

<b>Plats och tid</b>	Stadshus A, Sammanträdesrum A2, Varberg, kl. 08:00-11:10
<b>Beslutande</b>	Gert Okén (M) Andreas Björklund (M) Stefan Bengtsson (M) Stefan Stenberg ordf. (C) Linnea Sandahl (MP) Michael Bonde (L) Tomas Johansson v. ordf. (S) Marianne Johansson (S) Morgan Fagerström (S) Karin Sandström (S) Andreas Havasi (SD), inte § 20 på grund av jäv David Sandrén (M), § 20
<b>Ersättare - inte tjänstgörande</b>	David Sandrén (M), §§ 1-4, inte § 5 på grund av jäv, §§ 6-19, 21-35 Lena Språng (C) Gösta Johansson (S)
<b>Övriga deltagare</b>	Evelyn Ingvarsson, byggnadsnämndssekreterare Stefan Andersson, t f stadsbyggnadschef Maria Söderlund, stadsarkitekt Sten Hedelin, stadsbyggnadsarkitekt, §§ 1-3, del av § 4 Claus Pedersen, planchef, del av § 4, §§ 5-7 Eva Örneblad, planarkitekt, § 6 Pontus Karlsson, planarkitekt, §§ 6-7 Björn Liljequist, bygglovshandläggare, § 8 Burbuqe Binak, bygglovshandläggare, §§ 9-12 Emma Johansson, bygglovshandläggare, § 13 Helena Kransén, bygglovsarkitekt, §§ 14-18 Tore Johansson, 1:e byggnadsinspektör, §§ 24-35 Love Gardtman, planarkitekt, §§ 1-13 Camilla Svensson, kommunekolog, §§ 1-18 Mikael Enquist, IT-arkitekt Invit Management AB, § del av 4
<b>Utses att justera</b>	Linnea Sandahl (MP)
<b>Justering plats och tid</b>	Stadsbyggnadskontorets reception 9 februari 2018.
<b>Sekreterare</b>	Evelyn Ingvarsson
	<b>Paragraf</b> 1-35

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

**Ordförande**                      Stefan Stenberg (C)

**Justerande**                      Linnea Sandahl (MP)

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

---

### Anslag /bevis

Protokollet är justerat.

Justering har tillkännagivits genom anslag på kommunens hemsida

<b>Organ</b>	Byggnadsnämnden
<b>Sammanträdesdatum</b>	1 februari 2018
<b>Datum då anslaget sätts upp</b>	13 februari 2018
<b>Datum då anslaget tas ned</b>	6 mars 2018
<b>Förvaringsplats för protokoll</b>	Stadsbyggnadskontoret, Östra Långgatan 14
<b>Underskrift</b>	Evelyn Ingvarsson

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

Bn § 1

## Ändringar i dagordningen

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. godkänna ändringarna i dagordningen.

---

### Ärende som utgår ur dagordningen

Ärende nr 11	Jungmannen 1 Lov
Ärende nr 16	Lindhov 1:22 Förhandsbesked
Ärende nr 38	Veddige 6:39, 33:3 Tillsynsärende

---

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

Bn § 2

## Meddelande om inkomna skrivelser, överklagande och planärenden

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. antecknar informationen om inkomna skrivelser, överklaganden, ansökningar om planbesked, lagakraftvunna detaljplaner och avslutade planbesked under perioden 5 december 2017 till och med 19 januari 2018 enligt bilaga A.

---

### Beskrivning av ärendet

Redovisning av inkomna skrivelser, överklaganden, ansökningar om planbesked, lagakraftvunna detaljplaner och avslutade planbesked under perioden 5 december 2017 till och med 19 januari 2018 redovisas för nämnden enligt bilaga A.

---

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

Bn § 3

## Delegationsbeslut

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. godkänna redovisning av delegationsbeslut under perioden 5 december 2017 till och med 19 januari 2018 enligt bilaga A.

---

### Beskrivning av ärendet

Redovisningen avseende beslut fattade med stöd av tjänstemannadelegering enligt byggnadsnämndens beslut 29 augusti 2013 § 274 under perioden 5 december 2017 till och med 19 januari 2018.

Redovisning av delegationsbeslut avseende

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

---

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

Bn § 4

## Förvaltningen informerar

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. anteckna informationen till protokollet

### Beskrivning av ärendet

IT-arkitekt Mikael Elmquist, Invit Management AB informerar nämnden om  
- ny nämndsprocess.

Stadsbyggnadsarkitekt Sten Hedelin informerar nämnden om  
- program Västerport.

Byggnadsnämndssekreterare Evelyn Ingvarsson informerar nämnden om  
- entledigande av ersättare i byggnadsnämnden.

---

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

Bn § 5

Dnr: SBK-2014-920

## Detaljplan för Träslöv 30:1 m. fl

(Arboretum, etapp 2)

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. detaljplan för Träslöv 30:1, upprättad den 15 januari 2018 godkänns för samråd.
2. planen upprättas enligt standardförfarande.
2. behovsbedömningen av miljöbedömning visar att planförslaget inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

### Jäv

David Sandrén (M) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av detta ärende.

### Beskrivning av ärendet

Detaljplaneläggning av fastigheten Träslöv 30:1 m.fl, kallad Arboretum etapp 2, syftar till att pröva lämpligheten att uppföra bostäder och ett vård- och omsorgsboende inom fastigheten. Området innehåller blandad bostadsbebyggelse med cirka 130 bostäder varav 80 bostäder uppförs i flerbostadshus och 50 i parhus och enbostadshus. Ett vårdboende med 60 vårdplatser uppförs i den södra delen av planområdet. Planförslaget innefattar nya gång-och cykelförbindelser samt kopplingar till angränsande rekreationsområde och ytor för lek och rekreation.

Ärendet gäller detaljplan för nybyggnad av cirka 130 blandade bostäder samt ett vård- och omsorgsboende med 60 vårdplatser inom Träslöv 30:1 m.fl. Området är inte planlagt men det gränsar i norr till detaljplan för Träslöv 30:1, Getakärr 6:18 m.fl. kallad Arboretum 1 som vann laga kraft den 9 oktober 2014 och byggnaderna är under uppförande.

Planområdet omfattar cirka 7 hektar och är beläget i östra delen av Varbergs stad. Området som idag endast är bebyggt med tre villor gränsar till jordbrukslandskapet som tar vid direkt öster om planområdet. Planområdet ligger i en östslänt med en nivåskillnad inom planområdet på cirka 16 meter. Marken består i huvudsak av avverkad skogsmark i väster och åkermark i öster. Norrut gränsar området till detaljplanen Arboretum 1 och i söder mot åkermark och den skogsbeklädda höjden Helgebjär.

### Beslutsunderlag

Plankarta

Illustrationskarta

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



Bn § 5 (forts)

Dnr: SBK-2014-920

Planbeskrivning  
Utredning Arkeologisk utredning slutmeddelande  
Utredning Dagvattenutredning med bilagor 1-7  
Behovsbedömning/MKB

---

**Protokollsutdrag: Enligt sändlista för samråd**

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

Bn § 6

Dnr: SBK-2017-1530

## Planbesked för Krukmakaren 11

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. meddela sökande negativt planbesked inom Krukmakaren 11. Det innebär att byggnadsnämnden inte har för avsikt att genom detaljplan pröva lämpligheten av en ökad exploateringsgrad inom fastigheten.

### Avgift

Handläggningsavgift 6 048 kronor.

Faktura översändes separat per post till sökanden.

### Giltighet

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

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden instämmer med förvaltningens övervägande enligt nedanstående.

---

### Beskrivning av ärendet

Ansökan om planbesked kom in 17 augusti 2017 och avser en prövning av lämpligheten att öka exploateringsgraden inom fastighet Krukmakaren 11.

### Beslutsunderlag

Ansökan, inkommen 17 augusti 2017  
Ansökan komplettering, inkommen 17 augusti 2017  
Karta, inkommen 17 augusti 2017  
Foto, inkommen 17 augusti 2017  
Planritning källare, inkommen 17 augusti 2017  
Planritning bottenvåning, inkommen 17 augusti 2017  
Planritning övervåning, inkommen 17 augusti 2017  
Planritning vindsvåning, inkommen 17 augusti 2017  
Fasadritningar (9 st), inkommen 17 augusti 2017  
Förvaltningens beslutsförslag, daterad 14 december 2017

### Förvaltningens övervägande

En exploatering enligt förfrågan bedöms inte ha stöd i kommunens strategiska dokument angående stadsutveckling eller går att motivera

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

Bn § 6 (forts)

Dnr: SBK-2017-1530

utifrån kommunfullmäktiges mål. Ett projekt enligt förfrågan ingår inte i de prioriterade målen för stadsutveckling eller förtätning som framgår av bland annat bebyggelsestrategin och förtätningstrategin. För att underbygga projekt ur kommunalekonomiskt perspektiv är det positivt att detaljplaneringen på ett tydligt sätt medverkar till att kommunens övergripande mål uppfylls, vilket en planläggning enligt förfrågan inte bedöms göra.

Vid planläggning ska, med hänvisning till plan- och bygglagen 2 kap 6 §, bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare ska ändringar och tillägg i bebyggelsen göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Fastigheten ligger inom ett område som tidigare har identifierats som en stadsmiljö med särskilda kulturhistoriska värden (Stadens karaktärer). Detta kräver extra hänsynstagande vid förtätning eftersom kulturvärden och stadsbild ska beaktas vid planläggning. Karaktären med friliggande byggnader i trädgård, med luftiga och lummiga innergårdar, har bedömts utgöra karaktärsdrag inom kvarteret som genererar en enhetlig stadsbild. För att motivera en förtätning inom kvarteret bör en exploatering kunna ske parallellt med att dessa karaktärsdrag inte äventyras. En exploatering enligt förfrågan, med en större tillbyggnad på fastighetens inre del, bedöms frångå den enhetliga stadsbild som finns inom kvarteret idag. Vid nyare planläggning inom likvärdiga kvarter har en högre exploateringsgrad tillåtits än vad som görs i stadsplanen från 1936, dock med förutsättningen att ursprungligt utförande har varit vägledande. Större eller flera sammanslagna fastigheter har möjliggjort för större fristående byggnadskroppar samtidigt som en grön innergård fastställts, och knyter därmed an till kringliggande fastigheter och förhåller sig till rådande stadsbild. En utveckling av kvarteret som innebär en ökad koncentration av bebyggelse av fastigheternas inre del bedömer stadsbyggnadskontoret inte som lämplig.

Gröna miljöer i stadsmiljön fyller även flera viktiga ekosystemfunktioner: biologisk mångfald, vattenrening och dagvattenutjämning, luftrening och bullerreglering. Allmänna grönområden och parker utgör en del av grönytorna i stadsmiljön, den andra delen utgörs av grönytor inom kvartersmark, d.v.s. tomtmark och innergårdar. Värdet av trädgårdar i stadsmiljön förbises ofta, men de fyller en viktig funktion för den biologiska mångfalden i staden och fungerar även som koppling mellan större grönområden. Detta gäller framförallt de äldre villakvarteren som ofta har större tomter med uppvuxna trädgårdar och äldre träd. I takt med att

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

Bn § 6 (forts)

Dnr: SBK-2017-1530

staden växer och förtätas kommer dessa strukturer att ha en än viktigare funktion. Det aktuella området lyfts fram i Varbergs kommuns grönstrategi, som pekar ut förlängningen av Påskbergsskogen genom staden mot Fästningen som ett av stadens grönstråk, vilket bör tas i beaktande. Att i detta fall medge exploatering av fastighetens inre del riskerar bana väg för en generell minskning av grönstrukturen i stadsmiljön, vilket i sin tur kan påverka ekosystemtjänsterna i stadsmiljön negativt och även begränsa den koppling mellan grönområden som pekas ut i grönstrategin. Det är stadsbyggnadskontorets uppfattning att en långsiktig utveckling av området som syftar till en ökad exploateringsgrad av fastigheternas inre delar inte är lämplig.

Vid planläggning för ny bebyggelse ska bebyggelsen utformas och placeras på ett sätt som är lämplig med hänsyn till bland annat stadsbild och natur- och kulturvärden på platsen. En planläggning enligt förfrågan bedöms inte förhålla sig till de utpekade kulturhistoriska karaktärsdrag som finns inom kvarteret och frångår den i övrigt enhetliga stadsbilden. Föreslagen exploatering går inte heller att motivera utifrån kommunens strategiska dokument eller kommunfullmäktiges övergripande mål.

Stadsbyggnadskontoret föreslår därför byggnadsnämnden att meddela negativt planbesked.

---

**Protokollsutdrag: Sökanden**

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

Bn § 7

Dnr: SBK-2017-2158

## Planbesked för Torpa-Kärra 8:181

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. meddela sökande negativt planbesked inom Torpa-Kärra 8:181. Det innebär att byggnadsnämnden inte har för avsikt att genom detaljplan pröva lämpligheten av flerbostadshus på fastigheten.

### Giltighet

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

### Avgift

Handläggningsavgift: 6.048 kronor

Fakturan översändes separat per post till sökanden.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden instämmer med förvaltningens övervägande och mot nedanstående bakgrund är det nämndens bedömning att detaljplanläggning för flerbostadshus inom Torpa-Kärra 8:181 är olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Då Västkustbanan utgör riksintresse för kommunikationer är det kommunens skyldighet att i den fysiska planeringen säkerställa riksintresset.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan om planbesked inkom den 28 november 2017 gällande möjligheten att uppföra totalt 12 stycken lägenheter inom fastigheten Torpa-Kärra 8:181.

### Beslutsunderlag

Förvaltningens beslutsförslag, daterad 14 december 2017.

Ansökan (sex sidor), inkommen 28 november 2017.

### Förvaltningens övervägande

Det aktuella området berörs av riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap 6 § Miljöbalken och riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § Miljöbalken. Detta innebär att åtgärder får inte vidtas som kan innebära påtaglig skada på friluftslivsintresset eller som kan påtagligt försvåra utnyttjandet av järnvägen.

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

Bn § 7 (forts)

Dnr: SBK-2017-2158

Transport av farligt gods i större omfattning sker i Varbergs kommun på såväl järnväg som väg. Västkustbanan, E6:an, väg 153 och väg 41 utgör de huvudsakliga transportlederna för farligt gods. Farligt gods kan exempelvis ha explosiva, brandfarliga eller frätande egenskaper. Det medför en risk för omgivningen och kräver att riskaspekter uppmärksammas i den fysiska planeringen. Förslaget innebär uppförande av flerbostadshus på en fastighet som ligger i mycket nära anslutning till Västkustbanan och därmed en farligt godsled. Med utgångspunkt i människors hälsa och säkerhet finns rekommendationer vid planering i närhet av vägar och järnvägar där farligt gods transporteras. Rekommendationerna varierar beroende på typ av transportled, bebyggelsens ändamål och vidtagna säkerhetsåtgärder. Avstånd till personintensiva platser och platser där människor vistas under flertalet timmar av dygnet, exempelvis bostäder, bör lokaliseras längre ifrån transportleder med farligt gods än exempelvis kontor och industri. Med utgångspunkt i Länsstyrelsens "Riskanalys för farligt gods i Hallands län" bör inte småhus och bostäder, även om skyddsåtgärder vidtagits, planeras närmare än 50 meter från Västkustbanan.

