
Plats och tid	Sammanträdesrum A2, kl. 08.30-15.45		
Beslutande	Ulrika Ericsson (M) Andreas Björklund (M) Stefan Bengtsson (M), §§ 469-483 David Sandrén (M), §§ 480, 484-512 Stefan Stenberg ordf. (C) Lena Språng (C) Michael Bonde (L), §§ 469-478 Gert Okén (M), §§ 479-512 Tomas Johansson v. ordf. (S) Marianne Johansson (S) Morgan Fagerström (S) Karin Sandström (S) Andreas Havasi (SD), inte § 480		
Ersättare – inte tjänstgörande	Gert Okén (M), §§ 469-478 David Sandrén (M), §§ 469-479, 481-483 Gösta Johansson (S)		
Övriga deltagare	Evelyn Ingvarsson, byggnadsnämndssekreterare Helena Arnesten, stadsbyggnadschef, inte § 479 på grund av jäv Maria Söderlund, stadsarkitekt Karin Holmström, Förvaltningsjurist, §§ 470-473 Sten Hedelin, stadsbyggnadsarkitekt, § 483 Claus Pedersen, planchef, §§ 469-483 Johan Mood, planarkitekt, §§ 469-483 Pontus Karlsson, planarkitekt, §§ 469-483 Emma Cejie, planarkitekt, § 478 Björn Liljequist, bygglovshandläggare, §§ 484-485 Burbuqe Binak, bygglovshandläggare, §§ 486-487 Emma Johansson, bygglovshandläggare, §§ 488-491 Helena Kransén, bygglovsarkitekt, §§ 492-493 Marie Åberg, bygglovsarkitekt, §§ 496-497 Tore Johansson, 1:e byggnadsinspektör, §§ 498-512		
Utses att justera	Andreas Björklund (M)		
Justeringens plats och tid	Stadsbyggnadskontorets reception den 6 november 2017		
Sekreterare	Evelyn Ingvarsson	Paragraf	469-512
Ordförande	Stefan Stenberg (C)		
Justerande	Andreas Björklund (M)		

Anslag/bevis

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ	Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum	26 oktober 2017
Datum då anslaget sätts upp	7 november 2017
Datum då anslaget tas ned	28 november 2017
Förvaringsplats för protokoll	Stadsbyggnadskontoret, Östra Långgatan 14
Underskrift	Evelyn Ingvarsson

Bn § 469

Ändringar i dagordningen

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. godkänna ändringarna i dagordningen.

Ärenden som tillkommer

Ärende Stenåkern 27

Ärende Veddige 6:39, 33:3

Ärenden som utgår

Ärende nr 20 Torpa- Kärre 5:1 Nybyggnad två enbostadshus,
förhandsbesked

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

Bn § 470

Meddelande om inkomna skrivelser, överklaganden och planärenden

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. antecknar informationen om inkomna skrivelser, ansökningar om planbesked, lagakraftvunna detaljplaner och avslutade planbesked under perioden 21 september 2017 till och med 15 oktober 2017 enligt bilaga A.

Beskrivning av ärendet

Redovisning av inkomna skrivelser, överklaganden, ansökningar om planbesked, lagakraftvunna detaljplaner och avslutade planbesked under perioden 21 september 2017 till och med 15 oktober 2017 redovisas för nämnden enligt bilaga A.

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

Bn § 471

Delegationsbeslut

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. godkänna redovisning av delegationsbeslut under perioden
21 september 2017 till och med 15 oktober 2017 enligt bilaga A.

Beskrivning av ärendet

Redovisningen avseende beslut fattade med stöd av tjänstemannadelegering enligt byggnadsnämndens beslut 29 augusti 2013 § 274 under perioden 21 september 2017 till och med 15 oktober 2017.

Redovisning av delegationsbeslut avseende

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

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

Bn § 472

Dnr 2011-1170

Byggnadsnämndens sammanträdesdagar 2018

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. godkänna nedanstående förslag till sammanträdesdagar 2018

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadskontoret har upprättat nedanstående förslag till byggnadsnämndens beredningar och sammanträdesdagar under 2018.

Dag och tid	Beredning	Planberedning	Dag och tid	Nämnd
Torsdag kl 13	18 januari		Torsdag kl 8.30	1 februari
Torsdag kl 13		25 januari		
Torsdag kl 13	15 februari		Torsdag kl 8.30	1 mars
Torsdag kl 13	15 mars		Onsdag kl 8.30	28 mars
Torsdag kl 13	12 april		Torsdag kl 8.30	26 april
Onsdag kl 13	9 maj		Torsdag kl 8.30	24 maj
Torsdag kl 13	7 juni		Torsdag kl 8.30	21 juni
Torsdag kl 13	16 augusti		Torsdag kl 8.30	30 augusti
Torsdag kl 13	13 september		Torsdag kl 8.30	27 september
Torsdag kl 13		20 september		
Torsdag kl 13	11 oktober		Torsdag kl 8.30	25 oktober
Torsdag kl 13	8 november		Torsdag kl 8.30	22 november
Torsdag kl 13	29 november		Torsdag kl 8.30	13 december

Protokollsutdrag: Kommunstyrelsens förvaltning

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

Bn § 473

Dnr 2012-780

Personuppgiftsbiträdesavtal Draftit AB

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. teckna personuppgiftsbiträdesavtal med leverantören Draftit AB i enlighet med kommunstyrelsens beslut den 29 augusti 2017 Ks § 194.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen har i beslut den 29 augusti 2017 föreslagit nämnderna och bolagen att teckna personuppgiftsbiträdesavtal med leverantören Draftit AB. Då respektive nämnd är att betrakta som personuppgiftsansvarig behöver nämnderna därmed teckna ett separat personuppgiftsbiträdesavtal.

Varbergs kommun har tecknat avtal med Draftit AB som levererar ett IT-baserat stöd för dataskyddsarbete. Draftit är en så kallad molntjänst, vilket innebär att exempelvis processorkraft, lagring och funktioner tillhandahålls av leverantör som tjänster över Internet. Den som använder en molntjänst för personuppgiftsbehandling är personuppgiftsansvarig för behandlingen även om den utförs av molntjänstleverantören eller dess underleverantörer. Leverantören och alla underleverantörer som anlitas för behandlingen är den personuppgiftsansvariges personuppgiftsbiträden. Det är den personuppgiftsansvarige som ansvarar för att personuppgiftslagen och andra lagar följs. Den personuppgiftsansvarige ska göra en laglighetskontroll samt genomföra en risk- och sårbarhetsanalys för att bedöma om det är möjligt att anlita molntjänstleverantören för behandling av de tänkta personuppgifterna, vilken säkerhetsnivå som är lämplig och vilka åtgärder som behöver vidtas.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att de personuppgifter som kommer att hanteras i systemet är främst uppgifter om kontaktpersoner i verksamheten, till exempel namn, telefonnummer och mejl. Bedömningen är att det inte finns några risker med behandlingen och att den är laglig enligt personuppgiftslagen.

Protokollsutdrag: Kommunstyrelsens förvaltning

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

Bn § 475

Dnr 2017-1290-

Yttrande Fastighetsinvesteringsprocessen, reviderad 2017 Ks 2017/0357

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. tillstyrka förslag till nytt regelverk för hantering och handläggning av kommunens fastighetsinvesteringar och instämmer med förvaltningens övervägande enligt nedanstående.
2. överlämna nämndens yttrande till kommunstyrelsens förvaltning.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsens förvaltning har i skrivelse den 29 juni 2017 begärt in yttrande från byggnadsnämnden kring förslag till nytt regelverk för hantering och handläggning av kommunens fastighetsinvesteringar.

Bakgrund

En genomlysning av kommunens investeringsprocess och fastighetsorganisation gjordes under 2015 och som en del i revisionen ingick att revidera investeringsprocessen. Syftet med revideringen är att:

- underlätta för brukare/hyresgäst att fokusera på behov och funktion,
- öka kopplingen till projektstyrningsmodellen,
- förtydliga ansvars-/arbetsfördelningen i respektive fas, och
- förtydliga grindar, beslutsunderlagen – vilka beslut som ska tas, när och av vem.

Kommunens fastighetsinvesteringar ska föregås av utredningar som på ett rationellt och förvaltningsgemensamt sätt säkerställer att rätt fastighetsinvesteringar görs vid rätt tidpunkt och på rätt plats. Arbetet med en fastighetsinvestering, från behovsanalys till överlämning, ska bedrivas enligt Varbergs kommuns projektstyrningsmodell.

Investeringsprocessen är indelad i följande faser:

- Behovsanalys
- Åtgärdsval
- Förstudie
- Projektutveckling
- Projektering
- Byggnation
- Överlämning

Det översända materialet utgörs av en övergripande beskrivning samt beskrivningar av respektive faser enligt ovan.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret har inga invändningar på remissen gällande förslaget till nytt regelverk för hantering och handläggning av kommunens fastighetsinvesteringar. Stadsbyggnadskontoret vill dock upplysa om att eventuella fastighetsinvesteringar som kräver antingen framtagande av en ny detaljplan eller ändring i befintlig detaljplan, bör konsulteras med

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

Bn § 475 (forts)

Dnr 2017-1290-

stadsbyggnadskontoret. Detta för att få en tydlig bild över vad fastighetsinvesteringen innebär dels i ekonomisk investering samt i tidsperspektiv när det gäller framtagandet av en ny detaljplan.

Protokollsutdrag: Kommunstyrelsens förvaltning, Mark och Exploatering

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

Bn § 476

Tidplan planärenden

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. antecknar informationen om planberedning och tidplan för planärenden.
2. godkänna förändrad tidplan för följande planärenden samt avsluta ärenden enligt nedanstående.

