens bedömning om begreppet våningsantal, beräkning av rumshöjd och av öppenarea vilket kommer att beaktas i likartade situationer framöver.

Bn § 57

Dnr 2013/16

## **Information verksamhetsplan för stadsbyggnadskontoret 2014**

### **Beslut**

Byggnadsnämnden godkänner informationen och lägger verksamhetsplanen för stadsbyggnadskontoret 2014 till handlingarna, bilaga A.

---

### **Beskrivning av ärendet**

Stadsbyggnadskontoret har upprättat verksamhetsplan för stadsbyggnadskontoret för år 2014, bilaga A.

---

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

## Verksamhetsplanering för 2014 – Administration och service

### **Ökat ansvar för miljön och klimatet**

Indikator: Vi kan bli bättre på att rekommendera miljömässiga lösningar i vår kontakt med kunder.

Målvärde: Arbeta med under året.

Ansvarig: **Tore, Jonas, Agneta**, Kicki, Birgitta

Indikator: Kan vi göra det attraktivare för kunder att bygga med miljö fokus? T.ex. Kortare handläggningstid, billigare, byggnadsarea räknas på annat sätt vid passivhus.

Målvärde: Vi tar fram förslag under året.

Ansvarig: **Tore, Jonas, Agneta**, Kicki, Birgitta

### **Bättre företagsklimat för fler jobb**

Indikator: Handläggning av bygglov skall ske inom 10 veckor.

Målvärde: 90 % av byggloven skall handläggas inom 10 veckor.

Ansvarig: **Maria, Tore**, Evelyn, Carina

Indikator: Finns det något område där vi kan lova kortare handläggningstid än 10 veckor?

Målvärde: Förslag tas fram till halvårsskiftet för att behandlas i budgetprocessen.

Ansvarig: **Jonas, Marie**, Josefine, Carina

Indikator: Vi skall ha en positiv trend i kundenkäten.

Målvärde: Ny enkät skall tas fram och börja mätas.

Ansvarig: Evelyn

Indikator: Ny start för LEAN arbetet, både för att få upp engagemanget hos alla och se till att våra nya introduceras på ett bra sätt.

Målvärde: Upplägg tas fram och en uppstartsdag bokas första kvartalet.

Ansvarig: **Maria S, Carina**, Josefine

Indikator: Vi behöver se över vår information till kunder. Både på hemsidan, för våra blanketter och utskick/mallar.

Målvärde: Översyn av hemsidan kommer i webb-projektet och övriga delar behöver vi ta fram en plan för och genomföra under året.

Ansvarig: **Agneta, Marie**, Evelyn

Indikator: Informationsträff om hur vi förväntar oss underlag och vad vi ställer för krav.  
Riktad till professionella sökande som fastighetsägare och konsulter.

Målvärde: Koncept, deltagarlista och träff bokas under året.

Ansvarig: **Lisa, Maria A**, Josefine, Kicki

Indikator: Vårt system att använda telefonen skall vara ett hjälpmedel i arbetet och ett bra sätt att hantera våra kunders frågor.

Målvärde: En utvärdering av telefonsystemet görs och förbättringsförslag tas fram under första kvartalet.

Ansvarig: **Lisa, Maria A**, Ture

### **Fler bostäder för ett attraktivare Varbergs**

Indikator: Fortsatt prioritering av bostäder och nybyggnation, samt beredskap för att klara av att hantera fler förfrågningar.

Målvärde: Se över om vi är rätt bemannade.

Ansvarig: **Maria S**, Evelyn

### **Kommunen som attraktiv arbetsgivare**

Indikator: För att höja resultatet på vår medarbetarenkät skall vi arbeta med frågeställningarna: återkoppling på arbetsuppgifter, möjligt att planera sin tid, inflytande över arbetstid och introduktion av nyanställda.

Målvärde: Vi skall ha en positiv utveckling på fråga 2 och 7 i enkäten.

Ansvarig: Evelyn

### **Planerade verksamhetsförändringar**

Indikator: Vi skall uppdatera och utveckla vårt ärendehanteringssystem Byggreda.

Målvärde: Klart under året.

Ansvarig: **Jonas, Maria S**, Carina, Evelyn

Indikator: Vi skall knyta juridiskt stöd för PBL och miljöbalken.

Målvärde: Klart innan halvårsskiftet.

Ansvarig: **Maria S**, Evelyn

### **Övriga åtgärder:**

Indikator: Våra möten skall vara givande och effektiva.

Målvärde: Planera våra möten så att de blir effektiva, ger oss möjlighet till fortbildning och bidrar ökad samsyn. Implementeras i början av året.

Ansvarig: **Agneta, Maria S, Lisa**, Ture

Indikator: Vi skall kartlägga vår OVK-kontroll för att se över förbättringsåtgärder

Målvärde: Kartläggning och förslag tas fram till halvårsskiftet för att behandlas i budgetprocessen för genomförande 2015.

Ansvarig: **Agneta, Jonas, Tore, Maria A**, Ture

## Verksamhetsplanering för 2014 – Bygglov

### Ökat ansvar för miljön och klimatet

Indikator: Vi kan bli bättre på att rekommendera miljömässiga lösningar i vår kontakt med kunder.

Målvärde: Arbeta med under året.

Ansvarig: **Tore, Jonas, Agneta**, Kicki, Birgitta

Indikator: Kan vi göra det attraktivare för kunder att bygga med miljö fokus? T.ex. Kortare handläggningstid, billigare, byggnadsarea räknas på annat sätt vid passivhus.

Målvärde: Vi tar fram förslag under året.

Ansvarig: **Tore, Jonas, Agneta**, Kicki, Birgitta

### Bättre företagsklimat för fler jobb

Indikator: Handläggning av bygglov skall ske inom 10 veckor.

Målvärde: 90 % av byggloven skall handläggas inom 10 veckor.

Ansvarig: **Maria, Tore**, Evelyn, Carina

Indikator: Finns det något område där vi kan lova kortare handläggningstid än 10 veckor?

Målvärde: Förslag tas fram till halvårsskiftet för att behandlas i budgetprocessen.

Ansvarig: **Jonas, Marie**, Josefine, Carina

Indikator: Vi skall ha en positiv trend i kundenkäten.

Målvärde: Ny enkät skall tas fram och börja mätas.

Ansvarig: Evelyn

Indikator: Ny start för LEAN arbetet, både för att få upp engagemanget hos alla och se till att våra nya introduceras på ett bra sätt.

Målvärde: Upplägg tas fram och en uppstartsdag bokas första kvartalet.

Ansvarig: **Maria S, Carina**, Josefine

Indikator: Vi behöver se över vår information till kunder. Både på hemsidan, för våra blanketter och utskick/mallar.

Målvärde: Översyn av hemsidan kommer i webb-projektet och övriga delar behöver vi ta fram en plan för och genomföra under året.

Ansvarig: **Agneta, Marie**, Evelyn



Indikator: Informationsträff om hur vi förväntar oss underlag och vad vi ställer för krav. Riktad till professionella sökande som fastighetsägare och konsulter.

Målvärde: Koncept, deltagarlista och träff bokas under året.

Ansvarig: **Lisa, Maria A**, Josefine, Kicki

Indikator: Vårt system att använda telefonen skall vara ett hjälpmedel i arbetet och ett bra sätt att hantera våra kunders frågor.

Målvärde: En utvärdering av telefonsystemet görs och förbättringsförslag tas fram under första kvartalet.

Ansvarig: **Lisa, Maria A**, Ture

### **Fler bostäder för ett attraktivare Varbergs**

Indikator: Fortsatt prioritering av bostäder och nybyggnation, samt beredskap för att klara av att hantera fler förfrågningar.

Målvärde: Se över om vi är rätt bemannade.

Ansvarig: **Maria S**, Evelyn

### **Kommunen som attraktiv arbetsgivare**

Indikator: För att höja resultatet på vår medarbetarenkät skall vi arbeta med frågeställningarna: kontinuerligt utveckla vårt arbetssätt, rätt verktyg/redskap för vårt samt se över hur prioriteringen mellan arbetsuppgifterna skall göras tydligare.

Målvärde: Vi skall ha en positiv utveckling på fråga 3 och 4 i enkäten.

Ansvarig: **Maria S**

### **Planerade verksamhetsförändringar**

Indikator: Vi skall uppdatera och utveckla vårt ärendehanteringssystem Byggreda.

Målvärde: Klart under året.

Ansvarig: **Jonas, Maria S**, Carina, Evelyn

Indikator: Vi skall knyta juridiskt stöd för PBL och miljöbalken.

Målvärde: Klart innan halvårsskiftet.