På den västra sidan om järnvägen i Tångaberg, bland annat den nu aktuella detaljplanen, är framförallt industri och bebyggelsefria ytor detaljplanlagda närmast järnvägen. Det bidrar till en extra buffertzona mot järnvägen för att säkerställa att bostadsbebyggelse och tätort inte ligger inom ett avstånd som kan medföra risker för människor. Byggnader närmare än 50 meter till järnvägen är framförallt industri- och verksamhetsbyggnader där personintensiteten inte är lika hög som i exempelvis flerbostadshus. På den östra sidan av järnvägen är lokalgata och grönytor planlagt närmast järnvägen. Det finns inga byggnader närmare än 50 meter från järnvägen på den östra sidan av järnvägen i Tångaberg.

Stadsbyggnadskontoret bedömer inte att en ökad koncentration av bostäder inom riskområden är en hållbar samhällsutveckling, snarare tvärtom. Individer och grupper i samhället har rätt att kräva att inte utsättas för risker över en viss nivå, och kommunen ska i sin planering tillgodose dessa krav. Trafikverkets beräkningar visar också att den framtida ökningen av tågtrafiken kommer öka den ekvivalenta ljudnivån med cirka 3 dBA. Detta gör det än mer olämpligt att detaljplanera för bostadsbebyggelse i nära anslutning till Västkustbanan, då även bullerkrav kan vara svåra att uppnå på sikt.

Mot ovanstående bakgrund är det stadsbyggnadskontorets bedömning att detaljplanläggning för flerbostadshus inom Torpa-Kärre 8:181 är olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Då Västkustbanan utgör riksintresse för kommunikationer är det kommunens skyldighet att i den

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

Bn § 7 (forts)

Dnr: SBK-2017-2158

fysiska planeringen säkerställa riksintresset. Stadsbyggnadskontoret  
föreslår därför byggnadsnämnden att meddela negativt planbesked.

---

**Protokollsutdrag: Sökanden**

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

Bn § 8

Dnr: SBK-2017-1277

## Getakärr 6:44 del av Lov

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja marklov.
2. bevilja bygglov för nybyggnation av sex radhus, ett parhus, tre flerbostadshus och komplementbyggnader.
3. slutlig sockelhöjd bestäms i samråd med stadsbyggnadskontoret i samband med utstakning
4. kontrollansvarig är Bengt Karlsson.

### Giltighet

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

### Upplysningar

- Byggherren uppmanas att ta kontakt med byggnadsinspektör på stadsbyggnadskontoret för att boka tid för tekniskt samråd, telefon nr 0340-880 00.
- Utstakning av byggnadens läge ska beslutas i samband med startbeskedet. Kostnaden för denna och kontrollmätning ingår inte i nedanstående handläggningsavgift.
- Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en byggsanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp tas ut. Prisbasbelopp 2018 är 45 500 kr.

### Krav på redovisning i samband med tekniskt samråd

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

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



Bn § 8 (forts)

Dnr: SBK-2017-1277

### **Avgift**

Handläggningsavgift 312 316 kronor.

Momspliktig avgift: 30 kronor.

Moms 25 % : 7,50 kronor.

Specificerad faktura skickas separat.

### **Byggnadsnämndens bedömning**

Nämnden gör bedömningen att antalet personer som ska underrättas och ges möjlighet att yttra sig över ansökan, i aktuellt ärende är så stort att det är möjligt att tillämpa 5 kap 35 § första stycket 2, så som det framgår av 9 kap 25 § andra stycket i plan- och bygglagen (2010:900).

Nämnden finner att ansökan avviker från gällande detaljplan men avvikelsen bedöms som liten och förenligt med detaljplanens syfte med stöd av 9 kap 31 b § plan- och bygglagen (2010:900).

### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan gäller nybyggnation av sex radhus, ett parhus, tre flerbostadshus varav ett är ett trygghetsboende, samt komplementbyggnader.

### **Beslutsunderlag**

Ansökan, inkommen 21 juni 2017

Situationsplan, inkommen 8 november 2017

Ritning - plan 1 punkthus, inkommen 21 juni 2017

Ritning - plan 2 punkthus, inkommen 21 juni 2017

Ritning - plan trygghetsboende, inkommen 8 november 2017

Ritning - plan tak trygghetsboende, inkommen 8 november 2017

Ritning - plan radhus 1A 5A 6A, inkommen 21 juni 2017

Ritning - plan radhus 2A 3A, inkommen 21 juni 2017

Ritning - plan radhus 4A, inkommen 21 juni 2017

Ritning - plan parhus, , inkommen 7 juli 2017

Ritning - Sektion punkthus radhus, inkommen 7 juli 2017

Ritning - sektion trygghetsboende, inkommen 8 november 2017

Ritning - fasader punkthus, inkommen 26 juni 2017

Ritning - fasader trygghetsboende, inkommen 8 november 2017

Ritning - fasader radhus 1A 5A 6A, inkommen 21 juni 2017

Ritning - fasader radhus 2A 3A, inkommen 21 juni 2017

Ritning - fasader radhus 4A, inkommen 26 juni 2017

Ritning - fasader parhus, inkommen 26 juni 2017

Ritning – komplementbyggnader, inkommen 8 november 2017

Ritning – cykelparkering, inkommen 13 november 2017

Ritning – färgsättning, inkommen 24 november 2017

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

Bn § 8 (forts)

Dnr: SBK-2017-1277

Ritning – Illustration, inkommen 24 november 2017  
Verksamhetsbeskrivning trygghetsboende 1, inkommen 8 november 2017  
Verksamhetsbeskrivning trygghetsboende 2, inkommen 8 november 2017  
Yttrande från Brf Fältspaten 2, inkommen 11 januari 2018  
Förvaltningens beslutsförslag, daterat 24 november 2017

### **Förvaltningens övervägande**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att antalet personer som ska underrättas och ges möjlighet att yttra sig över ansökan, i aktuellt ärende är så stort att det är möjligt att tillämpa plan- och bygglagens (2010:900) 5 kap. 35 § första stycket 2, så som det framgår av plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 25 § andra stycket.

Med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 31 b § bedöms ansökan avvika från gällande detaljplan men avvikelsen bedöms som liten och förenlig med detaljplanens syfte. Ansökan bör därmed beviljas.

---

**Protokollsutdrag: Sökanden**  
**Kontrollansvarig**  
**Brf Fältspaten 2 (delges med bilaga Hur man överklagar beslutet)**

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

Bn § 9

Dnr: SBK-2017-1880

## Getakärr 3:43 Lov

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. avslå ansökan om nybyggnad av toalettbyggnad.

### Avgift

Handläggningsavgift 3 871 kronor.

Specificerad faktura skickas separat.

### Byggnadsnämndens bedömning

Brunnsparken är ett viktigt stadsrum i centrala staden och området kring torget, kyrkan och kopplingen ned mot hamnen. Den är en värdefull del av miljön inom riksintresset för kulturmiljövården. En fristående mindre toalettbyggnad inryms i ändamålet park enligt detaljplanen.

Föreslagen placering i det sydvästra hörnet bedöms inte ta hänsyn till siktstråket mellan kyrkan och hamnen samt stråket utmed Västra Vallgatan genom sitt indragna läge bakom busshållplatsen. Byggnadens färgsättning bedöms inte vara anpassad till stadsbilden.

Nämnden gör bedömningen att föreslagen ansökan strider mot kraven på anpassning till stadsbilden enligt 2 kap 6 § plan- och bygglagen (2010:900).

### Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller nybyggnation av toalettbyggnad på fastigheten Getakärr 3:43, Brunnsparken.

### Gällande bestämmelser

#### Plan- och bygglagen (2010:900)

2 kap 6 § punkt 1 ska i ärenden om bygglov bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

### Beslutsunderlag

Situationsplan, inkommen 21 december 2017

Plan-, fasad- och sektionsritning, inkommen 26 september 2017

Illustrations, inkommen 21 december 2017

Ansökan, inkommen 26 september 2017

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

Bn § 9 (forts)

Dnr: SBK-2017-1880

Skrivelse PM, inkommen 21 december 2017  
Förvaltningens beslutsförslag

### **Förvaltningens övervägande**

Brunnsparken är ett viktigt stadsrum i centrala staden och området kring torget, kyrkan och kopplingen ned mot hamnen. Den är en värdefull del av miljön inom riksintresset för kulturmiljövården. En fristående mindre toalettbyggnad inryms i ändamålet park enligt detaljplanen.

Föreslagen placering i det sydvästra hörnet bedöms ta hänsyn till siktstråket mellan kyrkan och hamnen samt stråket utmed Västra Vallgatan genom sitt indragna läge bakom busshållplatsen. Byggnadens färgsättning i en ljus, varmgrå kulör bedöms väl anpassad till stadsbilden.

Sammanfattningsvis gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att föreslagen byggnation uppfyller kraven enligt plan- och bygglagen.

Med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen bedöms ansökan vara planenlig. Ansökan bör därmed beviljas.

---

**Protokollsutdrag: Sökanden (delges med bilaga hur man överklagar beslutet)**

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

Bn § 10

Dnr: SBK-2015-987

## Kaprifolen 3 Lov

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja bygglov med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen.
2. slutlig sockelhöjd bestäms i samråd med stadsbyggnadskontoret i samband med utstakning.
3. kontrollansvarig är Rune Karlsson.

### Giltighet

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

### Upplysningar

- Byggherren uppmanas att ta kontakt med byggnadsinspektör på stadsbyggnadskontoret för att boka tid för tekniskt samråd, telefon nr 0340-881 80.
- Utstakning av byggnadens läge ska beslutas i samband med startbeskedet. Kostnaden för denna och kontrollmätning ingår inte i nedanstående handlägningsavgift.
- Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en byggsanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp tas ut. Prisbasbelopp 2018 är 45 500 kr.

### Krav på redovisning i samband med tekniskt samråd

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

### Avgift

Handlägningsavgift: 26 928 kronor.

Momspliktig avgift: 30 kronor.

Moms 25 % : 7,50 kronor.

Specificerad faktura skickas separat.

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

Bn § 10 (forts)

Dnr: SBK-2015-987

## Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att föreslagen byggnation uppfyller bestämmelserna i detaljplanen med undantag av byggnadsarean. Verksamheten är av typen hantverk i form av mekaniskt hantverk genom att serva, reparera och tvätta fordon. För att hävda att verksamheten är av typen industri ska användningen omfatta produktion, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Angående byggnadshöjden så är den inte reglerad i detaljplanen. Vidare så har sökande valt att placera byggnaden i den sydvästra delen av fastigheten för att inte påverka grannarna. Infart, och entréer sker i anslutning till Stormhallsvägen. Grannar till Hortensian 1, Hortensian 2 och Kaprifolen 1 bedöms inte vara direkt berörda av byggnadens placering.

Byggnadsarean överstiger med 41 kvm, men i förhållande till tomtens storlek kan detta betraktas som en mindre avvikelse. Föreslagen byggnation strider mot detaljplanen men att det kan betraktas som en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte.

Nämnden gör bedömningen med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900) att ansökan sammanfattningsvis innebär en liten avvikelse.

---

## Beskrivning av ärendet

Ansökan avser nybyggnation av garage/ verkstad. Sökande äger två företag, B & B Gräv Mark och Hemma Trygg AB. Utifrån sökandes verksamhetsbeskrivning, inkommen 12 januari 2018, ska byggnaden användas för verksamhetsbilarna. Verkstaden kommer utföra underhåll, tvätt och service för dessa företag och förvaring för deras bilar och verktyg. Verkstaden kommer fungera som underhållsverkstad för verksamhetens maskiner såsom grävmaskiner och lastbilar. Utrymmet behövs för att maskinerna ska kunna stå inne för att kunna underhållas och servas. Det behövs ett kundcenter för kunderna och ett kontor i verksamheten.

## Beslutsunderlag

Situationsplan, inkommen 14 november 2017

Fasadritning, inkommen 14 november 2017

Planritning, inkommen 14 november 2017

Ansökan, inkommen 9 juli 2015

Yttranden, Hortensian 1 och 2, inkommen 30 november 2017

Yttranden, Kaprifolen 1, inkommen 4 december 2017

Verksamhetsbeskrivning, inkommen 12 januari 2018

Förvaltningens beslutsförslag, daterad 15 januari 2018

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

Bn § 10 (forts)

Dnr: SBK-2015-987

## Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föreslagen byggnation uppfyller bestämmelserna i detaljplanen med undantag av byggnadsarean. Verksamheten är av typen hantverk i form av mekaniskt hantverk genom att serva, reparera och tvätta fordon. För att hävda att verksamheten är av typen industri skall användningen omfatta produktion, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Angående byggnadshöjden så är den inte reglerad i detaljplanen. Vidare så har sökande valt att placera byggnaden i den sydvästra delen av fastigheten för att inte påverka grannarna. Infart, och entréer sker i anslutning till Stormhallsvägen. Grannar till Hortensian 1, Hortensian 2 och Kaprifolen 1 bedöms inte vara direkt berörda av byggnadens placering.

Byggnadsarean överstiger med 41 kvm, men i förhållande till tomtens storlek kan detta betraktas som en mindre avvikelse. Föreslagen byggnation strider mot detaljplanen men att det kan betraktas som en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte.

Med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen bedöms ansökan sammanfattningsvis innebära en liten avvikelse.  
Ansökan bör därmed beviljas.

---

**Protokollsutdrag: Sökanden**  
**Kontrollansvarig**  
**Fastighetsägarna Kaprifolen 1, Hortensia 1 och 2 (delges med bilaga Hur man överklagar beslutet)**

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

Bn § 11

Dnr: SBK-2017-1436

## Hunnestad 1:3 Förhandsbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja ansökan om förhandsbesked med stöd av 9 kap 17 § plan- och bygglagen (2010:900).

### Villkor

- Förhandsbeskedet gäller med redovisad omfattning, placering och med huvudsaklig utformning i enlighet med bilagda handlingar.
- Tillstånd från Trafikverket krävs för ny anslutning till allmän väg.

### Giltighet

Detta beslut gäller under två år räknat från den dag beslutet vann laga kraft.

### Upplysningar

- Inom giltighetstiden ska bygglov sökas för att förhandsbeskedet ska gälla. Beslutet om förhandsbesked innebär inte rätt att påbörja byggnation.
- Byggnationen ska i princip utformas i enlighet med upprättade råd och anvisningar för bebyggelse på landsbygden "Att bygga på landsbygden i Varbergs kommun".
- Tillstånd från miljö- och hälsoskydds-nämnden krävs för avloppsanläggningen.