Senarelagda ärenden		Planbesked ursprungligt	September 2016	Förändring	Ny bedömning
Gunnestorp verksamhetsområde – Östra delen	2014-365	3 kv 2016	4 kv 2017	+ 4 kv	4 kv 2018
Holmagärde östra	2002- 822	2015	3 kv 2017	+ 3 kv	2 kv 2018
Kvarnagården östra industriområde	2007-252	2016	2 kv 2018	+ 1 kv	3 kv 2018
Östra Årnäs, fritidshusplaner	2014- 1048	4 kv 2016	3 kv 2017	+ 2 kv	1 kv 2018
Getterön, fritidshusplaner	2014- 1047	4 kv 2016	3 kv 2017	+ 3 kv	2 kv 2018
Småland 8	2016-862	4 kv 2017	---	+ 4 kv	4 kv 2018
Svärdfisken 33, 34,35 etapp 2	2016-442	4 kv 2017	---	+ 1 kv	1 kv 2018
Träslöv 19:35	2016-873	3 kv 2017	2 kv 2018	+ 2 kv	4 kv 2018
Bläshammar 5:1 m.fl. etapp 2	2012-540	2 kv 2016	2 kv 2017	+ 2 kv	4 kv 2017
Bua 4:94 m.fl.	2014-558	4 kv 2015	4 kv 2017	+ 3 kv	3 kv 2018
Trönningenäs, del av 5:29 (etapp B1, B2, B3), Trönningenäs 1:22, Trönningenäs 1:23, Trönningenäs1:15, Trönningenäs 1:44	2015-772	3 kv 2017	4 kv 2018	+ 1 kv	1 kv 2019
Derome industriområde del av Bossgård 2:8 och 2:20 m.fl.	2013-418	2 kv 2014	4 kv 2016	+ 4 kv	4 kv 2017

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

Bn § 476 (forts)

Senarelagda ärenden		Planbesked ursprungligt	September 2016	Förändring	Ny bedömning
Torpa-Kärra 8:232	2011-686	3 kv 2015	4 kv 2017	+ 4 kv	4 kv 2018
Apelvikens strand	2011-850	2016	3 kv 2017	+ 2 kv	1 kv 2018
Nygård 1:251	2016- 2078	---	2 kv 2017	+ 2 kv	4 kv 2017
Kv Malmen och Charleshill 1	2013-571	4 kv 2016	4 kv 2017	+ 1 kv	1 kv 2018
Bua 1:13	2016-607	3 kv 2017	4 kv 2017	+ 1 kv	1 kv 2018
Adjunkten 6	2016-537	1 kv 2018	3 kv 2018	+ 1 kv	4 kv 2018
Hägern 4, 6, 8	2014-435	1 kv 2018	4 kv 2017	+ 2 kv	2 kv 2018
Snidaren 1, 13, 14, 15	2014-561	1 kv 2018	4 kv 2017	+ 1 kv	1 kv 2018
Almeberg 15	2016-538	2 kv 2018	---	+ 2 kv	4 kv 2018
Torpa-Kärra 15:9 (Caravan Club)	2015- 1231	4 kv 2017	---	+ 4 kv	4 kv 2018
Ekorren 10, 13, 16	2016- 1842	4 kv 2018	---	+ 3 kv	3 kv 2019
Getakärr 4:1, 6:15	2016-781	3 kv 2017	4 kv 2017	+ 1 kv	1 kv 2018
Träslöv 49:1	2012-208	4 kv 2013	4 kv 2018	+ 2 kv	2 kv 2019
Vallgången 13	2015-540	2 kv 2018	4 kv 2018	+ 2 kv	2 kv 2019
Gunnestorp 5:7 och Trönninge 21:1	2014-995	2 kv 2018	---	+ 4 kv	2 kv 2019
Tvååkers-ås 1:103	2016-525	2 kv 2019	---	+ 5 kv	3 kv 2020
Getakärr 6:16	2014- 1383	4 kv 2018	---	+ 4 kv	4 kv 2019
Tvååkers-Ås 2:30	2016-65	4 kv 2018	2 kv 2019	+ 5 kv	3 kv 2020
Apelvikshöjd 1	2016-167	1 kv 2019	---	+ 3 kv	4 kv 2019
Trädlyckan 59	2015-660	4 kv 2018	2 kv 2019	+ 2 kv	4 kv 2019
Hunnestad 5:24	2016-313	4 kv 2018	2 kv 2019	+ 2 kv	4 kv 2019
Traktorn 1 och 6	2016-738	2 kv 2019	---	+ 2 kv	4 kv 2019
Lindbergs Prästgård 3:13	2016-817	4 kv 2018	---	+ 3 kv	3 kv 2019
Torpa 15:8, 15:87 Stämnet	2011-672	4 kv 2015	1 kv 2019	+ 3 kv	4 kv 2019
Program Prästakullen	2015-937	3 kv 2017	2 kv 2018	+ 2 kv	4 kv 2018
Program Gamla Köpstad-Östra Träslövsläge	2007-652	4 kv 2017	---	+ 4 kv	4 kv 2018
Program Vabränna	2007-10	---	4 kv 2017	+ 2 kv	2 kv 2018
Program för Södra Trönninge	2012-830	---	2 kv 2017	+ 2 kv	4 kv 2017
Planprogram för Västerport med intilliggande områden	2016-714	4 kv 2017	4 kv 2017	+ 1 kv	1 kv 2018

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

Bn § 476 (forts)

Senarelagda ärenden		Planbesked ursprungligt	September 2016	Förändring	Ny bedömning
Gestaltningssprogram Birger Svenssons väg	2017-84	---	---	---	1 kv 2018

Förslag på planer som kan avslutas

Kommunicering har skett med sökande. Inga synpunkter har kommit in på förslag om avslut. Nämnden föreslås avsluta nedanstående ärenden.

Ärende	Diarienummer
Träslövs-Näs 1:157 m. fl. översyn av byggrätter, Södra Näs	2009-1411
Getakärr 5:73, 5:74, del av 5:32 (multiparken)	2016-444
Program Tofta samhälle	2008-1047
Program Ås-Bäck 2:2	2007-658
Program Lingome/Stavder	2007-1280
Program Killingstångevägen	2009-85
Träslövs-Näs 1:157	2011-965
Getterön 2:32, 2:308, 2:309	2015-70
Lindås 1:3, 1:4, 2:31, 2:40	2011-976
Tvååkers-Ås	2011-133
Torpa-Kärre 8:2 Norra delen	2008-13

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

Bn § 477

Dnr 2017-1-238

Yttrande Boverkets rapport Digitala detaljplaner, Reglering av hur detaljplaner ska utformas digitalt (2017:21)

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. överlämna förvaltningens övervägande enligt nedanstående som sitt eget yttrande.

Beskrivning av ärendet

Näringsdepartementet har i remiss den 8 september 2017 begärt in synpunkter från Varbergs kommun angående rapporten 2017:21, Reglering av hur detaljplaner ska utformas digitalt.

Kommunkansliet har överlämnat remissen till stadsbyggnadskontoret för handläggning och gjort bedömningen att stadsbyggnadskontoret är den enda förvaltningen som berörs av remissen.

Bakgrund

Rapporten föreslår en reglering av hur detaljplaner, *planbeskrivningar och plankartor*, ska utformas och levereras digitalt. Sådan reglering saknas i dagsläget. Även reglering om att informationen om detaljplaner (planbeskrivning, utredningar etc.) ska vara tillgängligt digitalt saknas. Många kommuner har på eget initiativ digitaliserat äldre detaljplaner och byggt upp kartsystem där detaljplanerna blir tillgängliga via kommunens hemsida. Dessa system kan skilja sig åt mellan kommunerna både gällande utseende och filformat. Boverket föreslår ett sådant enhetligt system.

Den digitala leveransen av detaljplaner från kommunerna till lantmäteriet är, genom lantmäteriets riktlinjer (2017-09-13), i dagsläget nerskalad till en leverans av *planområdesgräns*. Det digitala formatet för leverans får ske i tre olika filformat (det är dock fortfarande tillåtet att leverera detaljplanen analogt). Lantmäteriet har tillsammans med bland annat länsstyrelserna byggt upp *en digital mosaik* av Sveriges planområden på bland annat länsstyrelsen webgis). Boverket föreslår genom rapporten ett för kommunerna enhetligt ritsätt, där ett möjligt slutresultat är en rikstäckande planöversikt, där samtliga planbestämmelser blir synliga samt geografiskt refererade till det område de reglerar. *Regleringen ska ske genom föreskrifter, och syftet är att förenkla digitalt informationsutbyte om detaljplaner.*

Informationsbytet sker gentemot en rad olika kanaler; såsom allmänheten, byggherrar/exploatörer, mäklare, byggföretag, lantmäteriet och kommunens egna instanser, såsom bygglovsavdelning eller verkställande förvaltning. Ett konsekvent material säkerställer att samtliga kanaler får samma material, och att förhoppningsvis tolkningen av materialet är konsekvent.

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

Bn § 477 (forts)

Dnr 2017-1-238

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att en reglering av digitaliseringsprocessen för detaljplaner generellt är ett positivt steg i den digitala utvecklingen inom samhällsplanering. Angående ett digitalt informationsbyte kan regleringen komma att minimera tolkningssvårigheter eller avvikelser från detaljplanen inom t.ex. exploatering, lantmäteri- eller bygglovsprocess.

Tänkbara konsekvenser

Stadsbyggnadskontoret vill uppmärksamma om ett par konsekvenser som kan bli aktuella genom regleringen. Varberg är en av de kommuner som sedan tidigare arbetar efter *Boverkets allmänna råd om planbestämmelser*, samt i sådana programvaror som den föreslagna digitaliseringsprocessen kommer att kräva, för att bland annat kunna geografiskt referera text och planbestämmelser till viss yta inom planområde.

En reglering av denna process kommer dock att ställa krav på arbetsprocesserna inom kommunen, då handläggaren behöver rita på specifikt sätt. De kommuner som inte har sådana programvaror som krävs skulle kunna behöva upphandla nya system. Digitaliseringsprocessen skulle vidare kunna ge upphov till utveckling av de programvaror som redan används. Något som kan resultera ibland annat högre licenskostnader för användaren.

Stadsbyggnadskontoret instämmer därmed med Markörs reflektioner som löd; *Stöd i form av pengar, utbildning/konsultstöd och erfarenhetsutbyte kommer behövas vid omställningen. Behovet av stöd beror dock lite på hur långt man redan kommit i digitaliseringsarbetet (2017:21, s, 78).*

Stadsbyggnadskontoret anser i övrigt att det kan ta långt tid innan nytta av regleringen blir synlig.

Genom att successivt frångå den tidigare kommunspecifika hanteringen av planleverans, och på sikt hur detaljplaner är utformade/strukturerade och formulerade (genom reglering av bestämmelsekatalogen) kan man anta en begränsning i den *tekniska dimensionen* av planmonopolet.

Protokollsutdrag: Näringsdepartementet (via e-post)

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

Bn § 478

Dnr 2017-1-195

Yttrande Motion om att bygga äldreboende i Bua Hamn

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. avstyrka motionen och lämna förvaltningens övervägande enligt nedanstående som sitt eget yttrande.
2. överlämna nämndens yttrande till kommunstyrelsens förvaltning.

Beskrivning av ärendet

En remiss med begäran om yttrande över motion från Socialdemokraterna om att bygga ett äldreboende i Bua hamn inkom till byggnadsnämnden från samhällsutvecklingskontoret. En lokalförsörjningsplan är framtagen för år 2017, planen beskriver det kortsiktiga behovet men även det långsiktiga behovet fram till år 2030. I planen framgår att behovet av framför allt äldreboende kommer att öka väsentligt fram till år 2030. Bua är en av de serviceorter som saknar äldreboende. Varbergs kommun äger redan nu en tomt i Bua hamn som skulle passa ypperligt för ett äldreboende.