Ansvarig: **Maria S**, Evelyn

### **Övriga åtgärder:**

Indikator: Våra möten skall vara givande och effektiva.

Målvärde: Planera våra möten så att de blir effektiva, ger oss möjlighet till fortbildning och bidrar ökad samsyn. Implementeras i början av året.

Ansvarig: **Agneta, Maria S, Lisa**, Ture

Indikator: Vi skall kartlägga vår OVK-kontroll för att se över förbättringsåtgärder

Målvärde: Kartläggning och förslag tas fram till halvårsskiftet för att behandlas i budgetprocessen för genomförande 2015.

Ansvarig: **Agneta, Jonas, Tore, Maria A**, Ture

## Verksamhetsplanering för 2014 - Lantmäterienheten

### **Ökat ansvar för miljön och klimatet**

Indikator: Genom att göra skikt i GIS-kartan som visar miljö-, översvämnings- och dagvattenområden kan vi underlätta för andra att göra miljömässiga bedömningar.

Målvärde: Klart under året.

Ansvarig: Anna, Peter

Indikator: När vi skall införskaffa nya bilar skall vi göra ett så miljöriktigt val som möjligt med tanke på våra behov.

Målvärde: När vi köper nästa bil.

Ansvarig: Benny/Janos

### **Bättre företagsklimat för fler jobb**

Indikator: Leveranstider i normalfallet ska för nybyggnadskartor vara högst 4 veckor.

Målvärde: 95 % av nybyggnadskartorna skall vara klara inom 4 veckor.

Ansvarig: Ulrika, Cecilia, Annika, Fredrik

Indikator: Leveranstider i normalfallet ska för utsättning i samband med bygglov vara högst en vecka.

Målvärde: 100 % av utsättningarna i samband med bygglov skall vara inom 1 vecka.

Ansvarig: Dag, Sofia

Indikator: Leveranstider i normalfallet ska för lantmåteriförrättningar för nybyggnation vara högst 5 månader.

Målvärde: 95 % av lantmåteriförrättningar för nybyggnation skall vara klara inom 5 månader.

Ansvarig: Lennart

Indikator: Det är sårbart att bara en kan göra vissa jobb. Vi skall identifiera vilka dessa jobb är och vad vi skall göra åt det.

Målvärde: Klart under året.

Ansvarig: Benny/Janos

Indikator: Vi skall regelbundet göra en enkät för våra kunder på Lantmåterimyndigheten.

Målvärde: Resultatet skall bli bättre i förhållande till förra mätningen.

Ansvarig: Lennart

Indikator: Det är viktigt med praktik för ungdomar, så att man vet vad ett arbete innebär.

Målvärde: Vi skall ta mot en PRAO under året.

Ansvarig: Benny/Janos

Indikator: Det kan vara svårt att hitta sommarjobb. Ett sommarjobb kan vara en möjlighet för oss som arbetsgivare att marknadsföra oss och skapa möjlighet för rekrytering.

Målvärde: Vi skall ha en sommarjobbare.

Ansvarig: Benny/Janos

### **Fler bostäder för ett attraktivare Varberg**

Indikator: När det är mycket att göra är det viktigt att kartunderlaget alltid är uppdaterat. Vi behöver därför hitta sätt att snabbt bli uppdaterade på vad som är på gång.

Målvärde: Klart under året.

Ansvarig: Benny/Janos

### **Kommunen som attraktiv arbetsgivare**

Indikator: För att höja resultatet på vår medarbetarenkät skall vi arbeta med frågeställningarna: återkoppling på arbetsuppgifter, utveckling av arbetsplatsen samt bättre lönesamtal.

Målvärde: Vi skall ha en positiv utveckling på fråga 2 och 4 i enkäten.

Ansvarig: Benny/Janos

Indikator: Eftersom arbetsbelastningen är hög jobbar vi mycket här och nu, utan att hinna lyfta blicken och se om var vi är på väg och om vi jobbar på rätt sätt.

Målvärde: Lyfta frågan på våra avstämningar för att säkerhetsställa att vi jobbar med frågan.

Ansvarig: Benny/Janos

### **Planerade verksamhetsförändringar**

Indikator: När Benny går i pension så ser vi om organisationen på enheten.

Målvärde: Avstämningar under året för att se att det blev som vi tänkt oss.

Ansvarig: Helena

Indikator: Permanent lösning på GIS- kartan för kommunen.

Målvärde: Ny lösning skall vara på plats under året.

Ansvarig:

## Verksamhetsplanering för 2014 - Planenheten

### **Ökat ansvar för miljön och klimatet**

Indikator: Genom att följa Översiktsplanen samt att i inledningen av planprogrammet utgå från platsens förutsättningar skall vi säkerhetsställa miljö och klimat frågorna.

Målvärde: Använda vår uppdaterade checklista i samtliga startmöten.

Ansvarig: Sten

Indikator: För att tillse att vi inte tappar fokus på att förtäta och inte bebygga jordbruksmark i onödan skall vi lyfta frågan inför planbeskedet.

Målvärde: Under året.

Ansvarig: Tidiga gruppen

### **Bättre företagsklimat för fler jobb**

Indikator: Planbesked skall ges inom 4 månader.

Målvärde: 100 % av planbeskeden skall ges inom 4 månader.

Ansvarig: Sara

Indikator: Bedömd tid för planarbetet, enligt angivelsen i planbeskedet, skall ställas mot verklig tidsåtgång.

Målvärde: Ny rapport för bedömd tid kontra verklig skall tas fram och börja mätas.

Ansvarig: Sara

Indikator: Medverka i arbetet med en effektivare planprocess, för att säkerhetsställa att våra erfarenheter och synpunkter tas tillvara.

Målvärde: Arbetet skall vara klart till halvårsskiftet för att sedan börja implementeras.

Ansvarig: Sten

Indikator: Hur fångar vi upp vad våra kunder tycker om vårt arbete?

Målvärde: Förslag tas fram under året.

Ansvarig: Sara, Jenny

Indikator: Kraftsamla och se om vi kan hitta ett arbetssätt där vi kan koncentrerat arbeta fram ett flertal mindre planer under en kortare tid.

Målvärde: Arbetssätt skall tas fram och ambitionen skall vara att testa det i början av året.

Ansvarig: Sten

### **Fler bostäder för ett attraktivare Varbergs**

Indikator: Planberedskap skall finnas för minst 400 antagna bostadsenheten per år.

Målvärde: 400 antagna bostadsenheter per år.

Ansvarig: Sten

### **Kommunen som attraktiv arbetsgivare**

Indikator: För att höja resultatet på vår medarbetarenkät skall vi arbeta med frågeställningarna: återkoppling på arbetsuppgifter, utveckling av arbetsplatsen samt ta upp utbildningsbehovet i medarbetarsamtalet, t.ex. projektledarutbildning.

Målvärde: Vi skall ha en positiv utveckling på fråga 2 och 4 i enkäten.

Ansvarig: Sten

Indikator: Hur fördelar vi planerna mellan handläggarna och hur säkerhetsställer vi att alla har lagom mycket att göra?

Målvärde: Nytt arbetssätt skall börja implementeras efter jul.

Ansvarig: Sten

Indikator: Mer tid för avstämning med Sten vore önskvärt.

Målvärde: Helena och Sten tittar på hur vi kan frigöra tid för Sten att coacha i planarbetet.

Ansvarig: Helena

### **Planerade verksamhetsförändringar**

Indikator: Vi skall ta fram hur vi skall tillgängliggöra våra planer på hemsidan.

Målvärde: Klart under året.

Ansvarig: Sara

Indikator: Vi behöver ta fram vilket ärendehanteringssystem vi skall ha och hur rutinerna skall se ut.

Målvärde: Klart under året.

Ansvarig: Sten, Sara

### **Övriga åtgärder:**

Indikator: Om vi får loss pengar till 3D- modellering, vad vill vi i så fall göra och i vilken ordning vill vi rita upp staden.

Målvärde: Klart under året.

Ansvarig: Fredrik, Jenny

Indikator: Ta fram förslag på hur vi vill arbeta vidare med mtrl från fritidshusutredningen?

Målvärde: Klart första kvartalet.

Ansvarig: Sten

Indikator: Bristfällig strategisk- och översiktsplanering gör att det är svårt att veta om vi prioriterar rätt.

Målvärde: Frågan behöver drivas på bredfront både i Samhällsbyggnadsgruppen och i arbetet med effektiv planprocess.