### Avgift

Handläggningsavgift: 7 862 kr

Momspliktig avgift: 30 kr

Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att det inte stör landskapsbilden och har stöd i landskapet. Stenmurar med växtlighet ger stöd i vegetationen. Föreslagen tomtplats främjar utvecklingen av bostäder på landsbygden. Den föreslagna tomtplatsen har goda förutsättningar att utnyttja kollektivtrafik och cykel för att nå skola, service och arbetsplatser.

Föreslagen åtgärd bedöms sammanfattningsvis följa intentionerna i den kommuntäckande översiktsplanen antagen den 15 juni 2010 och följer kraven i 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

---

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



Bn § 11 (forts)

Dnr: SBK-2017-1436

### Förslag till beslut på sammanträdet

Tomas Johansson (S) förslår avslag av ansökan om förhandsbesked.

Ordförande Stefan Stenberg (C) föreslår bevilja ansökan om förhandsbesked.

### Beslutsordning

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och konstaterar att byggnadsnämnden beslutar enligt ordförande Stefan Stenbergs förslag till beslut.

### Reservation

Tomas Johansson (S), Marianne Johansson (S), Morgan Fagerström (S), Karin Sandström (S) reserverar sig blankt mot beslutet.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller förhandsbesked om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus. Ansökan gällde ursprungligen ett förslag med två tomter men reviderades den 6 oktober 2017 till en tomt.

Förhandsbesked för en tomt prövades i byggnadsnämnden den 23 november 2017. Byggnadsnämnden beslutade då att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att vidare handlägga ärendet och eventuellt meddela som förhandsbesked att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den föreslagna platsen efter att miljö- och hälsoskyddsförvaltningen och berörda grannar hörts. Förvaltningens förslag till beslut var att inte meddela förhandsbesked.

2009 beviljades ett förhandsbesked inom grannfastigheten Hunnestad 1:22.

Synpunkter har inkommit från tre grannar.

Den aktuella fastigheten ligger utanför planlagt område.

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

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

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

Bn § 11 (forts)

Dnr: SBK-2017-1436

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

Föreslagen tomtplats ligger inom riksintresse naturvård för Grimeton, världsarv yttre Grimeton och inom naturvårdsprogram för Grimeton-Hunnestad.

Omgivningen består av flackt åkerlandskap. Tomtförslaget är omgivet av stengärdesgårdar, som markerar fastighetsgränser, i norr och söder. Längs stengärdesgårdarna finns mindre träd i varierande storlekar.

Platsbesök gjordes av tjänsteman den 24 augusti 2017.

### **Gällande bestämmelser**

#### **Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap**

1 § ska vid prövningen av frågor enligt denna lag hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

2 § ska planläggning och 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 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas.

3 § ska planläggning enligt denna lag med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,
2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,
3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,
4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och

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

Bn § 11 (forts)

Dnr: SBK-2017-1436

5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Även i andra ärenden enligt denna lag ska hänsyn tas till de intressen som anges i första stycket 1-5.

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.

5 § ska vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, 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.

6 § punkt 1 ska vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,

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

6 a § punkt 1 ska vid planläggning och i ärenden om bygglov enligt denna lag bostadsbyggnader lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller.

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

Första stycket 1 tillämpas även i ärenden om förhandsbesked.

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

Bn § 11 (forts)

Dnr: SBK-2017-1436

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

### Yttrande

Berörda grannar har getts möjlighet att yttra sig.

Yttrande från fastighetsägaren till Hunnestad 1:15 inkom den 10 december 2017. Hen är emot förslaget om ytterligare byggnation i området då det är fullt bruklig åkermark som tas i anspråk. Hen framför även synpunkter om att den aktuella ansökan kommer att försvåra brukandet av åkermarken på Hunnestad 1:15, såsom transport till och från åkern, buller, lukt, och besprutning med gällande skyddsavstånd.

Yttrande från fastighetsägaren till Hunnestad 10:9 inkom den 19 december 2017. Yttrandet innehåller enbart orden ”Var rädd om åkermarken.”

Yttrande från fastighetsägarna till Hunnestad 1:22 inkom den 20 december 2017. Fastighetsägarna motsätter sig föreslagen avstyckning och byggnation. De köpte en redan avstyckad tomt 2012, på landsbygden då de ville bo på landsbygden med stora tomter och inga grannar precis inpå knuten såsom på landsbygden. De framför synpunkter om föreslagen tomtstorlek och att den inte kommer att smälta in i omgivningen. Om det ska ske någon avstyckning så bör tomterna styckas mellan befintliga gårdsgårdar och vara betydligt större för att passa in. Nybyggnad bör placeras i linje med befintliga hus idag på Hunnestad 1:22 och 1:3.

Yttrande från kommunekologen inkom den 20 december 2017. Det bedöms, utifrån fältbesök, kartunderlag och registrerade observationer, inte finnas några specifika naturvärden på den föreslagna tomten som hindrar byggnation. Byggnation på platsen bedöms inte heller påverka de övergripande värden som utpekats i naturvårdsprogrammet.

Yttrande från miljö- och hälsoskyddsförvaltningen inkom den 11 januari 2018. Avloppsanläggning för WC samt bad-, disk-, och tvättvatten för ett hushåll (1-5 pe) kan utföras på fastigheten.

### Beslutsunderlag

Karta, inkommen 6 oktober 2017

Ansökan, inkommen 26 juli 2017

Remissvar samhällsutvecklingskontoret, inkommen 20 december 2017

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

Bn § 11 (forts)

Dnr: SBK-2017-1436

Remissvar miljöskyddsensheten, inkommen 11 januari 2018  
Yttranden Hunnestad 1:15, inkommen 10 december 2017  
Yttranden Hunnestad 1:22, inkommen 20 december 2017  
Yttranden Hunnestad 10:9, inkommen 19 december 2017  
Svarsskrivelse Hunnestad 1:3, daterad 8 januari 2017  
Förvaltningens beslutsförslag, daterat 8 januari 2017

### **Förvaltningens övervägande**

Stadsbyggnadskontoret har besökt den aktuella platsen och gör bedömningen att förslaget inte är anpassad till landskapsbilden.

Föreslagen byggnation blir exponerad i landskapet och har inte stöd i vegetationen.

Det beviljade förhandsbeskedet 2009 föranleder ingen annan bedömning eftersom förutsättningarna med stöd i landskapet inte är desamma. I skrivelsen meddelas även att sökandes intention med avstyckningen inte är att påbörja en ny tomtrad. Förvaltningens bedömning är dock att förhandsbeskedet från 2009 i kombination med ännu en tomt på den nu föreslagna platsen, innebär att intrycket blir att en ny tomtrad har påbörjats, vilket ej ansluter till det traditionella bebyggelsemönstret.

Sökande har fått ta del av grannars yttranden. Den 9 januari 2018 inkom skrivelse där sökande bemöter grannars yttranden. Det sökande framför i skrivelsen leder inte till någon annan bedömning.

Föreslagen åtgärd bedöms sammanfattningsvis inte följa intentionerna i den kommuntäckande översiktsplanen antagen 2010-06-15, och strider mot kraven i plan- och bygglagens 2 kapitel 1, 2, 5, 6, 6a, 9§§, 8 kap 9§, 9 kap 17 (2010:900). Ansökan bör därmed avslås.

---

**Protokollsutdrag: Sökanden**  
**Fastighetsägarna Hunnestad 1:15, 1:22 och 10:9 (delges med bilaga Hur man överklagar beslutet)**

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

Bn § 12

Dnr: SBK-2017-1903

## Kungsäters Prästgård 2:1 Lov

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad.
2. kontrollansvarig är Charlotte Wennerberg.

### Giltighet

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

### Upplysningar

- Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en byggsanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp tas ut. Prisbasbelopp 2018 är 45 500 kr.
- Länsstyrelsens beslut skall redovisas innan startbesked.

### Krav på redovisning i samband med tekniskt samråd

Byggnadsarbetet får inte påbörjas innan yttranden från arbetstagarorganisationen redovisats.

- Byggherren ska lämna förslag till kontrollplan.
- Brandskyddsavskiljning garage/verkstad
- Konstruktioner (bärförmåga och stadga), inklusive redovisning av markens bärighet
- VA-handlingar, yttre VA, omhändertagande av dagvatten. Om brunn anläggs i garage: krav på oljeavskiljare stäms av med VIVAB.
- Beräkning av byggnadens specifika energianvändning enligt Boverkets byggregler kapitel 9 om uppvärmt garage.

### Avgift

Handläggningsavgift 15 964 kr

Momspliktig avgift: 30 kr

Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att föreslagen tillbyggnad av en befintlig komplementbyggnad vid Kungsäters Kyrka placeras cirka 65 meter från grannens bostadshus. Föreslagen placering bedöms inte innebära en betydande olägenhet för grannfastigheten då utsikten mot kyrkan finnas kvar.

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

Bn § 12 (forts)

Dnr: SBK-2017-1903

Sammanfattningsvis bedöms ansökan inte innebära en betydande olägenhet enligt 2 kap 9 § plan- och bygglagen (2010:900), samt bedömer med stöd av Länsstyrelsens yttrande om att den sökta åtgärden inte påverkar Kungsätters kyrkas kulturhistoriska värde negativt.

Nämnden finner med stöd av plan- och bygglagen 9 kap 31 § (2010:900) att ansökan ska beviljas.

---

## Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller tillbyggnad av komplementbyggnad.

Komplementbyggnaden föreslås byggas till med 50,64 m<sup>2</sup>, dess totala yta föreslås därmed bli 117,6 m<sup>2</sup>. Komplementbyggnaden är placerad nordost om Kungsätters kyrka. Komplementbyggnaden ingår i bebyggelseinventeringen utförd 2009 som en del i en anläggning, men har i sig inte ansetts vara av kulturhistoriskt värde. Byggnaden är uppförd 1988. Kungsätters kyrka är kyrkligt kulturminne enligt 4 kap Kulturmiljölagen.

## Gällande bestämmelser

### Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap

1 § ska vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

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

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

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

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

Bn § 12 (forts)

Dnr: SBK-2017-1903

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

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

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

Första stycket 1 tillämpas även i ärenden om förhandsbesked.

9 § får planläggning av mark och vattenområden samt 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.

#### **Plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap**

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

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

#### **Yttrande**

Berörda grannar och Länsstyrelsen har getts möjlighet att yttra sig. Fastighetsägare till Österby 3:5 har den 21 november 2017 framfört synpunkter gällande den sökta åtgärden och att planerad placering kommer att innebära en kraftig negativ påverkan av deras utsikt och hänvisar även till att området är klassat som kulturhistoriskt känsligt av Länsstyrelsen. Grannen föreslår även en alternativ placering av komplementbyggnad.

Sökande har getts möjlighet att bemöta inkomna synpunkter. De har valt att inte bemöta yttrandet.

Länsstyrelsen inkom den 30 november 2017 med yttrande. De meddelar att Veddige-Kungsåters församling har gjort en ansökan angående tillbyggnaden enligt 4 kap kulturmiljölagen, men att de vid yttrandet inte ännu inte fattat något beslut. De meddelade dock att de kommer att gå sökande till mötes då tillbyggnaden inte förminskar det kulturhistoriska

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



Bn § 12 (forts)

Dnr: SBK-2017-1903

värdet som det kyrkliga kulturminnet besitter, eller att dess utseende och karaktär förvanskas av åtgärden.

### **Beslutsunderlag**

Situationsplan, inkommen 10 oktober 2017

Plan- och sektionsritning, inkommen 10 oktober 2017

Fasadritning, inkommen 10 oktober 2017

Situations-, plan-, fasad- och sektionsritning inkommen 10 oktober 2017

Ansökan, inkommen 10 oktober 2017

Yttranden Österby 3:5, inkommen 21 november 2017

Remissvar Länsstyrelsen i Hallands län, inkommen 30 november 2017

Förvaltningens beslutsförslag, daterad 8 januari 2018

### **Förvaltningens övervägande**

Åtgärden är en tillbyggnad av en befintlig komplementbyggnad.

Komplementbyggnaden är placerad nordost om Kungsätters kyrka.

Stadsbyggnadskontoret har beaktat grannens yttrande.

Tillbyggnaden placeras cirka 65 meter från grannens bostadshus och placeras så att de fortsatt bör kunna ha utsikt mot kyrkan. Tillbyggnaden bedöms inte innebära en betydande olägenhet.

Sammanfattningsvis bedöms ansökan inte innebära en betydande olägenhet enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 9 §, samt bedömer med stöd av Länsstyrelsens yttrande om att den sökta åtgärden inte påverkar Kungsätters kyrkas kulturhistoriska värde negativt. Med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 31§ bedömer stadsbyggnadskontoret att ansökan ska beviljas.

---

**Protokollsutdrag: Sökanden**  
**Fastighetsägarna Österby 3:5 (delges med bilaga Hur man överklagar beslutet)**

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

Bn § 13

Dnr: SBK-2017-1973

## Tvåakers-Ås 7:7 Förhandsbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. avslå ansökan om förhandsbesked med stöd av 9 kap 17 § plan- och bygglagen (2010:900).

### Avgift

Handläggningsavgift 5 242 kronor.

Specificerad faktura skickas separat.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att den föreslagna tomtplatsen inte har stöd i landskapet, framför allt från väg 768. Vidare gör nämnden bedömningen att den föreslagna tomtplatsen om 800 m<sup>2</sup> är mycket litet i förhållande till de avstyckade, bebyggda fastigheterna i närheten där den minsta fastigheten har en yta om 1038 m<sup>2</sup>. I det närliggande detaljplanerade området tillåts en minsta tomtstorlek om 1000 m<sup>2</sup>.

Den föreslagna åtgärden ligger inom randzonen inom vilken ny bebyggelse ska föregås av detaljplaneläggning enligt den kommunövertyckande översiktsplanen antagen 15 juni 2010. En av riktlinjerna i kommunens fördjupade översiktsplan för stadsområdet antagen 15 juni 2010 anger att det vid Lerjans väg är lämpligt med en successiv naturlig utveckling av bebyggelsen, men att denna ska föregås av detaljplan.

Området har stort bebyggelsestryck och reglering av ny bebyggelse bör ske i ett sammanhang.

Nämnden gör sammanfattningsvis bedömningen att föreslagen åtgärd visserligen följer bebyggelsestrukturen längs Lerjans väg, men den bedöms inte följa intentionerna i den kommuntäckande översiktsplanen, som är antagen 15 juni 2010, eller den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet, som är antagen 15 juni 2010, då den föreslagna tomtplatsen är placerad inom randzonen, där ny bebyggelse enligt översiktsplanen ska föregås av detaljplaneläggning. Enligt den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet ska den successiva, naturliga utvecklingen av bebyggelsen föregås av detaljplan.

Nämnden finner att föreslagen åtgärd strider mot kraven i 2 kap. 1, 2, 5, 6,

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

Bn § 13 (forts)

Dnr: SBK-2017-1973

6 a, 9 §§, 4 kap. 2 §, 8 kap. 9 § och 9 kap. 17 § i plan- och bygglagen (2010:900).

### Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller förhandsbesked om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom Tvååkers-Ås 7:7. Föreslagen avstyckning är 800 m<sup>2</sup>.

Fastigheten ligger utanför planlagt område, men inom sammanhållen bebyggelse.

### Beslutsunderlag

Karta, inkommen 30 oktober 2017

Ansökan med bilagor, inkommen 30 oktober 2017

Förvaltningens beslutsförslag, daterat 27 november 2017

### Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret har besökt den aktuella platsen den 13 december 2017 och gör bedömningen att den föreslagna tomtplatsen inte bedöms ha stöd i landskapet, framför allt från väg 768. Den föreslagna tomtplatsen föreslås ha en yta om 800 m<sup>2</sup> vilket på landsbygden bedöms vara mycket litet.

Av de avstyckade, bebyggda fastigheterna i närheten har den minsta fastigheten en yta om 1038 m<sup>2</sup>. I det närliggande detaljplanerade området tilläts en minsta tomtstorlek om 1000 m<sup>2</sup>.

Den föreslagna åtgärden ligger inom randzonen inom vilken ny bebyggelse ska föregås av detaljpaneläggning enligt den kommunövertäckande översiktsplanen antagen 2010-06-15. En av riktlinjerna i kommunens fördjupade översiktsplan för stadsområdet antagen 2010-06-15 anger att det vid Lerjans väg är lämpligt med en successiv naturlig utveckling av bebyggelsen, men att denna ska föregås av detaljplan.

Området har stort bebyggelsestryck och reglering av ny bebyggelse bör ske i ett sammanhang.

Sökande har fått ta del av stadsbyggnadskontorets bedömning. Den 5 januari 2018 inkom skrivelse. Sökande meddelar missnöje med handläggningen, bland annat om att diskussion om placering i landskapet inte diskuterats innan handläggaren var på platsbesök, och att hen meddelat att önskemål fanns om att delta vid platsbesök. Önskemålet om att delta på platsbesök framkom först efter att platsbesöket hade ägt rum. Stadsbyggnadskontoret har beaktat sökandes skrivelse. Det har förts mycket diskussioner, och det stämmer att landskapsbilden uppmärksammas i samband med platsbesök den 13 december 2017.

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

Bn § 13 (forts)

Dnr: SBK-2017-1973

Tomtstorlek och tomtens form, samt översiktsplan och fördjupad översiktsplan har under ärendets gång diskuterats. Önskemålet om att delta på platsbesök framkom först efter att platsbesöket hade ägt rum.

Föreslagen åtgärd bedöms sammanfattningsvis visserligen följa bebyggelsestrukturen längs Lerjans väg, men bedöms inte följa intentionerna i den kommuntäckande översiktsplanen antagen 2010-06-15, eller den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet antagen 2010-06-15 då den föreslagna tomtplatsen är placerad inom randzonen, där ny bebyggelse enligt översiktsplanen ska föregås av detaljplaneläggning. Enligt den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet ska den successiva, naturliga utvecklingen av bebyggelsen föregås av detaljplan.

Föreslagen åtgärd strider mot kraven i plan- och bygglagens 2 kapitel 1, 2, 5, 6, 6a, 9§§, 4 kapitel 2§, 8 kapitel 9§, 9 kapitel 17§ (2010:900). Ansökan bör därmed avslås.

---

**Protokollsutdrag: Sökanden (delges med bilaga Hur man överklagar beslutet)**

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

Bn § 14

Dnr: SBK-2017-1912

## Bua 16:8 Strandskyddsdispens

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

### Avgift

Handläggningsavgift 806 kronor.

Specificerad faktura skickas separat.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör med stöd av miljöbalken 7 kap 15 § punkt 3 och efter avstämning med kommunekologen som gjort platsbesök, bedömningen att åtgärden inte bedöms avhålla allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt eller förändra livsvillkoren för djur- eller växtarter väsentligt. Detta under förutsättning att åtgärden utförs enligt sökandes beskrivning med stor försiktighet genom grävning och inte sprängning, med minimal inverkan på växt- och djurliv. Åtgärden bedöms sammanfattningsvis inte kräva dispens från strandskyddet och ansökan ska därmed avvisas.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller strandskyddsdispens för nedgrävning av VA-ledning. Trollåsens nybildade VA-förening har för avsikt att möjliggöra anslutning till kommunens anslutningspunkt för Trollåsen, Sanddamm och Bua.

Det aktuella trekantsformade område mellan antagna detaljplaner som fortfarande är strandskyddat område och berörs av den föreslagna åtgärden är helt belägen inom 300 meter från havet. Från strandlinjen vid medelvattenstånd gäller strandskydd 300 meter enligt miljöbalken 7 kap 13 och 14 §§. Den aktuella marken utgörs av plan igenväxningsmark med en, slån etc.

Sökande har beskrivit åtgärden, som ska ske genom grävning till 1 meters djup, och gett förklaring till varför den måste passera trekanten. Sökande har angett ett flertal skäl för att få dispens. Området ligger långt från strand. Området består av skog och berg utan allmänt intresse. Kommunalt VA minskar utsläpp i havet och är angeläget för fastighetsägarna i området.

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

Bn § 14 (forts)

Dnr: SBK-2017-1912

### **Gällande bestämmelser**

#### **Miljöbalken (1998:808) 7 kap**

15 § punkt 3 får inom ett strandskyddsområde inte grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

### **Beslutsunderlag**

Karta, inkommen 23 oktober 2017

Ansökan, inkommen 23 oktober 2017

Förvaltningens beslutsförslag

### **Förvaltningens övervägande**

Stadsbyggnadskontoret gör med stöd av miljöbalken 7 kap 15 § 3 och efter avstämning med kommunekologen som gjort platsbesök, bedömningen att åtgärden inte bedöms avhålla allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt eller förändra livsvillkoren för djur- eller växtarter väsentligt. Detta under förutsättning att åtgärden utförs enligt sökandes beskrivning med stor försiktighet genom grävning och inte sprängning, med minimal inverkan på växt- och djurliv. Åtgärden bedöms sammanfattningsvis inte kräva dispens från strandskyddet och ansökan ska därmed avvisas.

Sökande har fått ta del av förvaltningens bedömning och har i mailsvar den 18 december 2017 valt att föra ärendet till beslut i byggnadsnämnden.

---

**Protokollsutdrag: Sökanden**

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

Bn § 15

Dnr: SBK-2017-2055

## Brännhult 1:2 Förhandsbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja ansökan om förhandsbesked med stöd av 9 kap 17 § plan- och bygglagen (2010:900).

### Villkor

- Förhandsbeskedet gäller med redovisad omfattning, placering och med huvudsaklig utformning i enlighet med bilagda handlingar.

### Giltighet

Detta beslut gäller under två år räknat från den dag beslutet vann laga kraft.

### Upplysningar

- Inom giltighetstiden ska bygglov sökas för att förhandsbeskedet ska gälla. Beslutet om förhandsbesked innebär inte rätt att påbörja byggnation.
- Byggnationen ska i princip utformas i enlighet med upprättade råd och anvisningar för bebyggelse på landsbygden "Att bygga på landsbygden i Varbergs kommun".
- Hänsyn ska tas till omgivande naturvärden.
- Yttrande från miljö och hälsoskyddsförvaltningen ska beaktas.
- Tillstånd från miljö- och hälsoskyddsmyndigheten krävs för avloppsanläggningen

### Avgift

Handläggningsavgift 7 900 kronor.

Momspliktig avgift: 30 kr

Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen och efter kommunekologen bedömning att den aktuella platsen är lämplig för den sökta åtgärden. Platsen är redan ianspråktagen som privat trädgård och att ersätta det befintliga fritidshuset med ett nytt enbostadshus bedöms positivt så länge det inte placeras närmare slänten i sydväst och utformningen av byggnaden inte blir alltför hög och dominant i landskapet.

Nämnden gör bedömningen att en byggnad i en våning är lämpligt. Hänsyn ska tas till omgivande naturvärden och ädellövträd ska med hänvisning till

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

Bn § 15 (forts)

Dnr: SBK-2017-2055

naturvårdsprogrammet 69. Brännhult i möjligaste mån bevaras så att tomten behåller dess skogliga karaktär.

Föreslagen åtgärd bedöms sammanfattningsvis följa intentionerna i översiktsplanen och följer kraven 2 kap. i plan- och bygglagens (2010:900).

---

### Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller förhandsbesked om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus som ersättning för ett befintligt fritidshus om 48 m<sup>2</sup> på samma plats som rivs.

### Beslutsunderlag

Karta, inkommen 10 november 2017

Karta, inkommen 10 november 2017

Ansökan, inkommen 10 november 2017

Remissvar miljöskydds-enheten, inkommen 4 januari 2018

Förvaltningens beslutsförslag, daterad 14 december 2017

### Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret har besökt den aktuella platsen och gör efter muntlig avstämning med kommunekologen bedömningen att den är lämplig för den sökta åtgärden. Platsen är redan ianspråktagen som privat trädgård och att ersätta det befintliga fritidshuset med ett nytt enbostadshus ser kontoret positivt på så länge det inte placeras närmare slänten i sydväst och utformningen av byggnaden inte blir alltför hög och dominant i landskapet. En byggnad i en våning bedöms vara lämpligt. Hänsyn ska tas till omgivande naturvärden och ädellövträd ska med hänvisning till naturvårdsprogrammet 69. Brännhult i möjligaste mån bevaras så att tomten behåller dess skogliga karaktär.

Föreslagen åtgärd bedöms sammanfattningsvis följa intentionerna i översiktsplanen och följer kraven i plan- och bygglagens 2 kapitel. Ansökan bör därmed beviljas.

---

**Protokollsutdrag: Sökanden**

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



Bn § 16

Dnr: SBK-2017-2128

## Brännhult 1:2 Strandskyddsdispens

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. ge strandskyddsdispens för uppförande av ett enbostadshus i enlighet med inkomna handlingar.
2. den yta som får tas i anspråk som tomt är markerad i bilaga A.

### Giltighet

Detta beslut upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft enligt 7 kap 18 h § miljöbalken.

### Upplysningar

#### Överprövning och överklagande

Länsstyrelsen ska inom tre veckor från den dag då kommunens beslut kom in till länsstyrelsen ta ställning till om de ska överpröva detta beslut eller inte. Vissa föreningar som enligt sina stadgar har till ändamål att ta tillvara frilufts-, naturskydds- och miljöskyddsintressen, har rätt att överklaga länsstyrelsens beslut. Som sökande bör ni därför avvakta länsstyrelsens beslut och eventuellt vidare handläggning innan några åtgärder vidtas.

### Avgift

Handläggningsavgift 4 032 kronor.

Specificerad faktura skickas separat.

### Byggnadsnämnden bedömning

Nämnden gör bedömningen att det finns skäl enligt miljöbalken 7 kap 18 c § punkt 1 att ge dispens då platsen redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Endast en del av den aktuella tomten ligger inom strandskyddat område och efter avstämning med kommunekologen bedöms den aktuella platsen inte hysa höga naturvärden. Upplysning om försiktighet avseende påverkan på ädellövträd åt nordost kommer att framföras i förhandsbeskedet som hanteras parallellt, diarienummer 2017-2055.

Nämnden gör bedömning är det befintliga fritidshuset tillsammans med ett antal mindre komplementbyggnader som är placerade på en privatiserande tomtplats ger en hemfridszon som gör att platsen bedöms vara ianspråktagen. Den föreslagna tomtplatsen bedöms stämma överens med den yta som är ianspråktagen.

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

Bn § 16 (forts)

Dnr: SBK-2017-2128

Åtgärden bedöms inte heller gå emot strandskyddets syften att trygga allemansrättslig tillgång till strandområdena och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Åtgärden påverkar inte möjligheten för allmänheten att fortsättningsvis kunna röra sig längs den befintliga vägen. Strandskyddsdispens bedöms därmed kunna ges.

## Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller strandskyddsdispens för att uppföra ett nytt enbostadshus som ersättning för ett befintligt fritidshus om 48 m<sup>2</sup> på samma plats som rivs.

## Beslutsunderlag

Karta, inkommen 23 november 2017

Översiktskarta, inkommen 23 november 2017

Ansökan inkommen 23 november 2017

Förvaltningens beslutsförslag, daterat 18 december 2017

## Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret har besökt den aktuella platsen och gör bedömningen att det finns skäl enligt miljöbalken 7 kap 18 c § punkt 1 att ge dispens då platsen redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Endast en del av den aktuella tomten ligger inom strandskyddat område och efter avstämning med kommunekologen bedöms den aktuella platsen inte hysa höga naturvärden. Upplysning om försiktighet avseende påverkan på ädellövträd åt nordost kommer att framföras i förhandsbeskedet som hanteras parallellt, diarienummer 2017-2055.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är det befintliga fritidshuset tillsammans med ett antal mindre komplementbyggnader som är placerade på en privatiserande tomtplats ger en hemfridszon som gör att platsen bedöms vara ianspråktagen. Den föreslagna tomtplatsen bedöms stämma överens med den yta som är ianspråktagen.

Åtgärden bedöms inte heller gå emot strandskyddets syften att trygga allemansrättslig tillgång till strandområdena och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Åtgärden påverkar inte möjligheten för allmänheten att fortsättningsvis kunna röra sig längs den befintliga vägen. Strandskyddsdispens bedöms därmed kunna ges.

Protokollsutdrag: Sökanden

Länsstyrelsen i Hallands län (delges)

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

Bn § 17

Dnr: SBK-2017-195

## Fastarp 3:66 Förhandsbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja ansökan om förhandsbesked med stöd av 9 kap 17 § plan- och bygglagen (2010:900).

### Villkor

- Förhandsbeskedet gäller med redovisad omfattning, placering och med huvudsaklig utformning i enlighet med bilagda handlingar.
- Hänsyn ska tas till kulturmiljön vad gäller byggnadernas utformning och materialval.

### Giltighet

Detta beslut gäller under två år räknat från den dag beslutet vann laga kraft.

### Upplysningar

- Inom giltighetstiden ska bygglov sökas för att förhandsbeskedet ska gälla. Beslutet om förhandsbesked innebär inte rätt att påbörja byggnation.
- Byggnationen ska i princip utformas i enlighet med upprättade råd och anvisningar för bebyggelse på landsbygden "Att bygga på landsbygden i Varbergs kommun".
- Yttrande från miljö- och hälsoskyddsförvaltningen gällande möjligheten att ordna avlopp ska beaktas. Tillstånd från miljö- och hälsoskyddsnämnden krävs om enskild avloppsanläggning väljs.
- Yttrande från Trafikverket ska beaktas. Tillstånd från Trafikverket krävs för ny eller ändrad anslutning till allmän väg vilket ska redovisas innan bygglov kan beviljas.
- Yttrande från Kulturmiljö Halland ska beaktas.
- Åtgärder avseende stenmurar kan kräva dispens från biotopskyddet hos länsstyrelsen.

### Avgift

Handläggningsavgift 10 319 kronor.