Förvaltningens övervägande

Fastigheten i Bua hamn är idag detaljplanelagd som Natur, Hamn och Service, kontor, handel föreningslokaler, restauranger och bilservice. Ett nytt detaljplanearbete pågår på fastigheten.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att man gör en ordentlig lokaliseringsprövning om var ett eventuellt äldreboende bäst lämpar sig med hänsyn till service, kollektivtrafik, rekreation och social koppling och inte enbart med tanke på var kommunen äger mark. I Bua finns i den fördjupade översiktsplanen för norra kustområdet fler områden utlagda för ny bebyggelse till exempel i närheten av centrumhandeln. I Limabacka/Väröbacka finns också stora utbyggnadsområden. På dessa områden äger kommunen också en del mark.

I övrigt har inte stadsbyggnadskontoret några synpunkter.

Protokollsutdrag: Kommunstyrelsens förvaltning

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

Bn § 479

Dnr 2017-1245

Planbesked för Stråvalla-Kärra 3:2

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för kommunikering med sökanden.

Beskrivning av ärendet

Ursprunglig ansökan

Ursprunglig ansökan avser möjligheten att planlägga mark inom Stråvalla-Kärra 3:2 för byggnation av friliggande bostäder, parhus och radhus.

Området ligger i de nordöstra delarna av Löftaskog. Området är idag obebyggt och består till största del av skog med lite variationer i höjd mellan 27-36 m ö h. Det föreslagna området gränsar till befintlig bebyggelse i Löftaskog. Intilliggande bebyggelse består enbart av villabebyggelse.

Tidigare ställningstagande

Det aktuella området finns utpekad i den Fördjupade översiktsplanen för norra kustområdet. Det ligger inom utvecklingsområdet men är inte utpekad som föreslagen bostadsbebyggelse. I utvecklingsområdena ställer sig kommunen generellt positiv till ny exploatering och förtätning, även utanför de specifikt utpekade exploateringsområdena. För all ny bebyggelse måste platsens lämplighet utredas.

Det föreslagna området ligger inom riksintresset för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust enligt 4 kap MB. Marken är inte utpekad som jordbruksmark. Området ligger utanför men i anslutning till VIVAB:s verksamhetsområde för vatten och avlopp, dagvatten omfattas ej.

Det finns idag ingen gällande detaljplan för området.

Förvaltningens övervägande

Föreslaget område för byggnation ligger inom utvecklingsområdet för den fördjupade översiktsplanen för norra kustområdet.

Den fördjupade översiktsplanen för norra kustområdet ger för det aktuella området ingen mer vägledning än att kommunen ställer sig positiv till utveckling om det bedöms lämpligt. En sådan lämplighetsprövning kan då antingen ske genom detaljplan eller i första hand via ett program beroende på vilka frågor som behöver utredas och omfattningen av dessa.

Marken som föreslås att tas i anspråk ligger i anslutning till befintlig bebyggelse men innebär ingen förtätning i området utan skulle bli en större utbyggnad av området Löftaskog. Att ansluta ett så stort område innebär en stor påverkan på befintlig infrastruktur och delar av Löftaskog har redan idag problem gällande dagvattenhanteringen och det finns inga kommunala vägar i området. För att kunna göra en bedömning om det aktuella området är lämpligt för exploatering krävs utredningar gällande framförallt VA, dagvatten, naturvärden och infrastruktur.

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

Bn § 479 (forts)

Dnr 2017-1245

VA

Ingår i verksamhetsområde för VIVAB. Området består av mycket berg vilket kan göra en utbyggnad av infrastruktur extra dyr. Det krävs därför utredningar kring hur en utbyggnad av infrastrukturen lämpligast hanteras vilket även kan innebära påverkan på det befintliga nätet om kapaciteten på dessa ledningar är begränsad.

Dagvatten

Det finns inget verksamhetsområde för dagvatten i området, Va-huvudmannen förespråkar dessutom enskilt huvudmannaskap. Det är även känt att befintlig bebyggelse har problem med dagvatten och naturvatten som kommer uppe från höjderna som ansökan omfattar. En utveckling kan därför även påverka befintliga områden. En utredning krävs gällande naturvattenavledning, dikningsföretag som recipient, befintliga enskilda lösningar, hantering av vägdagvatten, dagvatten, katastrofregn, geoteknik, kostnader, trögt lokalt omhändertagande samt förutsättningar för enskilt huvudmannaskap.

Naturvärden

Hela utvecklingsområdet i den fördjupade översiktsplanen för norra kustområdet omfattas av orörd naturmark. En inventering samt värdering behöver tas fram som underlag för att bedöma vilken mark som är lämplig att ta i anspråk för vidare utveckling av orten.

Infrastruktur

Befintliga vägar inom området ligger under enskilt huvudmannaskap och ingår i nuläget i en utredning, kring huruvida det är aktuellt att göra om till kommunalt huvudmannaskap eller inte. Vägstandarden varierar och det är högst osäkert om vägnätet kan hantera en ökad belastning. Det krävs därför en utredning kring hur och var eventuella nya områden kan anslutas och sammanfogas med det befintliga vägnätet.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att området behöver studeras utifrån ett större sammanhang än vad en detaljplan utgör. Genom ett program finns möjligheten att utreda vilket område som kan utgöra en lämplig utveckling av området Löftaskog samtidigt som all infrastruktur (VA, dagvatten, vägar, gång- och cykel) ses över i ett större sammanhang.

Eftersom den fördjupade översiktsplanen för norra kustområdet inte har tagit ställning till vilket område som bedöms lämpligast att utveckla skulle även en sådan lokaliseringsprövning göras i ett program, där eventuellt flera möjliga utbyggnadsområden kan identifieras.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att det tas fram ett program för det aktuella området tillsammans med den resterande delen av utvecklingsområdet som är vitmarkerat i den Fördjupade översiktsplanen för norra kustområdet.

Protokollsutdrag: Sökanden

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

Bn § 480

Dnr 2017-1585

Planbesked för Apelvikshöjd 1

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. meddela sökande positivt planbesked inom Apelvikshöjd 1. Det innebär att byggnadsnämnden har för avsikt att genom detaljplan pröva möjligheten att uppföra flerbostadshus inom området, men är ingen garanti för att planen kommer att antas och vinna laga kraft.
2. uppdra åt förvaltningen att senast första kvartalet 2018 påbörja detaljplanläggning med standardförfarande så att detaljplanen kan antas senast fjärde kvartalet 2019.
3. uppdra åt förvaltningen att innan planarbetet påbörjas upprätta ett planavtal med sökande.

Giltighet

I enlighet med bestämmelserna i plan- och bygglagen (2010:900) är nämndens beslut inte bindande och kan inte överklagas.

Jäv

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

Beskrivning av ärendet

Ursprunglig ansökan avser möjligheten att uppföra sex stycken flerbostadshus, 3-5 våningar, samt tre stycken parkeringshus.

Sökande har inkommit med en förfrågan om planläggning för totalt 218 stycken nya lägenheter och tre stycken parkeringshus på fastigheten Apelvikshöjd 1. Förfrågan avser sex nya flerbostadshus, 3-5 våningar. Förslaget innebär en omfördelning av parkeringsplatser och garage som finns på ytan idag, samt exploatering av befintligt grönområde.

Lokalisering och bebyggelse

Apelvikshöjd ligger i de södra delarna av Varbergs stad. Förfrågan avser byggnation i de östra delarna av fastigheten Apelvikshöjd 1, som gränsar mot Södra vägen, samt byggnation i de västra delarna, som gränsar mot Apelviksvägen.

Befintlig bebyggelse på fastigheten är punkthus med tre till sju våningar. Husen är av varierande höjd och placerade med breda mellanrum så havsutsikt och ljusinsläpp är goda. Det finns idag stora grönytor mellan husen. Väster och söder om aktuell fastighet är idag villabebyggelse i en till två våningar. I norr gränsar fastigheten till ett större grön- och rekreatiomsområde.

Tidigare ställningstagande Översiktsplan

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

Bn § 480 (forts)

Dnr 2017-1585

I den *Fördjupade översiktsplanen för stadsområdet*, antagen av kommunfullmäktige den 15 juni 2010, anges att förtätning genom nybyggnation kan prövas i framförallt de mer storskaliga bostadsområdena, däribland Apelvikshöjd. Den blandade bebyggelsen ska behållas och utvecklas genom komplettering och förnyelse. Vid kompletteringsbebyggelse ska områdets kvaliteter tas tillvara. Tillgången på lättillgängliga, kvalitativa grönområden för rekreation får inte äventyras vid förtätning.

Detaljplan

Aktuell fastighet omfattas av detaljplan från 1982. Marken där ny bebyggelse föreslås är i detaljplanen reglerad som kvartersmark för bostäder och allmän plats för park och gata. Markanvändningen inom kvartersmarken är reglerad till mark som inte får bebyggas samt garage och dylikt. Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Övrigt

Området ligger inom det område längs Hallands kust som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt Miljöbalkens 4 kapitel. Bestämmelserna utgör dock inget hinder för utveckling av befintliga tätorter.

Förvaltningens övervägande

En förtätning enligt förfrågan innebär en komplettering inom befintlig struktur i ett centralt läge av staden. Fastigheten ligger utmed ett stråk med god kollektivtrafik och gång- och cykelmöjligheter. Föreslagen byggnation tar hänsyn till områdets olika kvaliteter och möter villabebyggelsen i väst med ett lägre våningsantal. Föreslagna byggnadskroppar är placerade så att ljusinsläpp och havsutsikt har tagits i beaktande. Byggnadskropparnas volymer och höjder varierar vilket bidrar till en mer arkitektonisk blandad bebyggelse inom området. Våningsantal har anpassats till områdets befintliga bebyggelse och närliggande områden. Förslaget innebär en förtätning i ett centralt läge i staden med goda förutsättningar för hållbart resande vilket följer kommunens översiktsplan och dess övergripande utvecklingsinriktningar.

Gång- och cykelstråket utmed Södra vägen är ett av stadens mest nyttjande cykelstråk. En exploatering av befintligt grönområde kommer att påverka hur gång- och cykelstråket upplevs. Det blir därför viktigt att studera gestaltning och placering av byggnaderna utmed stråket under detaljplanläggningen.

Fastigheten omges av två tidvis tungt trafikerade vägar, Södra vägen och Apelviksvägen. Det är viktigt att i detaljplanen säkerställa att gällande riktvärden för trafikbuller kan innehållas.

Vid en detaljplanläggning inom området behöver hänsyn tas till natur- och rekreationsvärden i områdets nordliga delar. Det pågår för närvarande en utredning kring detta.

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

Bn § 480 (forts)

Dnr 2017-1585

Vid en detaljplanläggning måste möjligheten att fördröja dagvatten inom fastigheten studeras. Om sprinklersystem ska användas i föreslagen ny bebyggelse krävs förändringar av nuvarande ledningar.

Inom planförslaget föreslås parkeringslösningar med backningsrörelser mot intilliggande väg. I ett detaljplaneskede bör mer trafiksäkra lösningar studeras.