Ansvarig: Helena

Bn § 58

Dnr 2013/147

## Remiss - Hallands museiförenings diplom för god byggnadsvård

### Beslut

Nämnden beslutar att lämna fastigheten Kloskifte 1:5 Viskadalens djurklinik Henrik Hedberg, Kloskifte 4, 432 66 Veddige som förslag på Hallands Museiförening mottagare av diplom för god byggnadsvård.

### Byggnadsnämndens bedömning

Byggnadsnämnden finner att fastigheten Kloskifte 1:5 har kombinerat god byggnadsvård med målet att också hitta nya användningsområden för byggnaden vars ursprungliga användning inte längre är aktuell.

### Beskrivning av ärendet

Hallands Museiförening önskar senast den 1 mars 2014 byggnadsnämndens förslag inför 2014 års utdelning till mottagare av diplom för god byggnadsvård.

Hallands Museiförening utdelar sedan några år diplom för god byggnadsvård i Hallands län. Förslag till mottagare får lämnas av byggnadsnämnder, kulturnämnder och hembygdslokalsnämnder i Hallands län.

Mottagare av diplom kan vara:

- Ägare av fastighet, där byggnad eller byggnader iståndsatts och/eller förnyats på ett från miljösynpunkt och från kulturhistoriska utgångspunkter föredömligt sätt
- Fastighetsägare som med omsorg vårdar miljömässigt och kulturhistoriskt värdefull(a) byggnad(er).
- Enskild person eller organisation som genom opinionsbildning eller på annat sätt gjort väsentliga insatser för bevarande och vård av kulturhistoriskt betydelsefull byggnad eller byggnadsmiljö.
- Projekt som kombinerar god byggnadsvård med målet att också hitta nya användningsområden för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse vars ursprungliga användning inte längre är aktuell.

Efter att jordbruket upphört och mjölkorna inte längre använder ladugården ändrades 2002 ca 80 kvm av byggnaden till djurklinik. Fastigheten såldes och den nuvarande ägaren startade våren 2003 Viskadalens Djurklinik AB. Därefter har verksamheten utvecklats kraftigt och 2004 utvidgade man till halva delen av den gamla ladugården. 2010 gjordes den senaste utvidgningen och idag har djurkliniken lokaler i hela bottenvåningen på ca 400 kvm med en mindre tillbyggnad.

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



Bn § 58 (forts)

Dnr 2013/147

Ombyggnaderna har gjorts inne i den befintliga volymen och bärande balkar har bevarats synliga på många ställen. Man har valt att bevara den ursprungliga fönstersättningen men de ursprungliga fönstren i enkelglas har bytts mot måttbeställda treglasfönster. På höloftet har det ställts iordning en museum medgamla bruksföremål från granngårdar och man har valt att bygga på bjälklaget för att inrymma alla ventilationskanaler och den gamla konstruktionen är orörd.

*Motivation*

Den ändrade användningen av ladugården har medfört att gårdsmiljön har kunnat bevaras och upplevelsen i kulturlandskapet inte gått förlorad. Ombyggnaden har gjorts på ett respektfullt sätt mot gårdsmiljön och man har gjort en bra balans mellan de funktionella och byggnadstekniska krav som ställs på verksamheten och önskan att bevara upplevelsen av gårdsmiljöns kulturhistoriska värden. Det bidrar det inte bara till att de historiska byggnaderna står kvar utan även till att hålla landsbygden byggnader levande.

---

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

Bn § 59

Dnr 2013/846

## Detaljplan för Tvååkers stationssamhälle

### Beslut

Nämnden beslutar att

- Detaljplaneförslaget ändras enligt stadsbyggnadskontoret samrådsredogörelse den 6 februari 2014.
- Detaljplan för Tvååkers stationssamhälle, upprättad den 3 oktober 2013 och reviderad den 20 februari 2014, godkänns för granskning.

### Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har varit på samråd under tiden 17 oktober 2013 till och med 28 november 2013.

Stadsbyggnadskontoret har i samrådsredogörelse den 6 februari 2014 redovisat inkomna yttranden och föreslår följande ändringar:

- Information har lagts till i Tillägg till plan- och genomförandebeskrivning om att det vid bygglovgivning ska tas hänsyn till bullersituationen, eventuella markföroreningar samt byggnader som upptagits i bebyggelseinventeringen.

---

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 60

Dnr 2012/1132

## Detaljplan för Fläkten 6

### Beslut

Nämnden beslutar att

- Detaljplaneförslaget revideras enligt stadsbyggnadskontoret samrådsutlåtande den 6 februari 2014.
- Anta detaljplan för Fläkten 6, upprättad den 19 juni 2013 och reviderad den 20 februari 2014.

---

### Beskrivning av ärendet

Syftet med planen är att möjliggöra en utveckling av AB Varberg Bil-Depots verksamheter som idag finns inrymda inom angränsande fastigheter. Detta genom att utöka byggrätten mot Värnamovägen samt öka byggnadshöjden.

Förslaget, som behandlas med enkelt planförfarande, har varit på samråd under tiden 5 juli 2013 till och med 13 september 2013 och granskning under tiden 20 januari 2014 till och med 3 februari 2014.

---

Protokollsutdrag: Sökande  
Länsstyrelsen  
Lantmäteriet  
Upprättad sändlista

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

Bn § 61

Dnr 2011/182

## Detaljplan för Vindragaren 5 och 22

### Beslut

Nämnden beslutar att

- Detaljplaneförslaget ändras enligt stadsbyggnadskontoret samrådsredogörelse den 6 februari 2014.
- Detaljplan för Vindragaren 5 och 22, upprättad den 3 oktober 2013 och reviderad den 20 februari 2014, godkänns för granskning.

### Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har varit på samråd under tiden den 10 oktober 2013 till och med den 22 november 2013.

Stadsbyggnadskontoret har i samrådsredogörelse den 6 februari 2014 redovisat inkomna yttranden och föreslår följande ändringar:

#### Plankartan

- Högsta nockhöjd i meter över nollplanet ändras för bebyggelsen inne på gården från +37,6 meter till +34,6 meter.

#### Plan- och genomförandebeskrivningen

- Plankartan justeras så att ett bredare svängfält mot Almebergsgatan omfattas av gemensamhetsanläggning.
- Planbeskrivningen kompletteras med riktlinjer för hantering av schakt- och länsvatten.
- Plan- och genomförandebeskrivningen redigeras rörande huvudmannskap för fjärrvärmeledningen.

#### Övrigt

- Fotomontage på PM för geoteknik tags bort.
- Behovsbedömningen uppdateras angående beskrivningen av planförslaget.

### Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret föreslår byggnadsnämnden att godkänna planförslaget för granskning efter ovanstående ändringar.

### Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 62

Dnr 2012/540

## Detaljplan för bostäder på Bläshammar 2:24 m fl

### Beslut

Detaljplan för bostäder på del av Bläshammar 2:24 med flera, upprättad den 20 februari 2014, godkänns för samråd.

Planen upprättas med normalt förfarande.

---

### Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott har den 26 juni 2012 Ks au § 280 lämnat ett positivt planbesked för att påbörja planarbetet och beslutat att ge byggnadsnämnden i uppdrag att påbörja planarbetet.

Förslag till detaljplan för bostäder på Bläshammar 2:24 m fl, upprättad den 20 februari 2014 redovisas.

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för att bebygga området med cirka 140 nya bostäder i varierad form.

---

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 63

Dnr 2013/1050

## Hunnestad 9:9 Nybyggnad tre enbostadshus, förhandsbesked

### Beslut

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

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra tre enbostadshus inom tilltänkta avstyckningar, omfattande cirka 1150 m<sup>2</sup> styck, på fastigheten Hunnestad 9:9.

Detaljplan för området saknas. Tomtplatserna gränsar till sammanhållen bebyggelse på vad som översiktsplanen anger är avsedd som jordbruksmark. Tomtplatserna ligger inom riksintresse kulturmiljövård för Grimeton (Grimetons yttre skyddszon).

Enligt kommunens översiktsplan, ÖP90, gäller för området:

- Kommunen bör förvärva mark för bostäder inom orten. Detaljplan framtas före exploatering.
- Va-utredning erfordras.
- Skyddsbestämmelser för naturgasledning i öster ska följas.
- Små grupper utanför detaljplan eller enstaka bostadshus kan godtas efter prövning.
- Skolfrågan måste lösas om ytterligare bebyggelse skall kunna tillkomma.
- Ny bebyggelse utanför detaljplan bör lokaliseras till befintlig bebyggelse och till utformning, material och färgsättning anpassas till miljön och den lokala byggtraditionen.
- Hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör ej medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.
- Inom världsarvets Grimetons yttre skyddszon får inte höga och vidsträckta byggnadsverk som visuellt kan störa den monumentala bilden tillkomma.