Momspliktig avgift: 30 kr

Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att den befintliga huvudbyggnaden bör bevaras. Att placera en ny huvudbyggnad öster om befintligt boningshus

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

Bn § 17 (forts)

Dnr: SBK-2017-195

bedömer nämnden inte påverkar kulturvärdet negativt, men det är av stor vikt att form och material för det tillkommande huset väljs med stor hänsyn till de värden som finns i gårdsbildningen.

Vidare gör nämnden bedömningen att det inte är olämpligt att placera en ny hästgård österut. Platsen har visst stöd i landskapet och även om ridskolan norrut har hästar som vistas inom 50 meter från föreslaget bostadshus, gäller ärendet en ny hästgård, varför kommunens riktlinjer i detta fall inte bedöms motverkas. Prejudicerande rättsfall visar att närhet till hästar med avstånd som i detta fall inte kan utgöra skäl för avslag.

Nämnden gör bedömningen att det är möjligt att flytta in/utfart något norrut och på så vis kunna samnyttjas. Nämnden gör bedömningen att inte trafiken är sådan att en bullerutredning är nödvändig.

Föreslagen åtgärd bedöms sammanfattningsvis följa intentionerna i översiktsplanen, följer kraven i 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900) med hänsyn tas till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan

---

## Beskrivning av ärendet

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

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

Fastigheten ligger precis öster om fördjupad översiktsplan Tvååker och södra kusten. Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande generella riktlinjer:

- Kommunens största utbyggnad ska främst ske i staden, i serviceorterna eller i samhällen längs de regionala kollektivtrafikstråken.

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

Bn § 17 (forts)

Dnr: SBK-2017-195

- I övriga samhällen och dess omgivningar kan mindre kompletteringar ske i form av bostäder och verksamheter för att bibehålla en levande landsbygd och ge underlag för befintlig service.
- Bebyggelsegrupper ska lokaliseras så att det finns goda förutsättningar att utnyttja kollektivtrafik och cykel för att nå skola, service och arbetsplatser.
- All byggnation ska i största möjliga utsträckning utformas och lokaliseras för god klimatanpassning och för att uppnå det nationella miljökvalitetsmålet om god bebyggd miljö.
- Vid prövning av lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.
- Vid exploatering ska dagvatten i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt.
- Hänsyn ska tas till värdefulla naturmiljöer.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.
- All nybyggnation och ombyggnation ska ges ett estetisk tilltalande utförande, värdefulla kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas till vara och förstärkas.

Nämnden har i beslut den 30 mars 2017 uppdragit åt stadsbyggnadskontoret att vidare handlägga ärendet och eventuellt som förhandsbesked meddela att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den föreslagna platsen sedan miljö- och hälsoskyddsförvaltningen, Kulturmiljö Halland, Trafikverket och berörda grannar hörts. Som villkor för förhandsbeskedet ska gälla att hänsyn tas till kulturmiljön vad gäller form och materialval.

Stadsbyggnadskontoret har skickat remisser enligt uppdrag. Yttrande från miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har dragit ut på tiden då det förts diskussioner om anslutning till kommunalt VA i samfällad form i området.

## Beslutsunderlag

Karta

Ansökan, inkommen 7 februari 2017

Remissvar Kulturmiljö Halland, inkommen 20 april 2017

Remissvar Trafikverket, inkommen 26 april 2017

Remissvar miljöskyddsmyndigheten, inkommen 29 november 2017

Skrivelse, inkommen 20 mars 2017

Förvaltningens beslutsförslag, daterad 10 januari 2018

## Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret har besökt den aktuella platsen och gör bedömningen att det är önskvärt att den befintliga huvudbyggnaden bevaras. Att placera en ny huvudbyggnad öster om befintligt boningshus bedömer förvaltningen inte påverkar kulturvärdet negativt, men det är av

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

Bn § 17 (forts)

Dnr: SBK-2017-195

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

Vidare bedömer stadsbyggnadskontoret det inte vara olämpligt att placera en ny hästgård österut. Platsen har visst stöd i landskapet och även om ridskolan norrut har hästar som vistas inom 50 meter från föreslaget bostadshus, gäller ärendet en ny hästgård, varför kommunens riktlinjer i detta fall inte bedöms motverkas. Prejudicerande rättsfall visar att närhet till hästar med avstånd som i detta fall inte kan utgöra skäl för avslag.

Förvaltningen bedömer det vara möjligt att flytta in/utfart något norrut och på så vis kunna samnyttjas. Förvaltningen bedömer inte att trafiken är sådan att en bullerutredning är nödvändig.

Föreslagen åtgärd bedöms sammanfattningsvis följa intentionerna i översiktsplanen, följer kraven i plan- och bygglagens 2 kap med hänsyn tas till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Ansökan bör därmed beviljas.

---

**Protokollsutdrag: Sökanden**

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

Bn § 18

Dnr: SBK-2017-1947

## Stenshult 1:2 Strandskyddsdispens

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. ge strandskyddsdispens för tillbyggnad av enbostadshus i enlighet med inkomna handlingar.
2. den yta som får tas i anspråk som tomt är markerad i bilaga A.

### Giltighet

Detta beslut upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft enligt 7 kap 18 h § miljöbalken.

### Upplysningar

#### - Överprövning och överklagande

Länsstyrelsen ska inom tre veckor från den dag då kommunens beslut kom in till länsstyrelsen ta ställning till om de ska överpröva detta beslut eller inte. Vissa föreningar som enligt sina stadgar har till ändamål att ta tillvara frilufts-, naturskydds- och miljöskyddsintressen, har rätt att överklaga länsstyrelsens beslut. Som sökande bör ni därför avvakta länsstyrelsens beslut och eventuellt vidare handläggning innan några åtgärder vidtas.

- Föreskrifter för vattenskyddsområde för Stora Neden-Mäsen ska följas.

### Avgift

Handläggningsavgift 4 032 kronor.

Specificerad faktura skickas separat.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att det finns skäl enligt miljöbalken 7 kap 18 c § punkt 1 och 2 att ge dispens då platsen redan har tagits i anspråk som privat trädgård och är väl skilt från området närmast strandlinjen.

Åtgärden bedöms inte heller gå emot strandskyddets syften att trygga allemansrättslig tillgång till strandområdena och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller strandskyddsdispens för tillbyggnad av ett enbostadshus.

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

Bn § 18 (forts)

Dnr: SBK-2017-1947

Den föreslagna placeringen är som närmast cirka 170 meter från sjön Mäsen. Från strandlinjen vid medelvattenstånd gäller strandskydd 200 meter enligt miljöbalken 7 kap 13 och 14 §§. Den aktuella placeringen är inom tomten med klippt gräsmatta. Platsen avskiljs från sjön av en grusväg och allmän väg 815 med en tillåten hastighet av 70 km/h.

Platsen är belägen inom vattenskyddsområde Stora Neden-Mäsen sekundär skyddszon.

Parallellt med detta ärende finns en bygglovsansökan för åtgärden, diarienummer 2017-1806.

Sökande har angett ett annat mycket angeläget intresse, att de behöver bygga ut sitt hus, som särskilt skäl för att få dispens.

### **Gällande bestämmelser Miljöbalken (1998:808)**

Strandskyddet, som i grunden är en förbudslagstiftning, syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten, 7 kap. 13 § miljöbalken. Strandskyddet gäller generellt vid havet, insjöar och vattendrag och omfattar land- och vattenområden intill 100 m från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd, 7 kap. 14 § miljöbalken. Inom ett strandskyddsområde får inte t.ex. nya byggnader uppföras, 7 kap. 15 § miljöbalken. Om det finns särskilda skäl och om dispens är förenlig med strandskyddets syften kan strandskyddsdispens medges, 7 kap. 18 c-d och 26 §§ miljöbalken. I 7 kap. 18 f och 18 h §§ miljöbalken finns bestämmelser om fri passage för allmänheten, tomtplatsavgränsning och tidsbegränsning av dispensen. Beslut om strandskyddsdispens får enligt 16 kap. 2 § miljöbalken förenas med villkor.

### **Beslutsunderlag**

Kartor, inkomna 26 oktober 2017

Översiktskarta, inkommen 26 oktober 2017

Ansökan inkommen 26 oktober 2017

Förvaltningens beslutsförslag, daterat 11 januari 2018

### **Förvaltningens övervägande**

Stadsbyggnadskontoret har besökt den aktuella platsen och gör bedömningen att det finns skäl enligt miljöbalken 7 kap 18 c § punkt 1 och 2 att ge dispens då platsen redan har tagits i anspråk som privat trädgård och är väl skilt från området närmast strandlinjen.

Åtgärden bedöms inte heller gå emot strandskyddets syften att trygga allemansrättslig tillgång till strandområdena och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Strandskyddsdispens bedöms därmed kunna ges.

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



Bn § 18 (forts)

Dnr: SBK-2017-1947

---

**Protokollsutdrag: Sökanden**  
**Länsstyrelsen i Hallands län (delges)**

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

Bn § 19

Dnr: SBK-2017-2050

## Fastarp 15:7 Förhandsbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. avslå ansökan om förhandsbesked med stöd av 9 kap 17 § plan- och bygglagen (2010:900).

### Avgift

Handläggningsavgift 5 481 kronor.

Momspliktig avgift: 30 kr

Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att fastigheten ligger inom randzonen i översiktsplanen samt ligger i direkt anslutning till en detaljplan.

Nämnden gör bedömningen att föreslagen ansökan kräver prövning i ett större sammanhang på grund av omfattningen av byggnadsverk samt följer inte intentionen i översiktsplanen. Ärendet bör med hänsyn till detta och att ansökan om förhandsbesked omfattar flertalet tomter prövas genom planbesked.

Föreslagen åtgärd bedöms sammanfattningsvis inte följa intentionerna i översiktsplanen antagen 15 juni 2010 gällande randzonen där ny bebyggelse ska prövas mycket restriktivt och föregås av detaljplaneläggning.

Föreslagen åtgärd strider mot kraven i plan- och bygglagen (2010:900) då den kräver prövning i ett större sammanhang för att kunna ta hänsyn till det allmännas intresse vilket inte kan göras i den omfattning som krävs genom ett förhandsbesked. Föreslagen åtgärd strider därmed mot 4 kap. 2 § första stycket i plan- och bygglagen (2010:900) då omfattningen av byggnadsverk i sammanhållen bebyggelse kräver prövning genom detaljplan.

---

### Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller förhandsbesked om möjligheten att få uppföra sex enbostadshus med en solcellsanläggning på varje hus.

Den aktuella fastigheten ligger utanför planlagt område och inom sammanhållen bebyggelse.

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

Bn § 19 (forts)

Dnr: SBK-2017-2050

Enligt den kommuntäckande översiktsplanen antagen 2010-06-15 gäller följande generella riktlinjer som berör den aktuella platsen:

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

I den fördjupade översiktsplanen för Tvååker och södra kusten antagen 18 september 2001 finns mer detaljerade riktlinjer vilka fortfarande gäller. Den aktuella fastigheten ligger inom delområde:

Höråsen är ett viktigt rekreationsområde för hela samhället med motionsspår, skidbackar och andra friluftsmöjligheter. I nordslutningen ligger Trollgrottan, som har en intressant bildningsform. Även Bjällemadsområdet är viktigt för friluftslivet. Byggnadsförbud råder enligt väglagen inom 30 m från väg 760.

Riktlinjer:

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

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

Bn § 19 (forts)

Dnr: SBK-2017-2050

Den aktuella fastigheten ligger inom den så kallade randzonen vars syfte är att hushålla med mark och undvika spridd bebyggelse som kan försvåra en möjlig framtida tätortsutveckling och ett pågående rationellt jordbruk. För att säkerställa en långsiktig och hållbar mark- och vattenanvändning och för att beakta viktiga allmänna intressen (naturområden m.m.) i närheten av staden ska ny bebyggelse föregås av detaljplaneläggning och enstaka bebyggelse prövas mycket restriktivt.

Den föreslagna tomtplatsen ligger som närmast cirka 10 meter från Sandabäcken. Från strandlinjen gäller strandskydd 100 meter enligt miljöbalken 7 kap 13 och 14 §§.

Platsen ligger inom naturvårdsprogram för Törlan.

Fastigheten ligger angränsande till verksamhetsområde för allmänt vatten- och avloppsnät.

Föreslagna tomtplatser ligger på den västra sidan av fastigheten Fastarp 15:7 söder om Sandabäcken och angränsande till detaljplan T 90 för Bjällemadsvägen i väster. Platsen är idag bevuxen med sly.

Platsbesök ägde rum den 4 december 2017.

### **Gällande bestämmelser**

#### **Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap.**

1 § ska vid prövningen av frågor enligt denna lag hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

2 § ska planläggning och 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 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas.

3 § ska planläggning enligt denna lag med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,
2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,
3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,
4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och

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

Bn § 19 (forts)

Dnr: SBK-2017-2050

5. bostadsbyggnande och utveckling av bostadsbeståndet.

Även i andra ärenden enligt denna lag ska hänsyn tas till de intressen som anges i första stycket 1-5.

#### **Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap.**

1 § får inom kommunen mark- och vattenområdets användning, bebyggelse och byggnadsverk regleras med detaljplaner eller områdesbestämmelser enligt detta kapitel.

2 § punkt 1 ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen,

#### **Beslutsunderlag**

Karta, inkommen 15 november 2017

Ansökan, inkommen 6 november 2017

Yttranden, inkommen 18 december 2018

Förvaltningens beslutsförslag, daterat 4 januari 2018

#### **Förvaltningens övervägande**

Stadsbyggnadskontoret har besökt den aktuella platsen. Fastigheten ligger inom randzonen i översiktsplanen samt ligger i direkt anslutning till en detaljplan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen ansökan kräver prövning i ett större sammanhang på grund av omfattningen av byggnadsverk samt följer inte intentionen i översiktsplanen. Ärendet bör med hänsyn till detta och att ansökan om förhandsbesked omfattar flertalet tomter prövas genom planbesked.

Sökande har fått ta del av stadsbyggnadskontorets bedömning. Den 18 december 2017 inkom skrivelse. I skrivelsen förtydligar sökande vad tomterna ska användas. På de tänkta tomterna ska sökande bygga så kallade "Attefallshus" med en solcellanläggning på varje hus.

Det sökande framför leder inte till att kontoret gör någon annan bedömning.

Föreslagen åtgärd bedöms sammanfattningsvis inte följa intentionerna i översiktsplanen antagen 2010-06-15 gällande randzonen där ny bebyggelse ska prövas mycket restriktivt och föregås av detaljplaneläggning.

Föreslagen åtgärd strider mot kraven i plan- och bygglagen då den kräver prövning i ett större sammanhang för att kunna ta hänsyn till det allmännas intresse vilket inte kan göras i den omfattning som krävs genom ett förhandsbesked. Föreslagen åtgärd strider därmed mot 4 kap §2 första

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

Bn § 19 (forts)

Dnr: SBK-2017-2050

stycket då omfattningen av byggnadsverk i sammanhållen bebyggelse kräver prövning genom detaljplan. (2010:900). Ansökan bör därmed avslås.