Utifrån ovanstående överväganden föreslår stadsbyggnadskontoret att byggnadsnämnden meddelar positivt planbesked.

Hur beslutet kan överklagas

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

Avgift

Handläggningsavgift planbesked: 16 128 kr.

Fakturan översänds separat till sökanden.

Protokollsutdrag:

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

Bn § 481

Dnr 2017-1613

Planbesked för Bua 10:157

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. meddela sökande positivt planbesked inom Bua 10:157. Det innebär att byggnadsnämnden har för avsikt att genom detaljplan pröva lämpligheten av exploatering inom området, men är ingen garanti för att planen kommer att antas och vinna laga kraft.
2. uppdra åt förvaltningen att senast första kvartalet 2018 påbörja detaljplanläggning med utökat /standardförfarande så att detaljplanen kan antas senast andra kvartalet 2019.
3. uppdra åt förvaltningen att innan planarbetet påbörjas upprätta ett planavtal med sökande.

Giltighet

I enlighet med bestämmelserna i plan- och bygglagen (2010:900) är nämndens beslut inte bindande och kan inte överklagas.

Beskrivning av ärendet

Ursprunglig ansökan

Förfrågan om detaljplanändring för fastigheterna Bua 10:157 och 10:248 i syfte att möjliggöra investeringarna i förstudierapport Applagårdens förskola framtagen av samhällsutvecklingskontoret.

Förfrågan avser möjlighet till detaljplanändring för fastigheterna Bua 10:157 och 10:248 i syfte att möjliggöra ny förskola, samt upprustningar av Buaskolans befintliga skolkök. Förfrågan omfattar byggnation av förskola på 650 kvm, med möjlighet att utöka med ytterligare 250 kvm. Förfrågan omfattar även renovering och ombyggnation av befintligt skolkök i Buaskolan, totalt 500 kvm.

Lokalisering och bebyggelse

Fastigheterna ligger vid Bua centrum och består i dagsläget av Buaskolan, parkeringsytor och parkområde. Aktuella fastigheter angränsar till såväl bostäder som kommersiella verksamheter. Byggnation föreslås i de västra delarna av Bua 10:248 och i de östra delarna av Bua 10:157, i direkt anslutning till befintliga Buaskolan.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Översiktsplanen för Varbergs kommun, antagen av kommunfullmäktige den 15 juni 2010, har som mål att stärka serviceorterna. Med serviceort menas ort utanför staden där det finns omfattande offentlig service, däribland Bua. Översiktsplanens mål är att stärka serviceorterna, med bebyggelse och kollektivtrafik, så att befolkningsunderlaget kan öka och orterna kan fortsätta att utvecklas med god service. Nya bebyggelsegrupper bör också lokaliseras så att det finns goda förutsättningar att utnyttja kollektivtrafik och cykel för att nå skola, service och arbetsplatser.

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

Bn § 481 (forts)

Dnr 2017-1613

Fördjupning för norra kustområdet, antagen av kommunfullmäktige den 14 februari 2017 Kf § 16, har följande riktlinje för Bua; ny bebyggelse i Bua bör till utformning, material och färgsättning anpassas till den äldre lokala byggtraditionen.

Detaljplan

Detaljplaner från 1968 och 1970 omfattar aktuella fastigheter. Marken där ny bebyggelse föreslås är i detaljplan reglerad som park och område för allmänt ändamål.

Övrigt

En förstudie har genomförts i syfte att ta fram beslutsunderlag och rekommendationer för beslut om placering, omfattning och investeringsvolym för ny förskola i Bua. Förfrågan grundar sig i resultatet av förstudien där bland annat trafikutredning och markteknisk undersökningsrapport genomförts

Förvaltningens övervägande

Enligt gällande styrdokument, ÖP 2010, är ett mål att stärka serviceorterna med såväl bostäder som service. För att ligga i fas med utvecklingen bör det i ett tidigt stadie utredas och planeras för kommande behov av skolor och förskolor. Bua förväntas öka med ytterligare 700 bostäder, vilket gör det betydelsefullt att planera för en utökning av antalet förskoleplatser. Det är positivt med en förtätning i närhet till Bua centrum liksom det flexibla konceptet där lokaler kan anpassas efter kommande behov.

I dagsläget består området av park och parkeringsyta. Parkområdet är den plats som idag har högst skötselnivå i Bua. I syfte att skapa en entré mot Bua samhälle har kontinuerlig klippning av grönytor och anläggning av planteringar gjorts. Hur entrén till Bua samhälle kommer att påverkas bör studeras vid en eventuell planläggning.

Planen möjliggör 80 stycken flexibla skol- och förskoleplatser, med tillbyggnation för ytterligare 40 stycken platser. Vid en eventuell utbyggnad till 120 platser blir vistelseyta per barn för liten. En kommande detaljplanläggning bör belysa hur tillräckliga vistelseytor ska kunna säkerställas vid en eventuell utökning från 80 till 120 platser.

Vid en planläggning behövs en bullerutredning göras. Mätning av utomhusluften med avseende på partiklar kan också komma att krävas för att tillse att luftkvaliteten är tillräckligt god utomhus.

Utifrån ovanstående överväganden föreslår stadsbyggnadskontoret att byggnadsnämnden meddelar positivt planbesked.

Hur beslutet kan överklagas

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

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

Bn § 481 (forts)

Dnr 2017-1613

Avgift

Handläggningsavgift planbesked: 12 096 kr.

Fakturan översänds separat till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökanden

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

Bn § 482

Dnr 2017-1430

Planbesked för Spannarp 21:20, 23:22 och 23:23

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. meddela sökande negativt planbesked inom Spannarp 21:20, 23:22 och 23:23. Det innebär att byggnadsnämnden inte har för avsikt att genom detaljplan pröva lämpligheten av att planlägga för småhustomter.

Giltighet

Nämndens beslut är inte bindande och kan inte överklagas i enlighet med 13 kap 2 § plan- och bygglagen.

Beskrivning av ärendet

Ansökan

Förfrågan avser avstyckning och planläggning för totalt 16 stycken småhustomter och två stycken gemensamhetsanläggningar.

Lokalisering och bebyggelse

Aktuell förfrågan avser ett område strax väster om Västkustbanan, mellan Himle och Träslövsläge, lokaliserat sydöst om Varbergs stad. Samtliga av fastigheter, Spannarp 23:23, 23:22 och 21:20, är idag oexploaterade och används i dagsläget som skogs- eller jordbruksmark. Byggnation i angränsade och närliggande områden består mestadels av gårdar och spridd villabebyggelse. Fastigheten Spannarp 23:22 angränsar även till en verksamhet, Himle markcenter, i nordost.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Enligt gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 15 juni 2010, ska nya bebyggelsegrupper lokaliseras så att det finns goda förutsättningar att utnyttja kollektivtrafik och cykel för att nå skola, service och arbetsplatser. Framförallt ska nya bebyggelsegrupper lokaliseras i staden, serviceorterna eller utmed betydande kollektivtrafikstråk. Mindre kompletterande byggnation inom och i anslutning till befintlig bebyggelse kan prövas för att bibehålla en levande landsbygd och ge underlag till befintlig service på landsbygden. Vid ny bebyggelse på landsbygden ska hänsyn tas till jordbrukets intresse och nybyggnation av bostäder bör ej medges i närhet av brukningsenhet med djurhållning.

Föreslagen bebyggelse ligger i eller i nära anslutning till riktlinjeområde Himle. Enligt den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet, antagen av kommunfullmäktige 18 september 2010, är riktlinjen att området ska fortsätta att nyttjas för verksamheter.

Detaljplan

Fastigheterna är idag inte detaljplanlagda.

Förvaltningens övervägande

Förfrågningarna gäller en förhållandevis omfattande villaexploatering som

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

Bn § 482 (forts)

Dnr 2017-1430

inte är i linje med kommunens översiktsplan och dess övergripande utvecklingsinriktningar. Enligt gällande översiktsplan, antagen 2010, ska bebyggelsegrupper lokaliseras så att det finns goda förutsättningar att utnyttja kollektivtrafik och cykel för att nå skola, service och arbetsplatser. I dagsläget finns inte dessa förutsättningar inom det aktuella området.

Aktuella fastigheter, framförallt Spannarp 23:22, ligger i angränsning till såväl befintlig verksamhet som föreslagna verksamhetsområden. Kommunen är i stort behov av utveckling av verksamhetsmark och området i Himle ligger i ett strategiskt bra läge i direkt anslutning till motet på väg E6. Exploateringar som kan försvåra en utveckling av verksamhetsområden ska undvikas.

Med hänsyn till jordbrukets intresse ska nybyggnation av bostäder inte prövas i närheten av brukningsenheter med djurhållning. I nära anslutning till fastigheterna Spannarp 23:23 och 21:20 finns i dagsläget flertalet hästgårdar. Enligt de riktlinjer som kommunen har beträffande hästhållning i anslutning till bostäder så bör det vara mellan 100–200 meter mellan bostadshus och hästhållning, beroende på antal hästar.

Området ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten, vilket innebär att dagvatten måste hanteras med enskilda anläggningar. Grundvattennivån är förhållandevis hög i området vilket kan begränsa möjligheterna att infiltrera dagvatten inom den egna fastigheten. Det är inte heller självklart att dagvatten kan avledas till befintliga diktningföretag.

På grund av den omfattning av villaexploatering som förslaget innebär som kan påverka/påverkas av kommande och nuvarande verksamhetsområde, samt närheten till flertalet gårdar med hästhållning, föreslår stadsbyggnadskontoret att byggnadsnämnden meddelar negativt planbesked.

Hur beslutet kan överklagas

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

Avgift

Handläggningsavgift planbesked 6 048 kronor.

Avgift enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan översändes separat per post till sökanden.

Protokollsutdrag: Sökanden

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

Bn § 483

Dnr 2016-714

Planprogram för Västerport med intilliggande områden

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. godkänna för samråd under tiden 7 november till och med 31 december 2017 Planprogram för Västerport med intilliggande områden.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen har i beslut den 26 april 2016 Ks § 66 beställt planprogram för Västerport med intilliggande områden.

Syftet är att planprogrammet ska redovisa principer för stadsutveckling på de områden som frigörs när Västkustbanan läggs i tunnel och hamnverksamhet flyttar till Farehamnen.

Arbetet har utförts av kommunens arbetsgrupp för Västerport som tagit fram ett förslag till Planprogram för Västerport daterat den 16 oktober 2017.

Övervägande

Arbetsgruppen för Planprogram Västerport föreslår byggnadsnämnden besluta om samråd av Planprogram för Västerport med angränsande områden, med samrådstiden 7 november 2017 till och med 31 december 2017.