Föreslagna tomtplatser ligger inte inom VIVABs verksamhetsområde. Hunnestad ligger inom planen att få allmänt VA men det är oklart när detta kommer att ske.

Föreslagen tomtplats nummer 1 är 27 m bred (från vägens kant till dammens kant).

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

Bn § 63 (forts)

Dnr 2013/1050

Föreslagna tomplatser 2 och 3 ligger i närheten av en djuranläggning som för tillfället dock inte är aktiv. Det finns ett flertal bostäder redan idag i närheten av anläggningen.

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

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

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

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

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

Nämnden har i beslut den 23 januari 2014 återremitterat ärendet när det gäller tomt nummer 2 och nummer 3 till stadsbyggnadskontoret för att invänta yttrande från miljö- och hälsoskyddsförvaltningen. Vidare avslögar nämnden ansökan om för föreslagen tomtplats söder om vägen vid dammen, tomt nummer 1.

---

**Protokollsutdrag: Sökande**

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

Bn § 64

Dnr 2014/8

## Hunnestad 16:13 Nybyggnad enbostadshus. förhandsbesked

### Beslut

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

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom tänkt avstyckning, ca 2400 m<sup>2</sup>, på fastigheten Hunnestad 16:13.

Detaljplan för området saknas. Tomtplatserna gränsar till sammanhållen bebyggelse på vad som enligt översiktsplanen är avsedd som jordbruksmark. Tomtplatserna ligger inom riksintresse kulturmiljövård för Grimeton (Grimetons yttre skyddszon).

Enligt kommunens översiktsplan, ÖP90, gäller för området:

- Kommunen bör förvärva mark för bostäder inom orten. Detaljplan framtas före exploatering.
- Va-utredning erfordras.
- Skyddsbestämmelser för naturgasledning i öster ska följas.
- Små grupper utanför detaljplan eller enstaka bostadshus kan godtas efter prövning.
- Skolfrågan måste lösas om ytterligare bebyggelse ska kunna tillkomma.
- Ny bebyggelse utanför detaljplan bör lokaliseras till befintlig bebyggelse och till utformning, material och färgsättning anpassas till miljön och den lokala byggtraditionen.
- Hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör inte medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.
- Inom världsarvets Grimetons yttre skyddszon får inte höga och vidsträckta byggnadsverk som visuellt kan störa den monumentala bilden tillkomma.

Föreslagna tomtplatser ligger inte inom VIVABs verksamhetsområde. Hunnestad ligger inom planen att få allmänt VA men det är oklart när detta kommer att ske.

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).

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



Bn § 64 (forts)

Dnr 2014/8

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.

### Yttrande

Berörda grannar har beretts tillfälle att komma in med yttrande. Inga synpunkter har inkommit.

Remiss har skickats till VIVAB och miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 65

Dnr 2013/995

## Ambjörntorp 8:4 Strandskyddsdispens

### Beslut

Nämnden medger undantag från gällande strandskyddsbestämmelser för nybyggnad av sekretariatbyggnad. För nybyggnad av sekretariatbyggnad får som tomt tas i anspråk ett område som på karta markerats med rött, bilaga A.

### Byggnadsnämndens bedömning

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

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

Särskilda skäl enligt 7:18c § Miljöbalken punkt 1 eftersom det redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.

### Giltighet

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

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar nybyggnad av sekretariatbyggnad om 16 m<sup>2</sup> på fastigheten Ambjörntorp 8:4, som ersätter befintlig byggnad ca 90 meter från Sjöaremossen. Ansökan inkom till byggnadsnämnden den 20 december 2013.

Byggnaden placeras inom befintlig idrottsplatsområde och den ersätter befintligt sekretariat.

Detaljplan inom området saknas. För Sjöaremossen gäller enligt miljöbalken 7 kap 13 och 14 §§ strandskydd 100 meter. Enligt gällande översiktsplan ÖP2010 så har området följande riktlinjer:

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

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

Bn § 65 (forts)

Dnr 2013/995

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

### **Hur beslutet får överklagas**

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

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

### **Avgift**

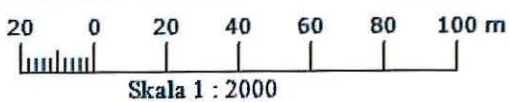
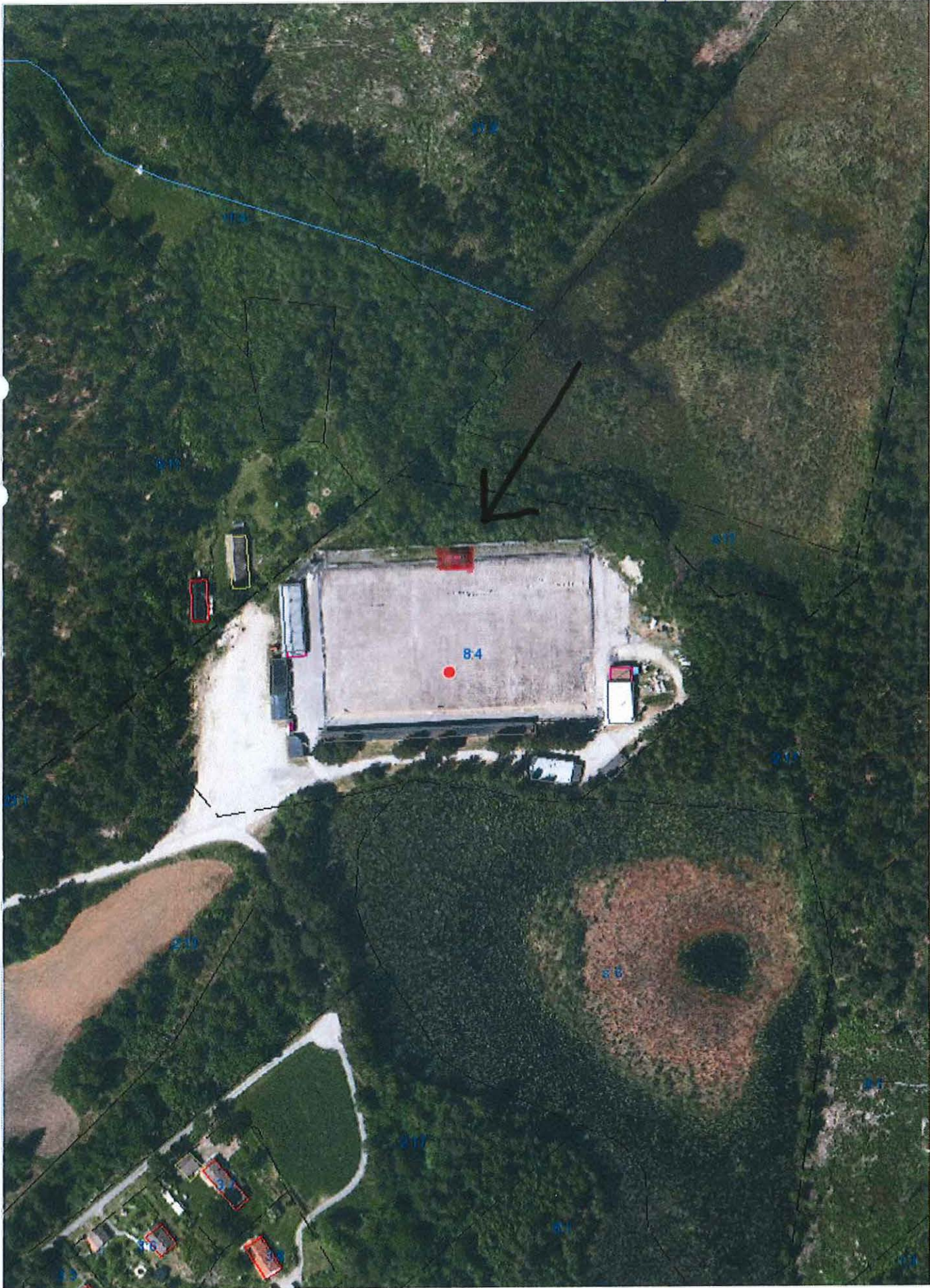
Handläggningsavgift strandskyddsdispens 3.552 kr.

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

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

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

Bilaga A  
3n § 65 2014-02-20



90

Bn § 66

Dnr 2013/851

## **Galten 15 Tillbyggnad enbostadshus, balkong**

### **Beslut**

Nämnden beslutar att avslå ansökan om tillbyggnad med balkong.

### **Byggnadsnämndens bedömning**

Nämnden finner att föreslagen byggnation strider mot gällande detaljplan och att det inte kan betraktas som en liten avvikelse. Befintlig byggnation strider mot gällande detaljplan.

### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan omfattar tillbyggnad av enbostadshus med balkong om 17,6 m<sup>2</sup>.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Enligt gällande planbestämmelser får endast fristående hus uppföras. Dock får huvudbyggnader två och två sammanbyggas i tomtgräns. Innan fastighetsreglering till radhus uppgick den totala byggnadsarea till 357,3 m<sup>2</sup>. I bygglovsbeslut den 2 maj 1979 beviljades en avvikelse med totalt 31,6 m<sup>2</sup> vilket medförde en överyta om 8%. Efter fastighetsregleringen till radhus får byggnadsarea uppgå till max 69,3 m<sup>2</sup> vilket är 1/3 av totalt 208 m<sup>2</sup>.

Befintlig fastighet har idag en byggnadsarea om 93,0 m<sup>2</sup>. I föreslagen tillbyggnad uppgår byggnadsarean till 110,6 m<sup>2</sup> en överyta om totalt 59%.

### **Förvaltningens övervägande**

Stadsbyggnadskontoret finner att föreslagen byggnation strider mot gällande detaljplan och att det inte kan betraktas som en liten avvikelse. Befintlig byggnation strider mot gällande detaljplan.

### **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 § 66 (forts)

Dnr 2013/851

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

**Avgift**

Handläggningsavgift avslag 1.989 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

---

**Protokollsutdrag: Sökande (delges)**

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

Bn § 67

Dnr 2014/103

## Getterön 2:1 - Ställplatser för husbilar

### Beslut

Nämnden beslutar att uppdra till stadsbyggnadskontoret att handlägga ärendet och eventuellt bevilja tidsbegränsat bygglov efter ändrad ansökan till tidsbegränsat lov och reviderade ritningar kommit in med ställplatser inom område för båtuppställning/bilparkering samt berörda grannar hörts.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att ett permanent bygglov inte kan beviljas i strid mot gällande detaljplan. Nämnden anser att tidsbegränsat lov för ställplatser kan prövas enbart inom det område som idag arrenderas för båtuppställning/bilparkering.

---

### Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom den 29 januari 2014 och omfattar 25 stycken ställplatser för husbilar inom fastigheten Getterön 2:1. Ansökan omfattar även ytterligare fem stycken ställplatser där det idag står en byggnad.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Enligt gällande detaljplan ska delar av området användas för uppläggning av mindre båtar under vinterhalvåret och under sommarhalvåret hållas fri från båtuppläggning för att kunna användas till parkering.

Cirka tio stycken ställplatser föreslås inom detta område. Två stycken ställplatser placeras inom område för småbåtshamn och båtservice på mark som inte får bebyggas. Övriga platser föreslås på mark som får användas för småbåtshamn och därmed samhörigt ändamål.

Tömningsstation för husbilar föreslås på mark som inte får bebyggas.

Hela området arrenderas inte av Getteröns småbåtshamn. Nytt arrendeavtal ska tecknas med kommunen om ställplatser kan bli aktuella.

---

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 68

Dnr 2013/1009

## Hunnestad 18:1 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

### Beslut

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

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom Hunnestad 18:1.

Detaljplan inom området saknas. Området ligger i den yttre skyddszonen för världsarvet Grimeton. 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.
- Vid prövning av lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.
- Området ska nyttjas för jord- och skogsbruk med möjlighet till kompletterande byggnation för att bibehålla en levande landsbygd.
- Boende och verksamheter i befintliga gårdsmiljöer ska prövas positivt.
- Enstaka eller små grupper av helårs och fritidsbebyggelse tillåts där så prövas lämpligt.
- Stor hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör inte medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.
- Den bästa jordbruksmarken bör så långt som möjligt inte planeras för annat ändamål.
- Inom yttre skyddszonen för världsarvet Grimeton får inte höga och vidsträckta byggnadsverk som visuellt kan störa den monumentala bilden tillkomma. Området innefattar även Ragnhilds källa där stor hänsyn ska tas till kulturvärdena, landskapet och naturmiljön.

Föreslagen tomtplats placeras öppet i det storskaliga jordbrukslandskapet, på jordbruksmark utan ansluta till någon befintlig bebyggelse. Tomten ligger cirka 900 m från E6.

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

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



Bn § 68 (forts)

Dnr 2013/1009

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 6 § punkt 1 ska i ärenden om bygglov enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda mark på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vid planläggning och i andra ärenden enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

### **Yttrande**

I remissvar den 10 februari 2012 gör miljö- och hälsoskyddsförvaltningen bedömningen att en avloppsanläggning för ett hushåll kan utföras på fastigheten. Vid anläggandet ska beaktas att befintligt markmaterial i provgropen var lera, grundvattnet var synligt vid 180 centimeters djup och närmsta vattendrag/dike är cirka tio meter väster om den planerade avloppsanläggningen. Underlaget räcker för ett förhandsbesked.

### **Förvaltningens övervägande**

Föreslagen tomt placeras öppet i det storskaliga jordbrukslandskapet, på jordbruksmark utan ansluta till någon befintlig bebyggelse i strid mot översiktsplanen.

---

**Protokollsutdrag: Sökande**

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

Bn § 69

Dnr 2012/811

## **Tvååkers-Ås 5:61 Plank/mur**

### **Beslut**

Nämnden beslutar att avslå ansökan för sträcka A enligt bilaga A.

Nämnden beslutar att bevilja bygglov för sträcka C enligt bilaga A.

### **Byggnadsnämndens bedömning**

Nämnden finner att planket ska placeras inom den aktuella fastigheten, vilket inte framgår av inlämnad ansökan.

Nämnden finner att föreslagen byggnation strider mot nedanstående paragraf i plan- och bygglagen (2010:900).

---

### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan omfattar nybyggnad av plank utmed tre sidor av tomten.

Mot fastigheten Tvååkers-Ås 5:60 föreslås planket byggas ovanpå en befintlig stödmur. Det finns oklarheter hur fastighetsgränsens läge är i förhållande till muren.

Berörda grannar har beretts tillfälle att komma in med synpunkter.

Synpunkter har inkommit från fastighetsägare Tvååkers-Ås 5:60 om att planket bör placeras på fastigheten Tvååkers-Ås 5:61 och på insidan av muren och inte ovanpå.

I svarsskrivelse den 10 juli 2013 framför sökanden att stakets placering är ovanpå muren mitt i tomtgränsen vilket är visuellt finast och också var syftet när stödmuren byggdes. Stödmurens placering har skett i samråd med grannarna. Föreslagen placering underlättar vid gräsklippning.

Byggnadsnämnden har i delegationsbeslut den 10 juli 2013 beviljat bygglov för plank, delsträcka B.

Byggnadsnämnden beslutade den 29 augusti 2013 att återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för att bereda sökanden möjlighet att undersöka om planket kan placeras på den egna fastigheten. Stadsbyggnadskontoret påminde sökanden den 6 november 2013 att, efter inmätning av gränser, komma in med reviderade handlingar som visar att planket står på egen fastighet dock senast den 16 januari. Alternativt meddela att ärendet önskas prövas i befintligt skick i byggnadsnämnden eller att tillbaka ansökan. I mejl den 4 januari 2014 ber sökanden byggnadsnämnden att skjuta upp ärendet

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

Bn § 69 (forts)

Dnr 2012/811

en sista gång för att sökanden ska ta tag i saken. Sökanden har inte presenterat något ytterligare material gällande plankets placering.

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

### **Hur beslutet får överklagas**

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

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

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

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

### **Avgift**

Handläggningsavgift bygglov 2.131 kr

Fakturan översänds separat per post till sökanden.

---

**Protokollsutdrag: Sökande (delges)**

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

Bn § 70

Dnr 2013/984

## **Brogård 2:1 Nybyggnad två enbostadshus, förhandsbesked**

### **Beslut**

Nämnden beslutar att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att handlägga ärendet och eventuellt besluta att som förhandsbesked meddela att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den föreslagna platsen efter att miljö- och hälsoskyddsförvaltningen yttrat sig gällande möjlig avloppslösning samt berörda grannar hörts.

### **Byggnadsnämndens bedömning**

Positivt förhandsbesked för två föreslagna tomtplatser meddelades 2008. Ursprunglig ansökan omfattade även då tre tomtplatser. Handlingarna har reviderats och omfattar nu två tomtplatser. Inom det aktuella markområdet finns servitut för avlopp gällande två angränsande fastigheter. Hur detta ser ut i gällande tillstånd från miljö- och hälsoskyddsnämnden behöver utredas och beaktas i det fortsatta arbetet.