---

**Protokollsutdrag: Sökanden**

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

Bn § 20

Dnr: SBK-2017-2053

## Hunnestad 3:3 Förhandsbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja ansökan om förhandsbesked med stöd av 9 kap 17 § plan- och bygglagen (2010:900).

### Villkor

- Förhandsbeskedet gäller med redovisad omfattning, placering och med huvudsaklig utformning i enlighet med bilagda handlingar.
- Tillstånd från Trafikverket krävs för ny anslutning till allmän väg.

### Giltighet

Detta beslut gäller under två år räknat från den dag beslutet vann laga kraft.

### Upplysningar

- Inom giltighetstiden ska bygglov sökas för att förhandsbeskedet ska gälla. Beslutet om förhandsbesked innebär inte rätt att påbörja byggnation.
- Byggnationen ska i princip utformas i enlighet med upprättade råd och anvisningar för bebyggelse på landsbygden "Att bygga på landsbygden i Varbergs kommun".
- Yttrande från kommunekologen och Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska beaktas.
- Tillstånd från miljö- och hälsoskyddsnämnden krävs för avloppsanläggningen.
- Åtgärden kan kräva tillstånd från länsstyrelsen gällande dispens biotopskydd

### Avgift

Handläggningsavgift 7 900 kronor.

Momspliktig avgift: 30 kr

Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att föreslagen tomtplats ligger i anslutning till befintlig bebyggelse. Föreslagen tomtplats ligger avskild genom en stenmur och trädunge som medför att den får stöd i landskapet. I området finns flera lantbruk med djurhållning. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har beslutat om riktlinjer för avstånd mellan bostäder och hästar men har inte motsvarande riktlinjer för annan djurhållning. Närmsta avstånd mellan föreslagen tomtplats och känd djurhållning är ca 115 meter.

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

Bn § 20 (forts)

Dnr: SBK-2017-2053

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen tomt inte förhåller sig till djurhållningarna på ett sådant sätt att det föreligger fara för människors hälsa.

Föreslagen åtgärd bedöms sammanfattningsvis följa intentionerna i den kommuntäckande översiktsplanen antagen 15 juni 2010 och följer kraven i 2 kap. i plan- och bygglagen (2010:900).

---

## Jäv

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

---

## Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller förhandsbesked om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom Hunnestad 3:3.

Sökande önskar uppföra ett hus i en våning med inredd vind och med en 45 ° taklutning. De önskar bosätta sig i området där sökandes släkt sen flera generationer härstammar ifrån.

Inom 200 meter från föreslagen tomtplats finns fyra fastigheter registrerad djurhållning av olika slag. Ingen av dessa fastigheter innehar hästar. Avstånd mellan bostad och känd djurhållning är Hunnestad 1:15 cirka 115 meter Hunnestad 10:9 ca 180 meter och Hunnestad 4:9 ca 180 meter. Gården som ligger precis bakom hade 2006 ett mindre antal saggor. Om det finns djur på fastigheten idag finns det ingen uppgift om.

Enligt den kommuntäckande översiktsplanen antagen 2010-06-15 gäller följande generella riktlinjer:

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

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



Bn § 20 (forts)

Dnr: SBK-2017-2053

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

Dessutom gäller följande riktlinjer inom områden med oförändrad markanvändning:

- Området ska nyttjas för jord- och skogsbruk med möjlighet till kompletterande byggnation för att bibehålla en levande landsbygd.
- Boende och verksamheter i befintliga gårdsmiljöer ska prövas positivt.
- Enstaka eller små grupper av helårs och fritidsbebyggelse tillåts där så prövas lämpligt.
- Stor hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör inte medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.
- Den bästa jordbruksmarken bör så långt som möjligt inte planeras för annat ändamål.
- Jord- och skogsbruk ska bedrivas med stor hänsyn till kultur- och naturmiljöerna i anslutning till samhällen. Detta gäller särskilt kyrkbyarna.
- Stora exploateringsföretag, vägdragningar, nya täktverksamheter m.m. bör undvikas.
- Sammanhängande naturområden ska beaktas för friluftslivets intresse.
- Sjöar och vattendrag av betydelse bör skyddas av en minst 6 meter bred zon som ska hållas fria från gödsling och besprutning, helst bör skyddsområdena vara träd- och gräsbevuxna.

Den aktuella platsen berör område inom där särskild hänsyn ska visas:

- Världsarvets Grimetons yttre skyddszon. Inom yttre skyddszonen 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.

Platsen ligger inom naturvårdsprogram för Grimeton-Hunnestad, inom riksintresse naturvård för Grimeton.

Den aktuella platsen ligger inom skyddszon 200 meter på båda sidor av naturgasledning, speciella restriktioner gäller.

Föreslagen placering ligger inom område med jordbruksmark klass 4.

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

Bn § 20 (forts)

Dnr: SBK-2017-2053

Fastigheten ligger inom område för en pågående VA-utredning för att ingå inom verksamhetsområde för allmänt vatten- och avloppsnät.

Föreslagen tomtplats ligger direkt angränsande till en gård i söder. Tomterna avskiljs av en trädunge och en stenmur i söder. Stenmuren fortsätter upp en bit mot norr på den östra sidan. På den östra sidan av tomtplatsen går en väg som leder till gårdarna som ligger söder om den föreslagna tomtplatsen. Föreslagen utfart är mot denna väg.

Den 27 april 2017 gavs ett positivt förhandsbesked på fastigheten Hunnestad 3:4 som även den ägs av sökandes släkt. Föreslagen tomtplats låg då som ett alternativ till den tomtplats som då söktes för.

Inom 200 meter från föreslagen tomtplats finns fyra fastigheter registrerad djurhållning av olika slag. Ingen av dessa fastigheter innehar hästar. Avstånd mellan bostad och känd djurhållning är Hunnestad 1:15 ca 115 meter Hunnestad 10:9 ca 180 meter och Hunnestad 4:9 ca 180 meter. Gården som ligger precis bakom hade 2006 ett mindre antal sugor. Om det finns djur på fastigheten idag finns det ingen uppgift om.

## Gällande bestämmelser

### Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap

2 § ska planläggning och 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 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas.

3 § ska planläggning enligt denna lag med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,
2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,
3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,
4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och
5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Även i andra ärenden enligt denna lag ska hänsyn tas till de intressen som anges i första stycket 1-5.

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

Bn § 20 (forts)

Dnr: SBK-2017-2053

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.

5 § ska vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, 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.

6 § punkt 1 ska vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,

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

6 a § punkt 1 ska vid planläggning och i ärenden om bygglov enligt denna lag bostadsbyggnader lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller.

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

Första stycket 1 tillämpas även i ärenden om förhandsbesked.

9 § får planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag inte ske så att den avsedda användningen eller

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

Bn § 20 (forts)

Dnr: SBK-2017-2053

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

Yttrande från Swedegas AB inkom den 30 november 2017. Cirka 180 meter från den planerade byggnationen finns en högtrycksledning för naturgas. Bebyggelse närmare än 200 meter från denna typ av ledning påverkas av särskilda bestämmelser. Swedegas har enligt de förhållanden som råder på platsen idag inget att invända mot åtgärden.

Yttrande från Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen inkom den 20 december 2017. Då en VA-utredning pågår i området ska sökande ta kontakt med Vatten och Miljö i Väst AB för att se om en eventuell anslutning till kommunalt avlopp är möjlig. Om kommunalt avlopp inte skulle bli aktuellt kan enskilt avlopp för ett hushåll utföras på fastigheten. I remissen till Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen ställdes frågan om det finns djurhållning i området. Svaret på detta var att det finns fyra lantbruk inom 200 meter från tänkt tomtplats som innehar djur. Inget av dessa lantbruk innehar hästar Efter telefonsamtal med Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen framkom att det inte finns några riktlinjer eller lagstöd för att neka ett förhandsbesked i närheten av denna typ av djurhållning.

Yttrande från kommunekologen inkom den 20 december 2017. Kommunekologen gör bedömningen att utifrån ett naturvärdes- och landskapsperspektiv är det önskvärt att huset utformas och/eller placeras så att de grova ädla lövträden i möjligaste mån bevaras. Utöver detta bedöms det inte finnas några andra specifika naturvärden på platsen som hindrar en byggnation.

Berörda grannar har fått möjlighet att yttra sig.

Inga synpunkter har inkommit.

### Beslutsunderlag

Karta, inkommen 10 november 2017

Ansökan, inkommen 10 november 2017

Foton, inkomna 10 november 2017

Yttranden samhällsutvecklingskontoret, inkommen 20 december 2017

Yttranden miljöskyddsenheten, inkommen 20 december 2017

Foton, inkomna 10 november 2017

Förvaltningens beslutsförslag, daterad 10 januari 2018

### Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret har besökt den aktuella platsen och gör bedömningen att föreslagen tomtplats ligger i anslutning till befintlig

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

Bn § 20 (forts)

Dnr: SBK-2017-2053

bebyggelse. Föreslagen tomtplats ligger avskild genom en stenvägg och trädskott som medför att den får stöd i landskapet. I området finns flera lantbruk med djurhållning. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har beslutat om riktlinjer för avstånd mellan bostäder och hästar men har inte motsvarande riktlinjer för annan djurhållning. Närmsta avstånd mellan föreslagen tomtplats och känd djurhållning är ca 115 meter. Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen tomt inte förhåller sig till djurhållningarna på ett sådant sätt att det föreligger fara för människors hälsa.

Föreslagen åtgärd bedöms sammanfattningsvis följa intentionerna i den kommuntäckande översiktsplanen antagen 2010-06-15 och följer kraven i plan- och bygglagens 2 kapitel. Ansökan bör därmed beviljas.

---

**Protokollsutdrag:** Sökanden

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

Bn § 21

Dnr: SBK-2017-1685

## Rolfstorp 20:18 Lov

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. avslå ansökan om bygglov.

### Avgift

Handläggningsavgift 7 900 kronor.

Specificerad faktura skickas separat.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen ned stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900) att den föreslagna åtgärden innebär en avvikelse mot detaljplan som inte kan betraktas som en liten avvikelse så som avses i 9 kap. 31 b § i plan- och bygglagen (2010:900).

### Beskrivning av ärendet

Nämnden gör bedömningen att den föreslagna åtgärden skulle innebära att den totala byggnadsarean på fastigheten uppgår till 222,4. Detta innebär en avvikelse mot detaljplan med 42,4 m<sup>2</sup>. Avvikelsen kan inte betraktas som en liten avvikelse så som avses i plan- och bygglagen 9 kap 31 b §.

Sökande har fått ta del av förvaltningens bedömning och fått möjlighet att bemöta den. Skrivelse inkom 7 januari 2018. Sökande framhåller att det inte byggts något på tomten sedan huset byggdes på 70-talet. De anser att tomten är stor och att tillbyggnaden inte skulle störa någon granne. De menar att anledningen till att ansökan på fastigheten Rolfstorp 20:24 fick avslag var på grund av att en granne varit negativ till åtgärden.

Fastigheten Rolfstorp 20:18 har en av de största tomterna i området. Dock är det samma planbestämmelse vad gäller byggnadsarean som de andra bostadstomterna som ligger i detaljplanen H12. Att det inte byggts något sedan 70-talet är för att byggrätten redan utnyttjats till fullo och att det redan finns en avvikelse på 17,3 m<sup>2</sup> och kan inte ses som en anledning till att få bygga. I beslutet för Rolfstorp 20:24 är anledningen till avslag att avvikelsen inte kan anses vara en liten avvikelse. Avvikelsen är i detta ärende större än vid ärendet för tillbyggnad på Rolfstorp 20:24.

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

Bn § 21 (forts)

Dnr: SBK-2017-1685

Med stöd av 9 kap 30 § bedöms ansökan sammanfattningsvis vara planstridig och avvikelsen kan inte anses vara en liten avvikelse så som avses i av plan- och bygglagen 9 kap 31 § b.

## Gällande bestämmelser

### Plan- och bygglagen (2010:900)

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

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

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

Sådana åtgärder som genomförts utan bygglov med stöd av 4-4 c §§ eller motsvarande äldre bestämmelser ska inte beaktas vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd överensstämmer med detaljplanen.

30 a § får om den fastighet eller det byggnadsverk som åtgärden avser på grund av antagande av en detaljplan enligt denna lag eller äldre bestämmelser avviker från planen, byggnadsnämnden i ett beslut om bygglov förklara att avvikelsen ska anses vara en sådan avvikelse som avses i 30 § första stycket 1 b. En sådan förklaring får avse endast en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte. Lag (2014:900).

31 b § får trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

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

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

Bn § 21 (forts)

Dnr: SBK-2017-1685

## Beslutsunderlag

Karta, inkommen 16 oktober 2017  
Planritning, inkommen 16 oktober 2017  
Fasadritning mot väster, inkommen 16 oktober 2017  
Fasadritning mot söder, inkommen 16 oktober 2017  
Fasadritning mot norr, inkommen 16 oktober 2017  
Ansökan, inkommen 16 oktober 2017  
Yttranden, inkommen 7 januari 2018  
Förvaltningens beslutsförslag, daterad 10 januari 2018

## Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den föreslagna åtgärden skulle innebära att den totala byggnadsarean på fastigheten uppgår till 222,4. Detta innebär en avvikelse mot detaljplan med 42,4 m<sup>2</sup>. Avvikelsen kan inte betraktas som en liten avvikelse så som avses i plan- och bygglagen 9 kap 31§ b.

Sökande har fått ta del av förvaltningens bedömning och fått möjlighet att bemöta den. Skrivelse inkom 7 januari 2018. Sökande framhåller att det inte byggts något på tomten sedan huset byggdes på 70-talet. De anser att tomten är stor och att tillbyggnaden inte skulle störa någon granne. De menar att anledningen till att ansökan på fastigheten Rolfstorp 20:24 fick avslag var på grund av att en granne varit negativ till åtgärden.

Fastigheten Rolfstorp 20:18 har en av de största tomterna i området. Dock är det samma planbestämmelse vad gäller byggnadsarean som de andra bostadstomterna som ligger i detaljplanen H12. Att det inte byggts något sedan 70-talet är för att byggrätten redan utnyttjats till fullo och att det redan finns en avvikelse på 17,3 m<sup>2</sup> och kan inte ses som en anledning till att få bygga. I beslutet för Rolfstorp 20:24 är anledningen till avslag att avvikelsen inte kan anses vara en liten avvikelse. Avvikelsen är i detta ärende större än vid ärendet för tillbyggnad på Rolfstorp 20:24.

Med stöd av 9 kap 30 § bedöms ansökan sammanfattningsvis vara planstridig och avvikelsen kan inte anses vara en liten avvikelse så som avses i av plan- och bygglagen 9 kap 31 § b. Ansökan bör därmed avslås.