Protokollsutdrag: Kommunstyrelsens förvaltning

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

Bn § 484

Dnr 2017-1261

Fastarp 2:198 Tillbyggnad enbostadshus – tidsbegränsat bygglov

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. avvakta med avgörandet tills pågående överprövning om bygglov avgjorts.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då sakfrågan är densamma som i pågående överprövning av bygglov ska överprövningen inväntas.

Beskrivning av ärendet

Ansökan som inkom den 26 juni 2017 omfattar en förlängning av tidigare beviljat tidsbegränsat lov för tillbyggnad av enbostadshus inom fastigheten Fastarp 2:198. Åtgärden söks för tio år.

Den 27 augusti 2012 beviljades tidsbegränsat bygglov för tillbyggnad av enbostadshus. Ärendet överklagades till länsstyrelsen som fastslog byggnadsnämndens beslut den 7 mars 2013.

Den 2 februari 2017 beslutade byggnadsnämnden att avslå ansökan om permanent bygglov för aktuell tillbyggnad. Ärendet överklagades och den 14 juni 2017 meddelade Länsstyrelsen i Hallands län beslut att avslå överklagandet. Ärendet ligger nu hos Mark – och miljödomstolen som ännu inte prövat frågan.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Det finns i planen ingen bestämmelse om minsta avstånd mellan byggnad och gräns mot granntomt. Enligt gällande övergångsbestämmelser ska 39 § i byggnadsstadgan (1959:612), BS, tillämpas som planbestämmelse. Enligt 39 § andra stycket BS får byggnad inte läggas närmare gräns mot granntomt än 4,5 meter. Byggnadsnämnden får medge undantag från bestämmelserna i andra stycket om det finns särskilda skäl och det kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att lämpligt bebyggande av området försvåras.

Tillbyggnaden är placerad 2,36 meter från tomtgräns mot Fastarp 2:114. 10,6 m² av tillbyggnaden är placerad närmare än 4,5 meter.

Lagrum

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

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
 - b) avviker från detaljplanen men avvikelserna har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser

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

Bn § 484 (forts)

Dnr 2017-1261

- eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
 3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
 4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§.

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

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

Enligt plan – och bygglagen (2010:900) ska, om avvikande åtgärder tidigare har godtagits enligt första stycket eller 30 § första stycket 1 b, en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits.

Förvaltningens bedömning

Frågan bör inte prövas förrän beslut kommer från överprövande myndigheter i ärendet om permanent bygglov.

Hur beslutet får överklagas

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

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

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

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

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 485

Dnr 2017-1266

Tvååker-Ås 4:120 Nybyggnad komplementbyggnad

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen föreslagen åtgärd strider mot gällande detaljplan men kan betraktas som en liten avvikelse från detaljplanen enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 3 1b.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar nybyggnad av komplementbyggnad inom fastigheten Tvååkers-Ås 4:120.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Enligt gällande detaljplan är största tillåtna byggnadsarea 180 m².

Befintligt bostadshus har en byggnadsarea på 167,9 m². Tillkommande komplementbyggnad är 21 m². Total byggnadsarea blir efter nybyggnad av komplementbyggnad 188,9 m², en överyta med 8,9 m².

Lagrum

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

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

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 31 b § får bygglov ges trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 för en åtgärd som avviker från en

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

Bn § 485 (forts)

Dnr 2017-1266

detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är liten och förenligt med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte.

Förvaltningens bedömning

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att förslagen åtgärd strider mot gällande detaljplan och inte kan betraktas som en liten avvikelse från detaljplanen enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 3 1b. Bygglov kan därmed inte beviljas.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 486

Dnr 2017-1711

Nordvära 8:12 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Villkor

Tillstånd för att inrätta avlopp ska vara beviljat innan en lantmäteriförrättning kan godkännas eller bygglov beviljas.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att bevilja förhandsbesked då föreslagen åtgärd är lämplig i landskapsbilden och den passar in i området samt uppfyller de krav enligt 2 kap 5 § plan- och bygglagen (2010:900). Byggnadens placering och utformning ska åter igen beprövas i bygglov.

Beskrivning av ärendet

Ansökan som inkom den 8 september 2017 omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom fastigheten Nordvära 8:12 Befintlig fastighet är 3 766 m² och tilltänkta avstyckningar är cirka 1 900 m².

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och utanför område för samlad bebyggelse. Enligt kommunens översiktsplan fördjupning för norra kustområdet, antagen av kommunfullmäktige den 14 februari 2017 Kf § 16, ligger fastigheten på gräns för område med möjlighet att pröva enstaka ny bebyggelse. Enstaka ny bebyggelse kan prövas om någon av riktlinjerna nedan är uppfyllda:

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

Platsbesök har skett den 3 oktober 2017. Föreslagen tomtplats är redan i anspråkstagande idag och på tomten finns en maskinhall/garage för större fordon. Fastigheten passar in området då det finns befintliga byggnader.

Fastigheten ligger inom område för tätort enligt Statistiska Centralbyrån, SCB.

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

Bn § 486 (forts)

Dnr 2017-1711

Lagrum

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

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

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

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

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

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

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 9 § vid lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket,

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

Bn § 486 (forts)

Dnr 2017-1711

skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

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

1. en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen.
2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang, och
3. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om
 - a) byggnadsverket är en annan byggnad än en sådan som avses i 9 kap. 4 a § eller byggnadsverket kräver bygglov enligt 9 kap. eller föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §, och
 - b) byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

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

Yttrande

Begäran om yttrande har skickats till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen angående lösning av vatten och avlopp då området inte är ett av VIVABs verksamhetsområde.

Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter. Svar förväntas inkomma efter nämndens sammanträde den 26 oktober 2017.

I yttrande som inkom den 17 oktober 2017 bedömer miljö- och hälsoskyddsförvaltningen att en avloppsanläggning kan bli komplicerat på fastigheten på grund av markförhållandet och hög skyddsnivå gällande hälsoskydd. Placeringen av anläggningen är begränsad på grund av dricksvattentäkter på grannfastigheter. Sökanden kan få göra vidare utredning av markförhållandet i samband med tillståndsprövning för inrättande av avloppsanläggning. För att få ett längre skyddsavstånd till närliggande dricksvattentäkter kan ett alternativ vara, då Nordvära 8:12 har en begränsad yta, att göra en gemensam avloppsanläggning tillsammans med Nordvära 8:13 och 15:2. Det är viktigt att ha en dialog med omkringliggande fastigheter. Vid platsbesöket bedöms avstånden från provgropen till dricksvatten på Nordvära 8:13 som för nära, cirka 30 meter uppströms om dricksvattenbrunn.

I skrivelse den 18 oktober 2017 framför fastighetsägarna Nordvära 8:13 synpunkter angående lösning med vatten och avlopp och vill att det ska beaktas i beslutet.

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

Bn § 486 (forts)

Dnr 2017-1711

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föreslagen åtgärd är lämplig i landskapsbilden då den passar in i området samt uppfyller samt uppfyller de krav enligt 2 kap 5 § plan- och bygglagen (2010:900). Byggnadens placering och utformning ska åter igen beprövas i bygglov.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 487

Dnr 2017-1412

Vallgången 13 Nybyggnad verksamhet

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. avslå ansökan.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att avslå ansökan då nybyggnation strider mot gällande detaljplan och avvikelserna alldeles för stora för att bevilja som mindre avvikelse. Föreslagen byggnation stöds inte av något av förutsättningarna för bygglov inom detaljplanerat område enligt 9 kap. 30 - 30 a §§, 31 b- 31 d §§ plan- och bygglagen (2010:900). Bygglov kan därmed inte beviljas.

Nämnden finner att föreslagen åtgärd ska föregås med detaljplan och nämnden har i beslut den 28 maj 2015 § 213 lämnat ett positivt planbesked.

Beskrivning av ärendet

Ansökan som inkom den 20 juli 2017 omfattar bygglov för nybyggnation av hotellannex med en byggnadsarea på 395 kvm.

Fastigheten ligger inom detaljplan 1 med följande bestämmelser för fastigheten:

- Kvartersmark för bostads- och affärsändamål
- Prickad mark får inte bebyggas
- Hakprickad mark får efter byggnadsnämndens prövning bebyggas, dock endast med till huvudbyggnad hörande trapphus och veranda samt för huvudbyggnads nödiga uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.
- 1/3 av tomt får bebyggas (max 345 kvm).
- Byggnadsavstånd från fastighetsgräns, halva byggnadshöjden men inte närmare än 6 m.
- 2 våningar, vind får inredas.
- Byggnadshöjd 7,5 m.
- Taklutning, max 30 grader.

Föreslagen byggnation avviker med följande:

- Ändamålet är hotellverksamhet.
- Del av byggnad avses byggas på prickad mark.
- Stor del av huvudbyggnad byggs på hakprickad mark.
- Byggnads arean inklusive balkonger överstiger med mer än 10 %.
- Byggnadsavstånd från gräns, 4 m.
- 3 våningar.
- Byggnadshöjd 10,5 m.

I den inkomna ansökan så ska även garaget beprövas och grannar höras men eftersom föreslagen byggnad i dagsläget inte är i enlighet med

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

Bn § 487 (forts)

Dnr 2017-1412

detaljplan och avvikelserna för stora för att bevilja som mindre avvikelse så har ingen vidare handläggningstid lagt ner på ärendet.

På fastigheten idag finns det byggnader som inte ansökts rivningslov för.

Sökande har sökt planbesked för ändring av plan för att möjliggöra sitt förslag till hotellannex men vill bepröva möjligheten att få bygglov i väntan på planändringen. Detta för att sökande vill påbörja arbetet så fort som möjligt.

Lagrum

Enligt plan- och bygglagen (2017:424) 9 kap 30 § ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
 - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988) (se också 9:30 a)
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för en detaljplan 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 gäller en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om 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.

Enligt plan- och bygglagen (2014:900) 9 kap 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.

Enligt plan- och bygglagen (2014:900) 9 kap 31 b § får bygglov ges trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syften och

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

Enligt plan- och bygglagen (2014:900) 9 kap 31 c § efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver från

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

Bn § 487 (forts)

Dnr 2017-1412

detaljplanen vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Enligt plan- och bygglagen (2014:900) 9 kap 31 e § om avvikelser tidigare har godtagits enligt 30 § första stycket 1 b, 31 b eller 31 c §, ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föreslagen åtgärd strider mot nuvarande gällande detaljplan i en stor omfattning och kan heller inte stödjas enligt plan-och bygglagen.

Hur beslutet får överklagas

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

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

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

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

Avgift

Handläggningsavgift: 2 150 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 488

Dnr 2017-1436

Hunnestad 1:3 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bordlägga ärendet.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förfrågan om förhandsbesked inom Hunnestad 1:3 för nybyggnad av ett enbostadshus.

Fastigheten ligger utanför detaljplan och sammanhållen bebyggelse, VIVAB:s verksamhetsområde och på jordbruksmark klass 4.

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

Föreslagen tomtplats ligger cirka 114 meter från väg 766.