Nämnden finner att två tomtplatser i enlighet med tidigare beslut ger möjlighet till rimliga tomtstorlekar för att ansluta till den befintliga bebyggelsestrukturen inom området samt följer intentionen i kommunens översiktsplan.

### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra två enbostadshus inom fastigheten Brogård 2:1.

Fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse och detaljplan saknas inom området. Området är ett större sammanhängande jordbruksområde med några mindre inslag av höjdparter och skogsvegetation. Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer:

- Området ska nyttjas för jord- och skogsbruk med möjlighet till kompletterande byggnation för att bibehålla en levande landsbygd.
- Vid prövning av lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.
- Vid exploatering ska dagvatten i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.
- Boende och verksamheter i befintliga gårdsmiljöer ska prövas positivt.
- Enstaka eller små grupper av helårs och fritidsbebyggelse tillåts där så prövas lämpligt.

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

Bn § 70 (forts)

Dnr 2013/984

- Stor hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör inte medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.

De föreslagna tomtplatserna placeras i anslutning till befintlig byggnation. Inom det aktuella markområdet finns servitut gällande fastigheterna Brogård 2:2 och Brogård 2:3 med en rättighet att, inom Brogård 2:1 cirka 25 meter söder Brogård 2:2 och cirka 25 meter väster om Brogård 2:3, anordnas, bibehålla och underhålla en infiltrationsanläggning jämte underjordisk ledning från ovan nämnda fastigheter till anläggningen.

Nämnden har i beslut den 12 december 2013 Bn § 502 återremitterat ärendet till stadsbyggnadskontoret för att höra miljö- och hälsoskyddsförvaltningen angående avloppsförhållandena inom området samt samråda med sökanden om att ändra ansökan till att omfatta två tomtplatser.

Reviderad ansökan omfattande två föreslagna tomtplatser inkom den 3 februari 2014.

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

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

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

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

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

## Yttrande

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

Bn § 70 (forts)

Dnr 2013/984

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen remitteras angående befintliga och möjliga avloppslösningar inom området samt för att utreda dagvattenfrågan.

---

**Protokollsutdrag: Sökande**

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

Bn § 71

Dnr 2013/83

## **Gytlalyckan 1 Ändrad användning del av byggnad till vandrarhem**

### **Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan.

### **Byggnadsnämndens bedömning**

Enligt gällande plan är tillåten användning bostads- och affärsändamål. Av äldre planhandböcker, genom Boverkets hemsida, framgår att om affärslokaler avses att i betydande utsträckning förekomma i byggnader för bostadsändamål kan användningen för sådan bebyggelse anges med beteckningen BH, bostads- och handelsändamål. Område för handeländamål anges med bokstaven H. Förutom affärshus, inrymmande butiker eller kontor eller bådera, kan också hit hänföras andra byggnader för kommersiellt ändamål till exempel hotell och restauranger samt även för affärsrörelse erforderliga lager- och hantverkslokaler.

Av nyare planbestämmelser, planer upprättade enligt plan- och bygglagen, framgår av beteckningen B, bostäder, att boendet ska vara verksamhetens huvudsyfte och dessutom ha varaktig karaktär. I begreppet bostäder ingår inte hotell och vandrarhem som är avsedda för tillfällig övernattnig.

Byggnadsnämnden finner att den föreslagna ändrade användningen till vandrarhem för del av byggnaden strider mot gällande detaljplan och nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen avseende att vandrarhem inte ingår i den tillåtna användningen, bostads- och affärsändamål B, samt att det inte kan uteslutas att verksamheten riskerar att bli en betydande olägenhet för grannarna då boendet inte är av varaktig karaktär. Den föreslagna ågården kan inte betraktas som en liten avvikelse från detaljplanen.

### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan omfattar ändrad användning för del av byggnaden till vandrarhem.

Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område. Enligt gällande detaljplan får området användas för bostads- och affärsändamål. Byggnadsnämnden får dock medge inredning av lokaler för hantverk. Detaljplanen medger endast två lägenheter.

Befintlig fastighet inrymmer idag tre lägenheter. Lägenheten på bottenplan önskas användas som vandrarhem. Bottenplan omfattar idag en lägenhet med fyra sovrum. Vandrarhemmet beskrivs därför som en enhet med åtta bäddar samt gemensamma utrymmen i form av dusch/toalett, kök och sällskapsutrymmen. Ett av rummen har separat wc-utrymme.

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

Bn § 71 (forts)

Dnr 2013/83

Inom fastigheten finns idag två parkeringsplatser anlagda. För verksamheten behöver ytterligare parkeringsplatser anordnas.

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

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 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.

### Yttrande

Berörda grannar har beretts tillfälle att komma in med synpunkter.

Ett gemensamt yttrande har inkommit från fastighetsägarna till Gyltalyckan 2 och Gyltalyckan 9 som skriver att de inte kan ge sitt medgivande till den i ansökan föreslagna ändrade användningen från bostad till vandrarhem. Fastighetsägarna anser att detaljplanen ska följas och att fastigheten ska användas för bostadsändamål. De anser att det blir en olägenhet för dem att inte ha fasta hyresgäster i grannfastigheten. Fastighetsägarna skriver att de känner oro för dygnsuthyrning med mycket spring och oro för att det kan bli moment av förstörelse speciellt med tanke på helguthyrning. I yttrandet påtalas att Varbergs kommun har en intention att förtäta de centrala delarna och att en förändrad verksamhet av fastigheten innebär färre lägenheter.

Fastighetsägaren till Gyltalyckan 1 har bemött yttrandet från grannarna och skriver att fastigheten enligt gällande plan får användas för bostads- och affärsändamål och att den ändrade användningen inte motverkar syftet med

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



Bn § 71 (forts)

Dnr 2013/83

planen. Fastighetsägaren förstår inte varför det skulle bli en olägenhet för grannarna att inte ha fasta hyresgäster. Oron beträffande dygns- och helguthyrning är obefogad, skriver fastighetsägaren och påtalar att det endast handlar om en lägenhet. Beträffande Varbergs kommuns intention att förtäta de centrala delarna så har kommunen även intentionen att förstärka varumärket Varberg som turistmål och det saknas för närvarande tillräckligt med hotellrum i Varberg och det blir ännu värre nu när Varbergs Hotell är nedlagt, skriver fastighetsägaren.

### **Hur beslutet får överklagas**

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

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

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

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

### **Avgift**

Handläggningsavgift avslag 4.265 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

---

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

Bn § 72

Dnr 2013/1013

## **Lingome 14:1 och 14:20 Nybyggnad verksamhetslokal, förhandsbesked**

### **Beslut**

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

### **Byggnadsnämndens bedömning**

Nämnden finner att föreslagen byggnation ansluter till den befintliga verksamheten som bedrivs inom området och förläggs på ett sätt som inte avgränsar utblickar från angränsande bebyggelseområde. En bättre anpassning till naturförutsättningarna på platsen och en fastighetsreglering är en förutsättning för den föreslagna byggnationen. Byggnaden bör placeras i förhållande till tomtgränsen så att dränering runt byggnaden och underhåll kan ske inom den aktuella fastigheten.

### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra en verksamhetslokal inom fastigheten Lingome 14:1.

Fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse och detaljplan saknas inom området. Området är växlande med både jordbruksmark och skogsklädda kullar. Det finns en del fritids- och åretruntbostäder inom området. Området omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap miljöbalken till vilket hänsyn ska tas. Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer:

- Ringhals verksamhetsområde ska nyttjas för befintlig verksamhet.
- I de omgivande områdena Lingome, Västra Båtafjorden samt norra Biskopshagen ska mycket stor restriktivitet iakttas vid prövning av bebyggelse och andra åtgärder med hänsyn till områdets närhet till kärnkraftverket.
- Områdena berörs av förordnande enligt 12 kap 4§ PBL, vilket innebär att bygglov och förhandsbesked särskilt ska prövas av länsstyrelsen med hänsyn till skyddsområdet kring Ringhals samt de boendes hälsa och säkerhet.
- Området ska nyttjas för jord- och skogsbruk med viss befintlig fritids- och helårsbebyggelse.
- För kraftledningen gäller särskilda skyddsbestämmelser.
- Vid prövning av lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.

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

Bn § 72 (forts)

Dnr 2013/1013

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

Föreslagen byggnation av verksamhetslokal för uppställning av husbilar, husvagnar och båtar placeras i anslutning till befintlig verksamhet. Den nya byggnaden planeras omfatta 15 x 50 meter, 750 m<sup>2</sup>, med en föreslagen byggnadshöjd på 5 meter.

Nämnden har i beslut den 12 december 2013 återremitterat ärendet till stadsbyggnadskontoret för att bereda fastighetsägaren möjlighet att utreda den föreslagna placeringen.