---

Protokollsutdrag: Sökanden

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



Bn § 22

Dnr: SBK-2017-1073

## Getakärr 6:44 Lov

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja tidsbegränsat bygglov för tiden fem år, från den dag då beslutet vinner laga kraft, för nybyggnad av bostadspaviljong samt miljöhus/förråd.
2. slutlig sockelhöjd bestäms i samråd med stadsbyggnadskontoret i samband med utstakning.
3. kontrollansvarig är Peter Johansson.

### Giltighet

Lov upphör att gälla om åtgärden inte påbörjas inom två år och avslutas inom fem år efter beslutet vunnit laga kraft.

### Upplysningar

- Om det tidsbegränsade bygglovet avses förlängas efter fem år kan nya krav på utformning komma att ställas.
- Byggherren uppmanas att ta kontakt med byggnadsinspektör på stadsbyggnadskontoret för att boka tid för tekniskt samråd, telefon nr 0340-881 80.
- Utstakning av byggnadens läge ska beslutas i samband med startbeskedet. Kostnaden för denna och kontrollmätning ingår inte i nedanstående handläggningsavgift.
- Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en byggsanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp tas ut. Prisbasbelopp 2018 är 45 500 kr.

### Krav på redovisning i samband med tekniskt samråd

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

### Avgift

Handläggningsavgift 56 929 kr

Momspliktig avgift: 30 kr

Moms 25 % : 7,50 kr

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

Bn § 22 (forts)

Dnr: SBK-2017-1073

Annonskostnad för kungörelse faktureras separat och ingår inte denna avgift.

Specificerad faktura skickas separat.

### **Byggnadsnämndens bedömning**

Ansökan avser ett tidsbegränsat bygglov enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 33 a § för nybyggnad av bostadsändamål och tillhörande åtgärder. Byggnadsnämnden får i det enskilda fallet bedöma vilka krav som ska vara uppfyllda och i vilken grad. Den planerade användningen är avgörande för vilka krav som är rimliga att ställa i prövningen av ärendet. Detta innefattar till exempel ett ställningstagande gällande erforderligt antal parkeringsplatser för den föreslagna åtgärden.

Byggnadens utformning och standard är bestämd utifrån den tilltänkta användningen och det faktum att byggnaden utgörs av befintliga moduler där endast vissa ändringsarbeten görs för att komplettera byggnadens rum med fyra lägenheter för familjer. För användningen, i första hand som genomgångsbostäder, har den redovisade bostadsutformningen bedömts vara rimlig. Eventuell påverkan av trafikbuller har beaktats och en bullerutredning har genomförts. Högre krav på byggnadens utformning kan dock komma att övervägas vid ansökan om en eventuell förlängning av det tidsbegränsade lovet.

I yttrandet från brf. Fältspaten 2 framförs alternativa placeringsoptioner. Arbetet med att utreda och ta fram möjliga och lämpliga lokaliseringar inom kommunen för att lösa kommunens åtagande, bland annat genom anvisningslagen, har skett i sammansatta förvaltningsövergripande arbetsgrupper. Större delen av det aktuella markområdet är inte detaljplanlagt. Den föreslagna platsen för byggnation följer dock intentionerna i kommunens översiktsplan då den ligger inom föreslaget utbyggnadsområde med föreslagen blandad bebyggelse. Föreslagen byggnation har bedömts utgöra en lämplig markanvändning i avvaktan på planläggning och prövning för mer långsiktiga ändamål. Byggnaden har placerats så att den och dess användning inte negativt ska komma att påverka trafiksäkerheten eller omgivningen och på ett naturligt sätt komma att ansluta till bebyggelsestrukturen inom området.

Ett krav i lagstiftningen är att marken ska kunna återställas. Föreslagen byggnation är flyttbar genom demontering av de ingående modulerna, har en enklare form av grundläggning i form av plintgrund och en markbehandling som är rimlig och underlättar en avveckling inom området då det tidsbegränsade bygglovet har gått ut. Sökanden har redovisat en avvecklingsplan.

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

Bn § 22 (forts)

Dnr: SBK-2017-1073

Sammanfattningsvis gör nämnden bedömningen, med hänsyn till vad som ovan anförts, att den föreslagna åtgärden med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 33 a § uppfyller de krav som i sammanhanget är rimliga att ställa och att ett tidsbegränsat bygglov därmed ska beviljas. En avvägning har gjorts och intresset av att under en begränsad tid kunna använda det aktuella markområdet för tillfälliga bostäder väger i detta sammanhang tungt. Den föreslagna åtgärden kan heller inte i lagens mening betraktas som en betydande olägenhet för bostadsrättsföreningen och de boende inom fastigheten Fältspaten 2.

### Reservation

Andreas Havasi (SD) reserverar sig blankt mot beslutet.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller nybyggnad av bostadspaviljong och miljöhus/förråd som ett tidsbegränsat bygglov i fem år inom del av fastigheten Getakärr 6:44. Bostäderna utgörs av befintliga moduler som till viss del byggs om och flyttas på plats.

Det aktuella markområdet ligger till större delen utanför detaljplanelagt område, men gränsar mot områden som är detaljplanelagda.

Tillfart den aktuella platsen planeras ske via befintlig parkeringsyta längs Klapperstensgatan. Denna mark omfattas av detaljplan Varberg 339, Breareds idrottsanläggning, för ändamål parkering och gång- och cykelväg. Vändzon och tillfart ligger inom detaljplan Varberg 227, detaljplan för Breared Centrum. Detta område utgörs i detaljplanen av ändamålet allmän plats, natur men även lokalgatan och gång- och cykelväg. Föreslagen byggnation innebär att miljöhuset med förråd till liten del placeras inom detta område, på mark som enligt gällande plan är betecknad som allmän plats, lokalgata.

Enligt kommunens översiktsplan, Fördjupning för stadsområdet, antagen den 15 juni 2010, ligger den föreslagna platsen för byggnation inom område 18, Breared och Jonstaka. Av översiktsplanen framgår att Breared är ett av de senast tillkomna bostadsområdena med tillgång till service och handel i Breareds centrum och Jonstaka. Järnvägens nya sträckning ger nya förutsättningar för stadsdelens fortsatta utbyggnad. Öster om Österleden finns ett utbyggnadsområde som i huvudsak ska användas för bostäder. Kopplingen till servicen i Breared och Jonstaka är viktig för detta utbyggnadsområde. Delar av området kan användas för att utveckla handel. Området utgör en av stadens entréer. Ett sammanhängande grönstråk längs Vrångabäcken knyter ihop området med Apelviken.

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

Bn § 22 (forts)

Dnr: SBK-2017-1073

I översiktsplanen ligger det aktuella markområdet som föreslaget utbyggnadsområde med föreslagen blandad bebyggelse. Området berörs av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap miljöbalken, till vilket hänsyn ska tas.

Enligt kommunens översiktsplan, Fördjupning för stadsområdet, antagen den 15 juni 2010, gäller följande riktlinjer inom området:

- Breared ska inrymma bostäder av olika slag, verksamheter, offentlig och kommersiell service.
- Byggnation inom riktlinjeområdet ska föregås av detaljplaneläggning.
- Grönstråket längs Vrångabäcken ska värnas.
- Utbyggnadsområde öster om Österleden ska studeras utifrån ett helhetsperspektiv. Tät bebyggelse bör eftersträvas.

Bostäderna i de moduler som flyttas på plats önskas uppföras i två våningar och inrymmer boenderum i korridorlösning med gemensamma utrymmen samt på gavlarna fyra lägenheter, två i varje plan. Föreslagen byggnation omfattar för bostadshuset en byggnadsarea på cirka 475 m<sup>2</sup> exklusive utrymningsbalkonger och kan komma att inrymma cirka 38 personer. Sökanden har beskrivit den tilltänkta användningen och motiverat de ställningstaganden som gjorts gällande bostadsutformningen med tillhörande komplement. Bostadskomplement uppförs i form av ett miljöhus med förråd samt 11 parkeringsplatser, varav en plats för rörelsehindre. Cykelparkering anordnas och ytterligare plats för cyklar finns under utrymningsbalkongerna. En uteplats med lek och gräsyta anläggs. Förrådsområden finns i komplementbyggnaden.

Av ansökan och bifogad skrivelse framför kommundirektören att Varbergs kommun med många av rikets övriga kommuner står inför ett flertal kritiska utmaningar som rör bostadsförsörjning och integration. Bostadssituationen i Varberg utmärker sig genom en hög efterfrågan på bostäder vilket leder till kraftigt stigande priser och en lång kö till lediga bostäder i allmännyttans utbud. Särskilt gäller detta i stadsnära miljö och i miljöer som i övrigt bedöms lämpliga utifrån ett integrationsperspektiv. Varbergs kommun arbetar på många fronter samtidigt för att svara upp mot anvisningslagstiftningen och det allmänna kommunala uppdraget kring bosättning, service och integration. I Varbergs kommun krävs på kort sikt möjligheten att tillskapa tillfälliga så kallade paviljongboenden för att lyckas med ansvaret enligt anvisningslagstiftningen.

Byggnationen föreslås anslutas till allmänt VA-ledningsnät. Planerad servis för spillvatten, dagvatten och dränering samt dricksvatten förväntas nyttjas.

Genom området går en bäck, Brearedsbäcken. Delar av det aktuella markområdet ligger inom 100 meter från bäcken. Vattendraget uppfyller storlekskriterierna för att vara ett litet vattendrag enligt miljöbalken 7 kap

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

Bn § 22 (forts)

Dnr: SBK-2017-1073

18 § 2 st. Länsstyrelsen har den 2 augusti 2017, dnr 511-3452-17, upphävt strandskyddet 30-100 meter från bäcken för det aktuella området. Det aktuella markområdet består av en öppen gräsyta med inslag av sly och buskar och har bedömts ha liten betydelse för strandskyddets syften.

Kommunkansliets informationsavdelning har, i samband med att bygglovsansökan lämnades in, den 22 maj 2017 skickat ut ett informationsbrev till boende inom området med information om att kommunen inom kort kommer att lämna in en bygglovsansökan som handlar om att bygga tillfälliga bostäder i form av paviljonger.

Berörda grannar har fått möjlighet att yttra sig i ärendet. Ärendet har kungjorts den 21 december 2017 i ortstidning (Hallands Nyheter) samt genom att anslås på kommunens anslagstavla i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 25 § samt 5 kap 35 § första stycket 2. Separat underrättelse har därutöver gått ut till berörda lagfarna ägare.

### **Gällande bestämmelser**

#### **Plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap**

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

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

#### **Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap**

2 § ska planläggning och 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 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Lag (2014:862).

4 § får vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

5 § ska vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

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

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

Bn § 22 (forts)

Dnr: SBK-2017-1073

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.
6. 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.

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

### Yttrande

Yttrande från Brf. Fältspaten 2, lagfaren ägare till fastigheten Fältspaten 2, har inkommit den 11 januari 2018. I skrivelsen framför bostadsrättsföreningen att lagstadgad underrättelse saknas, byggnationen berör biotopskyddad stenmur, redovisad parkeringslösning följer inte parkeringsnormen, föreslagen byggnation kommer att placeras i en våtmark, boendet saknar en stimulerande utemiljö samt framför synpunkter gällande den minimala standard som ansökan avser. I skrivelsen redovisas även alternativa förslag till placering.

Sökande har fått möjlighet att bemöta inkomna synpunkter. Av skrivelse som inkom den 18 januari 2018 framgår sammanfattningsvis att en ansökan om dispens från biotopskyddet för stenvuren skickats in till länsstyrelsen som i meddelande bedömt att åtgärden inte kräver dispens och avvisade därför ansökan. Endast stenmurar i jordbruksmark omfattas av ett generellt skydd i hela landet. Gällande parkeringsantalet är behovet kopplat till byggnadens tilltänkta användning. Byggnadens placering har i uppdraget varit att utreda byggnation inom del av Getakärr 6:44. En placering väster om Klapperstengatan har aldrig varit aktuell. Förutom aspekter som att delar av området är planlagda för annat ändamål, strandskydd som till viss del råder inom fastigheten och att vissa delar av fastigheten är mer sankta är i övrigt placeringen vald utifrån att göra litet avtryck på tomten och ge en naturlig placering gentemot övrig bebyggelse. Viss förändring av förslaget till utemiljö har genomförts i projekteringen. Gällande boendestandard hänvisas till den tänkta användningen.

Yttrande över bullerutredning har inkommit från miljö- och hälsoskyddsförvaltningen den 9 januari 2018. Av yttrandet framgår att den

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

Bn § 22 (forts)

Dnr: SBK-2017-1073

presenterade lösningen visar att byggnaden kan uppföras i enlighet med ansökan utan att riktvärdena enligt förordningen SFS (2015:216) med ändring SFS (2017:359) kommer att överskridas. Ur bullersynpunkt finns det därför, med aktuell utredning som grund, inga hinder för meddelande av bygglov. Synpunkter på utredningen framförs dock bland annat gällande att beräknade ljudnivåer i förhållande till förordningens riktvärde 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid uteplats inte görs. Detta har dock korrigerats i en kompletterad bullerutredning som inkom den 10 januari 2018.

### **Beslutsunderlag**

Översiktskarta, inkommen 23 januari 2018  
Markplaneringsplan, inkommen 15 januari 2018  
Nybyggnadskarta, inkommen 15 januari 2018  
Ritningar, planer befintlig, inkommen 24 maj 2017  
Ritningar, fasader befintlig, inkommen 24 maj 2017  
Ritningar, planer blivande, inkommen 17 januari 2018  
Ritningar, fasader blivande, inkommen 17 januari 2018  
Ritningar, miljöhus, inkommen 17 januari 2018  
Ansökan, inkommen 24 maj 2017  
Remissvar, yttrande gällande bullerutredning, inkommen 9 januari 2018  
Yttrande, skrivelse från Brf Fältspaten 2, inkommen 11 januari 2018  
Avvecklingsplan, inkommen 19 januari 2018  
Bullerutredning, inkommen 15 januari 2018  
Dagvattenutredning, inkommen 24 maj 2017  
Skrivelse från sökanden  
Skrivelse från utvecklingsenheten, inkommen 24 maj 2017  
Svarsskrivelse, inkommen 18 januari 2018  
Förvaltningens beslutsförslag, daterat 11 januari 2018

### **Förvaltningens övervägande**

Ansökan avser ett tidsbegränsat bygglov enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 33 a § för nybyggnad av bostadsändamål och tillhörande åtgärder. Byggnadsnämnden får i det enskilda fallet bedöma vilka krav som ska vara uppfyllda och i vilken grad. Den planerade användningen är avgörande för vilka krav som är rimliga att ställa i prövningen av ärendet. Detta innefattar till exempel ett ställningstagande gällande erforderligt antal parkeringsplatser för den föreslagna åtgärden.