Öster om föreslagen tomtplatsen finns en avstyckning från Hunnestad 1:3, idag Hunnestad 1:22, där positivt förhandsbesked meddelades 2009.

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

Platsbesök gjordes 24 augusti 2017.

I översiktsplanens generella riktlinjer anges följande:

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

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

Bn § 488 (forts)

Dnr 2017-1436

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

Lagrum

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

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

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

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § ska 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,

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

Bn § 488 (forts)

Dnr 2017-1436

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

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

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

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

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

Tomten ska ordnas så att

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

Yttranden

Begäran om yttrande har inte skickats till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen gällande möjlighet till att lösa VA.

Berörda grannar har inte beretts möjlighet att inkomma med synpunkter.

Remiss har ännu inte skickats till kommunekologen för remiss angående naturvårdsprogram och riksintresse naturvård för Grimeton.

Sökande inkom den 19 september 2017 med en skrivelse, apropå att förvaltningen ställt sig negativt till två tomter på samma plats inför nämndens sammanträde den 28 september. De ställde sig i skrivelsen kritiska till beskedet, då de menar att den befintliga växtligheten i fastighetsgräns kan få växa upp och således motverka att en byggnad ser

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

Bn § 488 (forts)

Dnr 2017-1436

friliggande ut i landskapet. De anser även att tomten ligger bra till i förhållande till skola och förskola, och att många barnfamiljer vill bo lite utanför staden. Vidare meddelar de att en ny rad med villor inte är aktuellt, då ansökan enbart gäller en tomt, och att de anser att tomten öster om förslaget inte berör sökande eftersom den styckades av innan de själva köpte Hunnestad 1:3.

De ställer sig också kritiska till förvaltningens förklaring ang. byggnaders placering i landskapet med mera och har själva bifogat flera exempel på byggnader som placerats mindre bra i landskapet. De meddelar även att deras avsikt inte är att stycka av mer än en tomt och att de inte vill ta mer av marken eftersom de vill bevara den och använda för att bland annat att ta hö till sina hästar.

Förvaltningens övervägande

Förvaltningen bedömer att föreslagen åtgärd om förhandsbesked på den föreslagna platsen inte följer landskapsbilden.

Att det 2009 meddelades ett positivt förhandsbesked direkt öster om det nu aktuella förslaget, bör inte heller motivera att ytterligare en tomt tillåts. De exempel som sökande bifogade i skrivelsen den 19 september bör inte heller ligga till grund för att tillåta ännu en plats som inte är väl anpassad i landskapet. 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 en ny tomtrad har påbörjats.

Det ursprungliga förslaget innebar två tomter, men har nu reviderats till enbart en tomtplats. Förvaltningen bedömer att ännu en tomt på platsen är olämplig men hänsyn till landskapsbilden och ovanstående paragrafer ur plan- och bygglagen.

Positivt förhandsbesked bör inte meddelas.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 489

Dnr 2017-1716

Hunnestad 5:19 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Byggnadsnämndens bedömning

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förfrågan om förhandsbesked inom Hunnestad 5:19 för en tomt avsedd för enbostadshus.

Fastigheten ligger utanför detaljplan och sammanhållen bebyggelse, VIVAB:s verksamhetsområde och på jordbruksmark klass 4.

Föreslagen tomtplats ligger inom riksintresse naturvård för Grimeton samt inom världsarv yttre Grimeton.

Den föreslagna tomtplatsen ligger ca. 450 m nordväst om väg 766. Från vägen sett sluttar marken lätt nedåt/norrut. Den föreslagna tomtplatsen ligger intill en mindre grusväg vilket innebär att tillfartsväg redan finns.

Den föreslagna tomtplatsen ligger cirka 75 meter respektive 55 meter ifrån två befintliga tomter.

I översiktsplanens generella riktlinjer anges följande:

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

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

Bn § 489 (forts)

Dnr 2017-1716

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

Lagrum

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

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

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

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § ska 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,

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

Bn § 489 (forts)

Dnr 2017-1716

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

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

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

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

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

Tomten ska ordnas så att

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

Yttranden

Begäran om yttrande har skickats till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen gällande möjlighet till att lösa VA. Svar förväntas inkomma efter nämndens sammanträde den 26 oktober 2017.

Begäran om yttrande har skickats till kommunekologen.

I yttrande som inkom den 13 oktober 2017 meddelar kommunekologen att det inte finns några naturvärden på den specifika platsen som hindrar

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

Bn § 489 (forts)

Dnr 2017-1716

byggnation. Byggnation på platsen bedöms inte heller påverka de övergripande värden som utpekats i Naturvårdsprogram.

Berörda grannar har beretts möjlighet att inkomma med synpunkter. Svar förväntas inkomma efter nämndens sammanträde den 26 oktober 2017.

Förvaltningens övervägande

Den föreslagna tomten placeras mellan två befintliga bebyggda platser, med över 50 meters mellanrum åt båda håll. Ett hus på denna plats kan komma att skymtas från väg 766 men behöver för den sakens skull inte nödvändigtvis störa landskapsbilden.

Förvaltningen bedömer att föreslagen åtgärd om förhandsbesked på den föreslagna platsen kan tillåtas och inte strider mot ovanstående paragrafer i plan- och bygglagen. Positivt förhandsbesked kan meddelas sedan berörda grannar och miljö- och hälsoskyddsförvaltningen inkommit med eventuella synpunkter.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 490

Dnr 2017-551

Tofta 10:18 Nybyggnad kontor, lager, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Upplysning

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

Giltighet

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

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att den sökta åtgärden följer intentionerna i Fördjupad översiktsplan för norra kustområdet, antagen av kommunfullmäktigen den 14 februari 2017 Kf § 16, inte innebär en betydande olägenhet för omgivningen och inte strider mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förfrågan om förhandsbesked för nybyggnad verksamhet inom Tofta 10:18, och även Tofta 10:16. Tofta 10:16 är en arrendetomt som ägs av Varbergs kommun.

Fastigheterna ligger inom Fördjupad översiktsplan för norra kustområdet, antagen av kommunfullmäktigen den 14 februari 2017 Kf § 16, inom det område där generellt ingen ny bebyggelse tillåts.

Kommunens inställning är generellt att ingen mark i dessa områden får tas i anspråk för bebyggelse utöver den som redan idag är ianspråktagen. Som undantag anges att "Väl motiverade enstaka kompletteringar kan prövas. Sådan avstyckning kan exempelvis underlätta för befintliga jordbruksföretag att möjliggöra fortsatt drift eller utveckla annan verksamhet på fastigheten, möjliggöra generationsväxling och därmed öka förutsättningarna för att pågående verksamhet utvecklas eller kan ändra inriktning."

Förorenad mark finns inom Tofta 10:18.

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

Bn § 490 (forts)

Dnr 2017-551

Fastigheten ligger inom jordbruksmark klass 5.

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

Sökande inkom den 6 september med en komplettering i ärendet där de visar ett förslag på skyddsvall/-plank samt vilka ytor som ska hårdgöras.

Lagrum

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

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

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § ska vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

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

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas.

Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Yttranden

Remiss har skickats till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen för yttrande angående förorenad mark.

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

Bn § 490 (forts)

Dnr 2017-551

I yttrande inkom den 15 september meddelar miljö- och hälsoskyddsförvaltningen i ett tjänstemannautlåtande att fastigheten ligger inom ett område där kommunalt VA diskuteras och miljö- och hälsoskyddsförvaltningen förordar att fastigheten får kommunalt VA. Det finns en enskild lösning på fastigheten och förhandsbeskedet gäller lagerlokaler och ska inte öka belastningen på det befintliga avloppet. De meddelar vidare att verksamheten ska klara gällande bullerriktlinjer från Naturvårdsverket. Om transporter kommer öka bör grannar höras.

Vad gäller den förorenade marken meddelar miljö- och hälsoskyddsförvaltningen att markeringen i GIS-kartan inte automatiskt innebär att fastigheten faktiskt är förorenad, utan att informationen är hämtad från länsstyrelsens databas om potentiellt förorenade områden, vilket bland annat baseras på vilken typ av verksamhet som bedrivs/bedrivits där. I förvaltningens egna system finns inga uppgifter om att verksamheten skulle orsakat en föroreningsskada, men det förekommer hantering av kemikalier och farligt avfall och vid eventuella markarbeten ska, som alltid, försiktighet iakttas.

Grannar har beretts möjlighet att yttra sig.

Yttrande inkom den 28 augusti. Berörd granne har bland annat invändningar mot miljöpåverkan från föreslagen åtgärd – både trafik, buller och ev. utsläpp. Berörd granne meddelar också att de trots att markområdet varit avsatt för villabebyggelse.

Yttrande inkom den 12 september. Berörd granne bifogar ett flertal punkter med invändningar, bl.a. att den föreslagna lagerbyggnaden är en typ av byggnad som inte passar in i omgivningen, då det är åkermark och bostäder i närheten. De uttrycker även oro då det från sökande ska ha framkommit olika information till olika grannar gällande vad byggnaden ska användas till. De uttrycker även oro över ökad trafik, och anser att den i den fördjupade översiktsplanens uttryckta restriktivitet bör gälla alla, även industrier.

Yttrande inkom den 19 september. Berörd granne anser att en industribyggnad påverkar boendemiljön i området negativt. Vidare anser grannen att området har stor utvecklingspotential för framtida bostadsutbyggnad, och att en utökning av södra Tångaberget som ett industriområde kommer att hindra detta. Grannen hänvisar även till plan- och bygglagen och att den uttrycker att mark ska användas för det som området är mest lämpat för. Den berörda grannen anser inte att en industribyggnad är den mest lämpliga användningen av marken. De uttrycker även området har brukningsvärd jordbruksmark samt ett värdefullt kustområde och att åtgärden kan medföra miljöpåverkan på vissa naturresurser.

Yttrande inkom den 20 september. Berörd granne meddelar att de inte hade räknat med någon stor industri-handelsfastighet på marken och att föreslagen åtgärd är mycket stor i närheten av ett bostadsområde. De efterfrågar även fler uppgifter så som typ av verksamhet, höjd på fastighet mm. Den berörda grannen meddelar i punktform anledningar till att hen inte är positiv; Förslaget ligger för nära redan byggda bostäder och

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

Bn § 490 (forts)

Dnr 2017-551

kommande bostäder, det finns många barn i området, samt att fler uppgifter behövs till berörda parter. Grannen vill understryka att det bifogats för lite underlag för att kunna lämna riktiga synpunkter.

Sökande har beretts möjlighet att bemöta yttranden.

Samhällsutvecklingskontoret har frågats hur de ställer sig till åtgärder såsom den sökta, i område där generellt ingen ny bebyggelse tillåts enligt Fördjupad översiktsplan för norra kustområdet, antagen av kommunfullmäktigen den 14 februari 2017 Kf § 16, inom det område där generellt ingen ny bebyggelse tillåts.