Reviderad placering inkom den 7 februari 2014. Den föreslagna verksamhetslokalen har flyttats in på fastigheten. Byggnaden ansluter till befintlig gårdsplan och livar med befintlig byggnad inom fastigheten Lingome 14:20. Föreslagen byggnation innebär en fastighetsreglering görs så att tillkommande verksamhetslokal kommer att ligga inom fastigheten Lingome 14:20. Nivåskillnaderna att hantera är enligt sökanden inte lika stora med den föreslagna placeringen.

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 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 § 72 (forts)

Dnr 2013/1013

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.

---

**Protokollsutdrag: Sökande**

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

Bn § 73

Dnr 2013/886

## Stengårdshult 1:2 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

### Beslut

Nämnden beslutar att återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för att samråda med sökanden om ändrad placering, nytt läge.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att den föreslagna placeringen ligger ute i hagmarkerna gränsande till den värdefulla inventerade ängs- och betesmarken samt utan anslutning till den befintliga byggnationen inom området. Området har höga natur- och kulturvärden. Föreslagen byggnation ger stor påverkan på landskapsbilden och natur- och kulturvärdena inom området. Den föreslagna tomtplatsen innebär utbyggnad av väg fram som trots att den delvis förläggs i samma sträckning som befintlig åkertillfart påverkar, begränsar, användbarheten av omkringliggande betesmark. Utbyggnad av vägen påverkar även biotopskyddad stenmur samt kommer till viss del att gå genom område som ingår i den inventerade värdefulla ängs- och betesmarken. Troligen kommer schaktning att krävas inom detta område.

Byggnadsnämndens bedömning är att den föreslagna tomtplatsen, under rådande förhållanden inte kan anses utgöra en lämplig plats för byggnation.

---

### Beskrivning av ärendet

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

Fastigheten ligger utanför detaljplanlagt område. I Åsbys västra del finns äldre sockencentrum med omgivande kulturlandskap innehållande lämningar efter utkantsbebyggelse, äldre odlingar, en omfattande kvarnverksamhet samt äldre vägsträckningar. Vid Bossgård finns välbevarad gårdsbebyggelse omgiven av kulturlandskap.

I Åsbys norra del vid Viskan (Åsbro) finns en välbevarad stenvälsbro, rester efter medeltida laxgård och äldre vägnät samt ålderdomlig, välbevarad gästgiveri- och mangårdsbyggnad.

Viskans stränder är av betydelse för friluftslivet och ska vara tillgängliga för friluftsliv och sportfiske. Det omgivande slättlandskapet nyttjas i huvudsak för jordbruk och i Viskans dalgång i nordost bör ingen ny bebyggelse utom för jordbrukets eget behov tillkomma.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP 2010 samt fördjupad översiktsplan för Åsby, ÖP 90 har området följande riktlinjer:

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

Bn § 73 (forts)

Dnr 2013/886

- Kommunen bör förvärva mark väster om väg 41 för fortsatt bostadsbebyggelse och öster om väg 41 för industrier. Detaljplaneläggning ska ske före exploatering.
- Ny bebyggelse bör inte uppföras närmare järnvägen än 50 meter.
- Byggnadsförbud enligt väglagen råder inom 30 meter från väg 41.
- Skyddsbestämmelserna för naturgasledning i öster ska följas.
- Strandskydd utmed Viskan och Skuttran är 100 meter.
- Utanför samhället bör viss restriktivitet iakttas när det gäller bostäder för helårsbruk.
- Med hänsyn till kulturminnesvårdsintressena och naturintressena ska tillkommande bebyggelse och anläggningar särskilt prövas med hänsyn till miljön och landskapet.
- Hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör inte medges i närheten av bruksenhet med djurhållning.
- Vid prövning av lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.
- Hänsyn ska tas till värdefulla naturmiljöer.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.
- All nybyggnation och ombyggnation ska ges ett estetisk tilltalande utförande, värdefulla kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas till vara och förstärkas.
- Stora exploateringsföretag, vägdragningar, nya täktverksamheter m.m. bör undvikas.

Ursprunglig ansökan omfattade en föreslagen tomtplats inom område med inventerad värdefull ängs- och betesmark.

Reviderad placering inkom den 12 december 2013 och kompletterades den 15 december 2013.

Föreslagen tomtplats placeras inom område med höga naturvärden gränsande till område med värdefull inventerad ängs- och betesmark. I översiktsplanen anges pågående markanvändning bibehållas i form av naturskogsmark. Fornlämning finns inom området. Detta område berörs dock inte av den föreslagna tomtplatsen. Hagmarkerna som omgärdas av stenvmurar ligger i slutningen i Viskans dalgång söder om Viskan. Ny vägdragning planeras till den föreslagna tomtplatsen genom hagmarkerna från befintlig byggnation. Den nya vägdragningen, delvis samma utsträckning som befintlig åkertillfart, är till viss del föreslagen inom den inventerade värdefulla ängs- och betesmark samt berör biotopskyddad stenvmur inom området.

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

Bn § 73 (forts)

Dnr 2013/886

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

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 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 miljöbalken 3 kap 6 § ska mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

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

### Yttrande

Ärendet har remitterats till kommunekologen gällande den ursprungliga placeringen.

I svarsskrivelse den 26 november 2013 framför kommunekologen att det innebär ett stort intrång i en gammal kulturmiljö. Betesmarken där huset är föreslaget har en gammaldags struktur där det är tydligt att marken använts för bete under lång tid. Vid platsbesök kunde konstateras att området har potential att hysa höga natur- och kulturvärden. För att avgöra om så är fallet måste området inventeras av sakkunniga, naturvärdena under sommaren, kulturvärdena när någon kunnig bedömer att det är lämpligt. I samband med dessa undersökningar kan också avgöras om byggnaderna kan placeras ut utan att skada dessa värden. Med hänsyn till landskapsbild och befintlig bebyggelse känns det rimligt att tillkommande bebyggelse placeras i direkt anslutning till befintliga byggnader och att de nya husen placeras på mark som idag inte är betesmark, alternativt i östra delen i direkt anslutning till den bebyggelse som redan ligger där.

### Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 74

Dnr 2014/7

## Tofta 1:25 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

### Beslut

Nämnden beslutar att den föreslagna åtgärden inte kan tillåtas på den föreslagna platsen.

### Uppllysning

#### Byggnadsnämndens bedömning

Den föreslagna tomtplatsen faller ur den befintliga bebyggelsestrukturen längs Rannevägen och föreslås inom ett område som i översiktsplanen angetts som område för föreslagen blandad bebyggelse.

Enligt kommunens översiktsplan ska nya bostäder föregås av detaljplan i Tofta samhälle. Inom området pågår ett programarbete för Tofta samhälle som inte färdigställt. Ärendet, förslag till övergripande program för Tofta samhälle, har översänts till planeringskontoret den 27 oktober 2010. Handlingarna har inte varit ute på samråd.

Inom det aktuella markområdet samt för stora delar av Tofta samhälle saknas allmän VA- ledning, vilket komplicerar förhållandena inom området. Nämnden finner att den föreslagna platsen för byggnation ligger inom utredningsområdet för översiktligt program för Tofta samhälle. Fastigheten ligger utanför VIVAB´s verksamhetsområde. Någon tidplan för utbyggnad av allmän VA-ledning finns inte i dagsläget. Enligt översiktsplanen ska ny bebyggelse föregås av detaljplan.

Nämnden finner att föreslagen åtgärd föreslås inom ett område där byggnationen bör föregås av utredning och detaljplaneläggning. En enstaka byggnation i det aktuella läget kan komma att försvåra detaljplaneläggning för framtida bebyggelse och infrastruktur inom området som i översiktsplanen angetts som område för föreslagen blandad bebyggelse.

Nämnden finner att föreslagen byggnation strider mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen, följer inte intentionen i kommunens översiktsplan och kan under rådande förhållanden inte anses utgöra en lämplig plats för byggnation.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom fastigheten Tofta 1:25.