Byggnadens utformning och standard är bestämd utifrån den tilltänkta användningen och det faktum att byggnaden utgörs av befintliga moduler där endast vissa ändringsarbeten görs för att komplettera byggnadens rum med fyra lägenheter för familjer. För användningen, i första hand som genomgångsbostäder, har den redovisade bostadsutformningen bedömts vara rimlig. Eventuell påverkan av trafikbuller har beaktats och en

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

Bn § 22 (forts)

Dnr: SBK-2017-1073

bullerutredning har genomförts. Högre krav på byggnadens utformning kan dock komma att övervägas vid ansökan om en eventuell förlängning av det tidsbegränsade lovet.

I yttrandet från brf. Fältspaten 2 framförs alternativa placeringssmöjligheter. Arbetet med att utreda och ta fram möjliga och lämpliga lokaliseringar inom kommunen för att lösa kommunens åtagande, bland annat genom anvisningslagen, har skett i sammansatta förvaltningsövergripande arbetsgrupper. Större delen av det aktuella markområdet är inte detaljplanelagt. Den föreslagna platsen för byggnation följer dock intentionerna i kommunens översiktsplan då den ligger inom föreslaget utbyggnadsområde med föreslagen blandad bebyggelse. Föreslagen byggnation har bedömts utgöra en lämplig markanvändning i avvaktan på planläggning och prövning för mer långsiktiga ändamål. Byggnaden har placerats så att den och dess användning inte negativt ska komma att påverka trafiksäkerheten eller omgivningen och på ett naturligt sätt komma att ansluta till bebyggelsestrukturen inom området.

Ett krav i lagstiftningen är att marken ska kunna återställas. Föreslagen byggnation är flyttbar genom demontering av de ingående modulerna, har en enklare form av grundläggning i form av plintgrund och en markbehandling som är rimlig och underlättar en avveckling inom området då det tidsbegränsade bygglovet har gått ut. Sökanden har redovisat en avvecklingsplan.

Sammanfattningsvis gör stadsbyggnadskontoret bedömningen, med hänsyn till vad som ovan anförts, att den föreslagna åtgärden med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 33 a § uppfyller de krav som i sammanhanget är rimliga att ställa och att ett tidsbegränsat bygglov därmed ska beviljas. En avvägning har gjorts och intresset av att under en begränsad tid kunna använda det aktuella markområdet för tillfälliga bostäder väger i detta sammanhang tungt. Den föreslagna åtgärden kan heller inte i lagens mening betraktas som en betydande olägenhet för bostadsrättsföreningen och de boende inom fastigheten Fältspaten 2.

---

**Protokollsutdrag: Sökanden**  
**Kontrollansvarig**  
**Fastighetsägare till Fältspaten 2 (delges med bilaga Hur man överklagar beslutet)**

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



Bn § 23

Dnr: SBK-2017-1991

## Stånghammaren 4 Lov

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. avslå ansökan om bygglov för verksamhet, lager och kontor.

### Avgift

Handläggningsavgift: 2 900 kronor

Specificerad faktura skickas separat.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att föreslagen byggnation genom sin placering avviker från gällande planbestämmelser, strider mot syftet med planen och kan komma att ge prejudicerande effekt framöver.

Nämnden kan i lovprövningen enbart behandla det aktuella ärendet gällande nybyggnad av den verksamhetslokal som redovisas i ärendet. Lagstiftningen ger ingen möjlighet att lämna generella dispenser.

Med stöd av plan- och bygglagen 9 kap 30 och 31 b §§ bedöms ansökan strida mot gällande plan och kan inte betraktas som liten avvikelse från planen.

---

### Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller bygglov för nybyggnad av verksamhet, lager och kontor inom del av fastigheten Stånghammaren 4.

Den aktuella fastigheten ligger inom detaljplanelagt område, Varberg 326 Verksamheter i Nedregården etapp IV. Tillåten användning är industri och handel med skrymmande varor. Enligt gällande detaljplan är största byggnadsarea 50 procent av tomtarean. In- och utfart från fastighet får inte ha en större bredd än 8 meter. För det aktuella området gäller en högsta totalhöjd om 14 meter. Endast källarlösa hus får uppföras. Byggnader ska placeras minst 4,0 meter från tomtgräns. Före uppfyllnader över 0,5 meter samt före bygglov krävs särskild geoteknisk utredning.

Den föreslagna byggnationen innebär avvikelse från gällande detaljplan då den placeras i gräns mot fastigheten Stånghammaren 5 samt i gräns och närmare gräns än 4,0 meter mot fastigheten Stånghammaren 1. I övrigt följer den föreslagna byggnaden gällande plan.

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

Bn § 23 (forts)

Dnr: SBK-2017-1991

Delar av fastigheten är i dagsläget bebyggd. Den nu aktuella delen, längst in på fastigheten, kräver tillfart norrifrån från Härdgatan. En översiktlig geoteknisk utredning och markteknisk undersökning har utförts för del av fastigheten under 2011/2012.

### **Gällande bestämmelser** **Plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap.**

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

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

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

Sådana åtgärder som genomförts utan bygglov med stöd av 4-4 c §§ eller motsvarande äldre bestämmelser ska inte beaktas vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd överensstämmer med detaljplanen.

**31 b § får trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och**

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

### **Beslutsunderlag**

Nybyggnadskarta, inkommen 11 januari 2018

Situationsplan, inkommen 11 januari 2018

Fasadritning norr och väster, inkommen 11 januari 2018

Fasadritning söder och öster, inkommen 11 januari 2018

Ritningar - plan, sektioner, inkommen 17 januari 2018

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

Bn § 23 (forts)

Dnr: SBK-2017-1991

Ansökan, inkommen 10 oktober 2017  
Skrivelse från sökanden, , inkommen 15 januari 2018  
Grannars godkännande, inkommen 9 november 2017  
Illustration, inkommen 25 oktober 2017  
Verksamhetsbeskrivning, inkommen 9 november 2017

### Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föreslagen byggnation genom sin placering avviker från gällande planbestämmelser, strider mot syftet med planen och kan komma att ge prejudicerande effekt framöver.

Sökande har fått ta del av förvaltningens bedömning och fått möjlighet att bemöta den. Skrivelse med skäl för en positiv behandling inkom den 5 januari 2018. Sökanden har förtydligat sitt motiv och framför argument för att bygga i gräns mot granne och påtalar att de är överens med intilliggande grannar om att bygga i gräns eller sammanbygga i gräns. I ärendet finns även två grannars medgivanden på situationsplanen gällande ursprunglig ansökan och den då önskade placeringen. I skrivelsen framför även sökanden att de önskar revidera sin ansökan så att byggnaden kommer att placeras i tomtgräns mot fastigheten Stånghammaren 5 istället för 1,5 meter från tomtgränsen. Reviderade ritningar inkom den 11 januari 2018. Skrivelsen omfattar även frågan om att kunna bygga i fastighetsgränsen generellt för hela fastigheten, det vill säga även för kommande, framtida byggnation inom fastigheten.

Stadsbyggnadskontoret kan i lovprövningen enbart behandla det aktuella ärendet gällande nybyggnad av den verksamhetslokal som redovisas i ärendet. Lagstiftningen ger ingen möjlighet att lämna generella dispenser. Med stöd av plan- och bygglagen 9 kap 30 och 31 b §§ bedöms ansökan strida mot gällande plan och kan inte betraktas som liten avvikelse från planen. Ansökan bör därmed avslås.

---

**Protokollsutdrag: Sökanden**

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

Bn § 26

Dnr: SBK-2006-1360

## Fältspaten 2 Funktionskontroll av ventilationssystem, återkallelse av föreläggande

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 29 september 2016 § 565.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

### Beskrivning av ärendet

Nämnden har i beslut den 29 september 2016 § 565 förelagt fastighetsägaren Fältspaten 2 Brf Fältspaten 2 att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 4 oktober 2017.

### Beslutsunderlag

Besiktningsprotokoll, inkommen den 4 oktober 2017

### Förvaltningens övervägande

Förvaltningen finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Fältspaten 2  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)

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

Bn § 27

Dnr: SBK 2014-294

## Tillsynsplan enligt plan- och bygglagen

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- godkänna stadsbyggnadskontorets förslag till tillsynsplan för 2018.

### Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämndens tillsyn regleras i plan- och bygglagen (2010:900) kap 11 och i plan- och byggförordningen (2011:338) kap 8. I plan- och byggförordningen (2011:338) kap 8 2 § framgår att om inget annat anges i detta kapitel eller annan författning ansvarar byggnadsnämnden för tillsynen över att byggherren fullgör sina skyldigheter enligt plan- och bygglag (2010:900) och enligt föreskrifter i anslutning till lagen, samt att bestämmelserna i 8 kap 1-18 och 24-26 §§ samt 9 och 10 kap plan- och bygglagen och i anslutande föreskrifter följs i övrigt.

En tillsynsmyndighet ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde (plan- och bygglagen (2010:900) kap 11 5§)

Tillsynen sker efter anmälan eller som planerad tillsyn. Ett arbetsplatsbesök eller slutsamråd kan även leda till ett tillsynsärende.

Ärendetyp	PBL (2010:900)	PBF (2011:338)
Enkelt avhjälpna hinder	8 kap 12 §	
Betydande olägenheter med mera	2 kap 9 §	
Förbud mot förvanskning	8 kap 13 §	
Underhåll och varsamhet	8 kap 14-18 §§	
Åtgärder utförda i strid mot	9 och 10 kap	
Funktionskontroller av ventilationssystem		5 kap 1-7 §§
Motordrivna anordningar i byggnadsverk		5 kap 8-16 §§

Äldre föreskrifter gäller för ärenden som har påbörjats före den 2 maj 2011.

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

Bn § 27 (forts)

Dnr: SBK 2014-294

### **Prioriteringar 2018**

Uppföljning och genomgång av föreläggande om OVK-besiktningar. I plan- och byggförordningen (2011:338) kap 8 8 § anger att en tillsynsmyndighet ska regelbundet följa upp och utvärdera tillsynsarbetet

Uppföljning sker i januari 2018 där redovisning sker av antalet inkomma anmälningar, föreläggande och övriga ärenden där tillsyn har skett, tidsåtgång för tillsyn samt möjliga förbättringsåtgärder och behovet av kompetensutveckling av personalen. I januari 2019 tas beslut om tillsynsplan för 2019.

Samordning ska ske med annan myndighet om tillsynsobjektet även omfattas av annan myndighets ansvarsområde.

### **Uppföljning 2017**

Tidsåtgången för handläggningen av tillsynsärendena under 2016 är beräknade till 2,2 heltidstjänstgöring.

Uppdatering och genomgång av OVK-registret har gjorts under 2017. Ärenden där fastighetsägare som inte har låtit utföra OVK-besiktning den 1 januari 2016 som har blivit förelagda har följts upp. Flera förelägganden har återkallats.

Under 2017 har det inte varit full bemanning inom inspektörsgruppen.

Antal tillsynsärenden som öppnades under 2017 är 162 stycken. Av de tillsynsärenden som öppnades under 2017 är 80 stycken inte avslutade.

Av de tillsynsärenden som öppnades 2016 är 36 stycken inte avslutade och 2 stycken är överklagande.

Av de tillsynsärenden som öppnades 2015 är 18 inte avslutade varav 6 stycken är överklagande.

Av de tillsynsärenden som öppnades 2014 är 8 inte avslutade. Två av dessa är överklagade.

Före 2014 har antalet tillsynsärenden varit cirka 65 per år.

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

Bn § 27 (forts)

Dnr: SBK 2014-294

Ärendetyp	Antal 2014	Antal 2015	Antal 2016	Antal 2017
Byggnation utan startbesked/följer inte lov m m	46 stycken	66 stycken	77 stycken	51 Stycken
Bristfälliga takskyddsanordningar	31 stycken	35 stycken	14 stycken	27 stycken
Hissar och motordrivna portar med brister	15 stycken	7 stycken	24 stycken	18 stycken
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	14 stycken	18 stycken	194 stycken	1 stycken
Ovårdade tomter	6 stycken	7 stycken	6 stycken	8 stycken
Tomter med t ex skymmande träd, trafikfarliga häckar	4 stycken	2 stycken	3 stycken	23 stycken
Bristande underhåll av byggnader	4 stycken	1 stycken	2 stycken	5 stycken
Övriga ärenden	22 stycken	12 stycken	6 stycken	29 stycken
TOTALT ANTAL TILLSYNSÄRENDEN	142 stycken	148 stycken	326 stycken	162 stycken

### Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret föreslår nämnden att godkänna ovanstående förslag till tillsynsplan enligt plan- och bygglagen för 2018.

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

Bn § 30

Dnr: SBK-1993-101219

## Getakärr 7:2 Funktionskontroll av ventilationssystem, återkallelse av föreläggande

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 23 juni 2016 § 388.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

---

### Beskrivning av ärendet

Nämnden har i beslut den 23 juni 2016 § 388 förelagt fastighetsägaren Getakärr 7:2 Staten Trafikverket, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Godkända besiktningsprotokoll inkom den 12 oktober 2016 och den 28 april 2017.

### Beslutsunderlag

Besiktningsprotokoll, inkommen den 28 april 2017  
Besiktningsprotokoll, inkomna den 12 oktober 2016

### Förvaltningens övervägande

Förvaltningen finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

---

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Getakärr 7:2  
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)

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



Bn § 34

Dnr: SBK-2015-282

## Värö-Backa 9:20 Tillsynsärende om staket

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. lämna anmälan utan åtgärd.

### Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att det uppförda staketet inte är någon bygglovspliktig åtgärd, då stängsel inte finns uppräknat som en åtgärd som kräver bygglov enligt 6 kap plan- och byggförordningen (2011.338).

Nämnden finner att det pågår byggnadsarbeten på fastigheten och gör bedömningen att tomten inte är ovårdad.

---

### Beskrivning av ärendet

Anmälan inkom den 1 september 2017 om ett för högt staket och skräpig tomt.

Ett meddelade om inkommen anmälan skickades ut samma dag.

Vid platsbesök den 7 december 2017 konstaterades att det var en byggarbetsplats som är omgärdat av ett inhyrt staket. Innanför staketet var det mycket välordnat och städat för att vara en byggarbetsplats. Det pågick även städning ute på tomten.

Nämnden har i beslut den 26 maj 2016 § 271 beviljat tidsbegränsat bygglov till och med 26 maj 2021 för nybyggnad av gruppboende på den aktuella fastigheten, i ärendet med diarienummer 2015-1659.

### Gällande bestämmelser

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 8 kap. 15 § ska en tomt hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap. 5 § ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

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

Bn § 34 (forts)

Dnr: SBK-2015-282

## Beslutsunderlag

Anmälan tillsynsärende, inkommen 1 september 2017

Foton (två stycken), daterade 7 december 2017

## Förvaltningens övervägande

Det uppförda staketet är ingen bygglovspliktig åtgärd, då stängsel inte finns uppräknat som en åtgärd som kräver bygglov enligt plan- och byggförordningen (2011.338) 6 kap.

Då det pågår byggnadsarbeten på fastigheten kan det inte bedömas att tomten är ovårdad.

---

**Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Värö-Backa 9:20 (för kännedom)  
Klagande (delges)**

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