Samhällsutvecklingskontoret meddelade endast att de diskuterat frågan om köp med sökande och bett dem söka förhandsbesked innan frågan går vidare, men svarade inte på hur de ställer sig angående åtgärder såsom den sökta, i område där generellt ingen ny bebyggelse tillåts.

Förvaltningens övervägande

Fastigheterna ligger inom Fördjupad översiktsplan för norra kustområdet, antagen av kommunfullmäktigen den 14 februari 2017 Kf § 16, inom det område där generellt ingen ny bebyggelse tillåts.

Inom detta område finns tre undantag, varav ett är att väl motiverade enstaka kompletteringar kan prövas, exempelvis för att underlätta för befintliga jordbruksföretag att möjliggöra fortsatt drift eller utveckla annan verksamhet på fastigheten.

Förvaltningen bedömer att åtgärden kan gå under detta undantag, trots att verksamheten inte är av jordbrukstyp. Även befintliga verksamheter inom område där generellt ingen ny bebyggelse tillåts, av annan typ än jordbruk, bör ges möjlighet att utvecklas.

Sökande har med kompletteringar den 6 september visat hur markplaneringen är tänkt, och även hur plank eller annat skydd är tänkt runt fastigheten Tofta 10:16, med en höjd om 2 m.

Förvaltningen har beaktat grannars yttranden. Ärendet är ett förhandsbesked varför endast en karta skickades med i grannehörandet, enligt normalt förfarande. Då förhandsbesked endast innebär en prövning av en viss plats för en viss åtgärd, har ritningar med mera inte skickats till berörda grannar.

Förvaltningen bedömer att den föreslagna åtgärden är lämplig på den föreslagna platsen och att positivt förhandsbesked kan meddelas enligt ovanstående paragrafer i plan- och bygglagen.

Hur beslutet får överklagas

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

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

Bn § 490 (forts)

Dnr 2017-551

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

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

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

Avgift

Handläggningsavgift förhandsbesked: 7 056 kr

Momspliktig avgift: 30 kr

Moms 25 % : 7,50 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 491

Dnr 2017-1186

Vabränna 1:39 Rivning, nybyggnad flerbostadshus

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja rivningslov för rivning av befintlig gårdsbyggnad.
2. bevilja bygglov för nybyggnad flerbostadshus.
3. kontrollansvarig är Bozo Lukanovic.

Upplysningar

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

Krav på redovisning i samband med tekniskt samråd / före startbesked

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

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att den sökta åtgärden är planenlig och följer gällande parkeringsnorm samt strider inte mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser nybyggnad av flerbostadshus samt rivning av befintlig gårdsbyggnad inom Vabränna 1:36

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område.

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

Bn § 491 (forts)

Dnr 2017-1186

Byggnaden består av två våningar, med totalt fyra lägenheter.

Föreslagen åtgärd följer gällande detaljplan.

Föreslagen byggnation uppfyller parkeringsnormen.

Parkeringsplatserna har delvis placerats på mark som inte får bebyggas, så kallad prickmark.

Lagrum

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

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

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

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.

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

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

Yttranden

Berörda grannar har beretts möjlighet att inkomma med synpunkter gällande parkeringsplatser som delvis placerats på mark som inte får bebyggas så kallad prickmark.

Yttrande inkom den 24 september 2017 från en berörd granne. Synpunkterna gällde bland annat att det nya husets tänkta sovrums- och vardagsrumsfönster vetter åt grannens altan, trädgård, växthus, kök och två sovrums, och att det inte känns trivsamt med ökad insyn i hem och trädgård.

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

Bn § 491 (forts)

Dnr 2017-1186

Grannen meddelar att de önskar att fönster på föreslagen byggnads övervåning som vetter mot dennes tomt tas bort eller blir så få som möjligt. Grannen meddelar även att det i dagsläget är vältrafikerat på gatan, och att många hyreshus i början av gatan innebär många bilar parkerade på gatan, och att detta ibland skapar problem för grannen i och med att de kan ha svårighet att backa ut från sin uppfart. De önskar därför att det ska finnas tillräckligt med parkeringsplatser vid nybyggnationen för att tillgodose både boende och gäster.

Sökande har beretts möjlighet att inkomma med ett bemötande av yttrandet. Ingen svarsskrivelse har inkommit.

Förvaltningens övervägande

Föreslagen åtgärd följer gällande detaljplan vad gäller själva byggnaden.

Grannehörande skickades på grund av parkeringsplatser delvis placerade på prickad mark, varpå förvaltningen mottog ovanstående yttrande.

Den föreslagna åtgärden uppfyller gällande parkeringsnorm.

Enligt en dom från Mark- och miljööverdomstolen – MÖD 2013-03-07 P 7292-12 är parkeringsplatser på punktprickad mark dock inte att betrakta som en avvikelse. Åtgärden är således helt och hållet planerlig, men beslut behöver fattas av byggnadsnämnden då yttrande har inkommit från en granne.

Den föreslagna åtgärden strider inte mot ovanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

Bygglov kan beviljas.

Hur beslutet får överklagas

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

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

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

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

Avgift

Handläggningsavgift 38 022 kr
Momspliktig avgift: 30 kr
Moms 25 % : 7,50 kr

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

Bn § 491 (forts)

Dnr 2017-1186

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande
Fastighetsägaren Vabränna 1:65 (delges)

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

Bn § 492

Dnr 2017-1333

Agnbäck 1:1 Strandskyddsdispens

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- ge dispens från rådande strandskydd för nybyggnad av en paviljong, två vindskydd, tre ställplatser och parkeringsplatser. Den mark som får tas i anspråk redovisas på situationsplan enligt bilaga A.

Byggnadsnämndens bedömning

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

Giltighet

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

Villkor

- åtgärderna får inte medföra påverkan på naturmiljön så som nedtagning av träd.
- respektive ställplats får hyras ut i max två dygn för att förhindra privatisering.

Upplysningar

Länsstyrelsen ska pröva en kommuns beslut att ge dispens från bestämmelserna i 7 kap 15 § miljöbalken om det finns skäl att anta att

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller strandskyddsdispens för att få uppföra en paviljong för fågelskådning och matlagning, två vindskydd för enklare övernattning, tre ställplatser för husbilar samt parkeringsplatser enligt inkomna handlingar.

Hela fastigheten är belägen inom 300 meter från sjön Tolken och därmed inom strandskyddat område.

Den aktuella platsen, kallad Agnbeck, är belägen inom naturvårdsprogram Tolken och ett utflyktsmål med stora värden för friluftslivet. Fastigheten ligger inom stora opåverkade områden enligt 3 kap miljöbalken och är en del i ett nät av vandringsleder, där bland annat Hallandsleden och Viskastigen ingår. Leder som även sträcker sig norrut över kommungränsen mot konferensanläggningen Sju sjöar och som ingått i ett "Leaderprojekt" och pågående utbyggnad av dessa leder med koppling bortåt sydost mot Gunnarsjö.

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

Bn § 492 (forts)

Dnr 2017-1333

Platsen har även stora kulturhistoriska värden vilket kraftiga grindstolpar med järngrindar skvallrar om när man närmar sig platsen söderifrån via en slingrig grusväg, en återvändsväg för biltrafik. Monarkfabrikens grundare Birger Svensson lät på 30-talet uppföra en villa på den plana yta som idag utgörs av en gräsmatta med grillplats. Ute på kullen närmast sjön fanns ett lusthus och mellan detta och villan en exklusiv rosenrabatt kallad "rosenrondellen". Idag finns endast den före detta tvättstugan kvar nere vid sjön kvar. Den används för uthyrning och kanoter kan hyras för att ge allmänheten möjlighet att även komma ut på sjön och på så vis bidra till naturupplevelsen.

Efter Svenssons död på 40-talet ändrades användningen av platsen till barnkoloni, en möjlighet för monarkanställdas barn att komma ut i naturen. När verksamheten upphörde donerades fastigheten till Varbergs kommun och villan revs på 70-talet. Numera är detta en plats för rekreation och samvaro med naturen i fokus - ett gemensamt projekt mellan Varbergs kommun och Kungsäter-Gunnarsjö bygdelag med anknytning till en mängd andra aktörer. Projektet syftar till att utveckla ett befintligt utflyktsmål och bidra till ett aktivt friluftsliv längs Kungsjölederna enligt sökandes beskrivning. Ett nytt lusthus föreslås placeras på samma plats där det en gång låg ett liknande. Vindskydd föreslås inte långt ifrån område vid sjön där det en gång låg fruktträdgårdar, nära den så kallade "rosenrondellen". Parkering föreslås under bokträden precis till vänster innanför grindarna. Ställplatser föreslås precis nedanför slänten till höger innanför grindstolparna, på den plana gräsbevuxna ytan som tidigare använts som tennisplan och som sökande avser att använda enligt inkommen beskrivning.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret har besökt den aktuella platsen och gör bedömningen att det finns skäl att ge dispens då platsen behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området miljöbalken 7 kap. 18 c § punkt 5.

Ingen av åtgärderna berör det område inom fastigheten med utpekade högre naturvärden och efter samråd med kommunekologen bedöms åtgärderna inte väsentligen förändra naturvärdena på respektive plats. Åtgärderna bedöms inte hindra allemansrättslig tillgång till området. Tvärtom bedöms de öka tillgängligheten för alla grupper och bidra till att människor får uppleva speciell natur, får möjlighet att leva friluftsliv och på så vis ta del även av de stora kulturvärden som området rymmer. Åtgärden betingas sammanfattningsvis av starka friluftsinressen och kulturhistoriska värden inom strandskyddsområdet. Hela fastigheten är belägen inom strandskyddat område och en placering utanför strandskyddat område bedöms vara orimlig för att tillgodose det angelägna allmänna intresset.

Avgift

Handläggningsavgift 4 032 kr
Specificerad faktura skickas separat.

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

Bn § 492 (forts)

Dnr 2017-1333

Protokollsutdrag: Sökanden
Länsstyrelsen i Hallands län

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

Bn § 493

Dnr 2017-1336

Risa 1:7 Strandskyddsdispens

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- ge dispens från rådande strandskydd för nybyggnad av en komplementbyggnad. Den mark som får tas i anspråk redovisas på situationsplan enligt bilaga A.

Giltighet

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

Villkor

- åtgärden får inte medföra påverkan på naturmiljön så som nedtagning av träd.

Upplysningar

Länsstyrelsen ska pröva en kommuns beslut att ge dispens från bestämmelserna i 7 kap 15 § miljöbalken om det finns skäl att anta att

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

Byggnadsnämndens bedömning

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller strandskyddsdispens för att få uppföra ett vindskydd. Hela fastigheten är belägen inom 100 m från sjön Stora Sävsjön öster om Gunnarsjö och därmed inom strandskyddat område.