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



Bn § 74 (forts)

Dnr 2014/7

Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse. Detaljplan saknas inom denna del av Tofta samhälle. Området Tofta och Lindberg med omgivande jordbruksmark består av ett jordbrukslandskap med inslag av betesmarker och lövskog samt samhällena Tofta och Lindberg. I norr finns Munkåns dalgång. I norra delen av Tofta och på en avsats i sluttningen av Skanebjär föreslås ny bebyggelse. Skanebjär är ett viktigt tätortsnära naturområde som i övrigt bör lämnas obebyggt. Området ingår i naturvårdprogrammet område 80, Torpadalen. Inom fastigheten finns ett fornlämningsområde. En kraftledning delvis i jord, korsar fastigheten. Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010, Fördjupning för stadsområdet, har området följande riktlinjer:

- Ny bebyggelse ska i huvudsak lokaliseras till utbyggnadsområdena som redovisas i översiktsplanen.
- Ny bebyggelse i Tofta och Lindberg ska föregås av detaljplan.
- Utanför detaljplanelagt område bör ny bebyggelse ligga i anslutning till befintlig och till utformning anpassas till omgivande bebyggelse och till landskapet.
- Stor hänsyn ska tas till Lindbergs värdefulla kulturmiljö.
- Jordbruksmarkerna i Munkåns dalgång och norr om Åttabro ska bestå.
- I anslutning till avfart från E6 vid Åttabro kan en fortsatt småskalig utveckling av verksamheter ske.

Den föreslagna tomtplatsen föreslås placeras i den idag skogsklädda sluttningen ovanför befintlig byggnation längs Rannevägen. Den tilltänkta avstyckningen önskas omfatta cirka 3100 m<sup>2</sup>. Tillfart till den tilltänkta tomtplatsen planeras upp över den aktuella fastigheten via befintlig utfart mot Rannevägen vid befintliga bostadsbebyggelse inom fastigheten. Fastigheten och stora delar av Tofta samhälle saknar möjlighet att kunna ansluta till allmän VA-ledning

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,

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

Bn § 74 (forts)

Dnr 2014/7

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) 4 kap 2 § ska vid planläggning enligt denna lag ska hänsyn tas till behovet av att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns

1. gator och vägar,
2. torg,
3. parker och andra grönområden,
4. lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse, och
5. möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service.

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.

### 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 § 74 (forts)

Dnr 2014/7

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

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

**Avgift**

Handläggningsavgift avslag förhandsbesked 4.618 kr

Fakturan översänds separat per post till sökanden.

---

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

Bn § 75

Dnr 2013/1141

## Utteros 1:27 Parkering, skylt

### Beslut

Nämnden beslutar att bevilja bygglov.

### 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.

### Startbesked

Startbesked att påbörja åtgärden godkänns med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 23 §. Tekniskt samråd, kontrollansvarig och slutbesked krävs inte i detta ärende.

### Uppllysning

För att anlägga parkeringsytan kan dispens från gällande strandskyddsbestämmelser komma att krävas. Denna fråga ingår inte i byggnadsnämnden prövning enligt miljöbalken 7 kap 18 a§ då det aktuella markområdet ingår i naturreservatet.

### Byggnadsnämndens bedömning

Byggnadsnämnden finner att det är idag till viss del att tillgängligheten till naturreservatet förbättras. Marken är redan ianspråktagen för att möjliggöra angoring till området i anslutning till vägen. Föreslagen parkeringsyta med skylt till naturreservatet följer föreskrifterna i skötselplanen till beslut om naturreservatet Utteros samt följer intentionen i kommunens översiktsplan.

Gällade inkommet yttrande med synpunkt på finansiering för under av vägen kontakter berörda parter lantmäterimyndigheten Varbergs kommun för att enligt anläggningslagen reglera andelsantalen i gemnesamhetsanläggningen.

---

### Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar anläggande av parkeringsyta och skylt i utkanten av naturreservatet Utteros inom fastigheten Utteros 1:27.

Detaljplan saknas inom området som dock gränsar till detaljplanelagt område för fritidshusändamål. Området berörs av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap miljöbalken, till vilket hänsyn ska tas. Strandområdet Galtabäck - Björkäng är mycket värdefullt ur natur- och friluftsliv-

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

Bn § 75 (forts)

Dnr 2013/1141

livssynpunkt. Den aktuella platsen ligger inom naturreservatet Utteros. Riksintresse för naturvård gäller för kustzonen N1 Utteros - Sik. Området ingår i även i naturvårdsprogrammet 1, Utteros – Sik. Den aktuella platsen ligger inom strandskyddsområdet vid havet. För havet gäller enligt 13 och 14 §§ miljöbalken strandskydd 300 meter. Enligt kommunens översiktsplan, Fördjupning för Tvååker och Södra Kusten, har området följande riktlinjer: För området Björkäng, Utteros:

- Området ska nyttjas för fritidsbebyggelse.
- Vid kompletteringen i norra Björkäng ska den öppna utsikten mot havet bibehållas

För strandområdet Galtabäck – Björkäng:

- Området ska bevaras som natur- och friluftsområde.
- Mycket stor restriktivitet ska iaktas vid prövning av bebyggelse och andra åtgärder.
- Inga åtgärder får vidtas som förändrar områdets karaktär av natur- och friluftsområde.
- Hänsyn ska tas till den värdefulla kulturmiljön.

Avsikten är att förbättra tillgängligheten till naturreservatet. Den aktuella platsen ligger inom områden för naturreservatet och är beläget mellan två befintliga byggnader. Idag består den aktuella platsen av rå, men tuktad gräsyta i direkt anslutning till vägen som utgör tillfart till fritidshusområdet Utteros. Vägen ingår i gemensamhetsanläggning. Parkeringsytan kommer att anläggas med grus

### Yttrande

Berörda grannar beretts tillfälle att yttra sig i ärendet.

Utteros Samfällighetsförening har framfört synpunkter via e-post den 13 februari 2014 om finansiering av underhållet av privat väg när den öppnas för biltrafik för allmänheten.

Länsstyrelsen har i svarskrivelse den 14 februari besvarat Utteros Samfällighetsförening med att en förrättring av andelstalen på vägen startas efter etablering av parkeringsytan.

---

**Protokollsutdrag: Sökande**

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

Bn § 76

## Förvaltningen informerar

### Beslut

Nämnden antecknar informationen till protokollet.

---

### Beskrivning av ärende

1:e bygglovsinspektör Tore Johansson informerar nämnden om

- Lagrådsremiss – Avskaffande av den obligatoriska byggfelsförsäkringen och ny lag om färdigställandeskydd

Stadsarkitekt Maria Söderlund informera nämnden om

- Träslövs Hamn 1:1 - Fisk- och grillvagn, tidsbegränsat bygglov 1 april - 1 november 2014 angående inkomna synpunkter.
- 

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

Bn § 79

Dnr 2013/455

## Nygård 1:80 Nybyggnad garage

### Beslut

Nämnden beslutar att avslå ansökan.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslagen byggnation strider mot gällande detaljplan och att avvikelserna sammantaget inte kan betraktas som liten avvikelse.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller nybyggnad av garage.

Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område. Enligt gällande detaljplan är högsta tillåtna byggnadshöjd 2,5 meter och byggnaden ska placeras minst 4,0 meter från tomtgräns. Största tillåtna byggnadsarea för en huvudbyggnad är 170 m<sup>2</sup> och för en komplementbyggnad är 50 m<sup>2</sup> enligt planbestämmelserna.

På fastigheten finns idag en huvudbyggnad om cirka 94 m<sup>2</sup> och två komplementbyggnader om 21 m<sup>2</sup> och 32 m<sup>2</sup> samt en friggebod. Den totala byggnadsarean uppgår till cirka 102 m<sup>2</sup>.

Föreslagen byggnation har en byggnadshöjd på 2,7 meter och placeras 2,0 meter från gräns. Planerad byggnation innebär att det blir tre komplementbyggnader på fastigheten med en total byggnadsarea på 100 m<sup>2</sup>.

Berörda grannar har beretts tillfälle att komma in med synpunkter.

I skrivelse inkommen den 24 oktober 2013 motsätter sig fastighetsägare Nygård 1:22 att förslaget på fyra punkter strider mot gällande detaljplan och inte faller inom ramen för mindre avvikelser.

I svarskrivelse inkommen den 25 november 2013 bemöter sökanden invändningarna med att fastighetsägaren Nygård 1:22 är den granne som är minst berörd och inte kan se det tilltänkta garaget från sin fastighet. Närmast berörd granne har skriftligen lämnat sitt godkännande till föreslagen placering 2,0 meter från tomtgränsen.

Sökanden har kommit in med nya ritningar där höjd till överkant takfot är sänkt till 2,5 meter.

### Förvaltningens bedömning

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

Bn § 79 (forts)

Dnr 2013/455

Stadsbyggnadskontoret finner att föreslagen byggnation strider mot gällande planbestämmelser med avseende på byggnadshöjd, placering samt antalet komplementbyggnader på tomten. Sammantaget kan avvikelserna inte betraktas som liten avvikelse.

### Hur beslutet får överklagas

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

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

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

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

### Avgift

Handläggningsavgift avslag 5.115 kr

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

---

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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