Sökande har i bilaga till ansökan beskrivit åtgärden som ingår i koncept av vandringsleder runt Gunnarsjö och ingår i projekt med planerad vandringsled mellan Gunnarsjö och Agnbäck i Kungsäter.

Den föreslagna platsen är en gräsbevuxen befintlig rastplats på en udde utmed vägen till Ålekulla. Vindskydd föreslås placeras på plintar på mark som ska jämnas till. Enligt sökande krävs ingen grävning.

Förvaltningens övervägande

Stadsbyggnadskontoret har besökt den aktuella platsen och gör bedömningen att det finns skäl att ge dispens då platsen behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, miljöbalken 7 kap 18c § punkt 5.

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

Bn § 493 (forts)

Dnr 2017-1336

Åtgärden bedöms inte väsentligen förändra naturvärdena på platsen. Den bedöms inte hindra allemansrättslig tillgång till området. Tvärtom bedöms den öka tillgängligheten, bidra till att människor får uppleva naturen och får möjlighet att leva friluftsliv. Hela udden är belägen inom strandskyddat område och en placering utanför strandskyddat område på andra sidan vägen bedöms vara orimlig för att tillgodose det angelägna allmänna intresset. Dispens bör därmed beviljas.

Avgift

Handläggningsavgift 4 032 kr.

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökanden
Länsstyrelsen i Hallands län

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

Bn § 494

Dnr 2017-1544

Bomlyckan 10 Skylt

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. avslå ansökan.

Byggnadsnämndens bedömning

Då byggnaden på fastigheten Bomlyckan 10 är en kulturhistoriskt värdefull byggnad och har blivit värderad till klass A i bebyggelseinventeringen och med stöd av Kulturmiljö Hallands yttrande gör nämnden bedömningen att föreslagen åtgärd ska anpassas till fastighetens särskilda kulturhistoriska värde.

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan om skylt inom fastigheten Bomlyckan 10 inkom den 18 augusti 2017.

Ansökan omfattar en belyst markskylt placerad på tomtens västra sida.

Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område där den är markerad med planbestämmelsen q1. Detta innebär att det är en byggnad av väsentligt kulturintresse och får därför inte rivas eller förändras. Skylten är placerad på mark som inte får bebyggas.

Fastigheten är utpekad i bebyggelseinventeringen och har blivit värderad till klass A vilket innebär att den har ett särskilt kulturhistoriskt värde.

Lagrum

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 8 kap. 13 § får en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas.

Första stycket ska tillämpas också på

1. anläggningar som är bygglovspliktiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,
2. tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,
3. allmänna platser, och
4. bebyggelseområden.

Enligt plan- och bygglagen 16 kap. 7 § får regeringen meddela föreskrifter om att det, utöver det som följer av 9 kap. 2-7 §§, krävs bygglov för

1. skyltar och ljusanordningar, och

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

Bn § 494 (forts)

Dnr 2017-1544

2. andra anläggningar än byggnader, om anläggningarna genom sin storlek eller funktion kan ha en betydande inverkan på omgivningen.

Yttranden

I yttrande som inkom den 8 september 2017 framför Kulturmiljö Halland att den skyltpolicy som kommunen tagit fram även kan användas i andra kulturhistoriska miljöer i kommunen. En skylt kan utformas som något mer än bara en information om vilken byggnad.

I skrivelse den 19 september 2017 besvarar sökande yttrandet och hänvisar till ett beviljat bygglov för en skylt på en annan fastighet, Hattmakaren 12. Denna fastighet ligger inom området för Riktlinjer för skyltar i Varbergs innerstad.

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

Förvaltningens övervägande

Byggnaden på fastigheten Bomlyckan 10 är en kulturhistoriskt värdefull byggnad och har blivit värderad till klass A i bebyggelseinventeringen. Kulturmiljö Halland har yttrat sig i ärendet och anser att skyltpolicyn som Varbergs kommun tagit fram för innerstaden även kan användas i andra kulturhistoriska miljöer såsom Bomlyckan 10. Sökande har svarat på Kulturmiljö Hallands yttrande och hänvisat till ett beviljat bygglov på fastigheten Hattmakaren 12. Denna skylt är en fasadskylt placerad på en byggnad som ej finns med i inventeringen och har en annan färgsättning än den sökta skylten. Denna situation kan därför inte anses vara relevant för detta ärende. Fastigheten Bomlyckan 10 ligger inte heller långt från det område det där riktlinjerna gäller.

Med stöd i Kulturmiljö Hallands yttrande och bebyggelseinventeringen gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att den föreslagna åtgärden inte kan tillåtas.

Hur beslutet får överklagas

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

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

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

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

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

Bn § 494 (forts)

Dnr 2017-1544

Avgift

Handläggningsavgift: 2 016 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökanden (delges)

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

Bn § 495

Dnr 2017-1352

Getakärr 5:19 Tillbyggnad enbostadshus, fasadändring

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. uppdra åt stadsbyggnadskontoret att vidare handlägga ärendet och eventuellt bevilja bygglov.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att de föreslagna åtgärderna uppfyller kraven i plan- och bygglagen 8 kap 17 §.

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom den 10 juli 2017 och omfattar en tillbyggnad samt fasadändring inom fastigheten Getakärr 5:19.

Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område. Byggrätt finns på fastigheten.

Sökande avser att göra en tillbyggnad genom att förlänga byggnaden åt norr med samma volym som den ursprungliga byggnaden. Utöver tillbyggnaden önskar sökande även att byta dagens fasadmateriell i form av mexitegel som inte är ursprungligt material och byta denna till ljusgrå puts. De vill även byta från svarta betongpannor till röda tegelpannor. Sökande avser även att förändra fönstersättning och dörrar samt ta bort en balkong och uppföra två takkupor.

Fastigheten ingår i området Tranelyckan (2d) från 1900-1920-talen i "Stadens karaktärer- kulturmiljöer i Varbergs stadsområde", godkänt av byggnadsnämnden den 30 augusti 2012 som underlag vid bygglovshandläggning.

Lagrum

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 8 kap. 17 § ska en ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Yttranden

I yttrande den 3 oktober 2017 framför Kulturmiljö Halland att byggnaden ligger inom kulturmiljön Tranelyckan, ett område med bebyggelse från 1900-1920. Villan har en karaktäristisk volym med en nästan kvadratisk plan och högt brant sadeltak. Att bygga till på föreslaget sätt kan inte anses som varsamt enligt plan- och bygglagen 8 kap 17 § då det ändrar byggnadens volym och proportioner i allt för hög grad. De anser att en tillbyggnad som tydligt redovisar byggnadens ursprungliga volym är mer lämpligt.

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

Bn § 495 (forts)

Dnr 2017-1352

De anser däremot att de föreslagna fasadändringarna kan stämma väl överens med den stil som rådde vid husets tillkomst.

I skrivelse som inkom 5 oktober 2017 framhåller de att tillbyggnaden inte strider mot byggrätten på fastigheten och att det därmed finns förutsättningar för att bevilja bygglov.

Deras ambition är att huset inte ska se tillbyggt ut och att få huset att spegla ett 20-talshus. De vill bevara 20-talet men samtidigt få ett modernt hus med varsitt rum till sina barn och två badrum. De har också tänkt på att bevara trädgården, som även den är av äldre karaktär när de ritat tillbyggnaden. De anser att de uppfyller de krav på varsamhet som ställs i plan- och bygglagen.

I skrivelse som inkom den 23 oktober 2017 förtydligar Kulturmiljö Halland sitt yttrande med att

- Byggnaden är inte med i inventeringen för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.
- Val av material, kulörer, fönstertyp bedöms som positivt och anpassat till byggnadens ursprungliga karaktär.
- Den nu föreslagna tillbyggnaden kommer inte direkt påverka kulturmiljön i Tranelyckan, men kan som prejudicerande fall få en påverkan på miljön på sikt, om fler fastighetsägare vill bygga ut på samma sätt.

I kompletterande skrivelse den 24 oktober 2017 framför sökande de inte avser att ändra sin ansökan om tillbyggnad. Avsikten är att återställa den ursprungliga fastigheten med att lyfta fram gamla detaljer inte att ha en modern tillbyggnad på ett gammalt hus. Avseende varsamhetskravet är den befintliga fastigheten redan idag ombyggd. Den nu föreslagna tillbyggnaden är varsam.

Förvaltningens övervägande

Förvaltningen bedömer att byggnaden är av kulturhistoriskt värde där byggnadens karakteristiska volym spelar en viktig roll. Byggnadens fasadmateriell har ändrats under åren och även en del mindre tillbyggnader har tillkommit. Fastigheten ligger inom ett område som utgörs av villabebyggelse samt mindre flerbostadshus. I intilliggande kvarter har flera fastigheter gjort tillbyggnader. Dessa är gjorda mot gården vilket inte påverkar upplevelsen av den karaktäristiska volymen sett från gatan.

Sökande vill göra en tillbyggnad som förlänger byggnaden vilket innebär att den karakteristiska nästintill kvadratiska volymen förvanskas. De föreslagna fasadändringarna kan beviljas då de går mer åt det ursprungliga utförandet.

Med stöd i Kulturmiljö Hallands yttrande och Stadens karaktärer gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att ärendet ska återremitteras och sökande ska få möjlighet att revidera sin ansökan. Förvaltningen föreslår att bevilja lov för fasadändringarna.

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

Bn § 495 (forts)

Dnr 2017-1352

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 496

Dnr 2017-1529

Gamla Köpstad 1:3 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

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

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att den föreslagna platsen för byggnation idag utgörs av jordbruksmark, klass 5 och ligger i enlighet med översiktsplanen inom randzonen kring staden där ny byggelse ska prövas mycket restriktivt och föregås av detaljplaneläggning. Den aktuella platsen gränsar till i översiktsplanen planerat utbyggnadsområde och ingår i programområdet där arbete med planprogrammet pågår. Prövning av ny bebyggelse behöver ske i ett större sammanhang där strukturer fastläggs i form av grönområden, var infrastruktur i form av vägar och ledningar ska gå och var bebyggelse inom området lämpligast placeras. Behovet av att hushålla med mark, samordna fysiska förhållanden och prioritera mellan motstående markanvändningsintressen ställer krav på en sammanvägning som lämpligast sker genom detaljplaneläggning. Genom planprocessen garanteras också att berörda myndigheter, allmänheten och olika intressenter får inflytande i processen så att en övergripande avvägning mellan enskilda och allmänna intressen kan göras. Enligt dagens förutsättningar följer förslaget inte bebyggelsestrukturen inom området. Förslaget innebär i sitt sammanhang att detaljplanarbetet föregås vilket även kan ge prejudicerande effekt framöver.

I en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen och med ovissheten om den sökta åtgärden verkligen är en del av en lämplig bebyggelseutveckling i området väger det allmänna intresset av att kunna fastlägga strukturer och planera i ett större sammanhang tyngre.

Nämnden finner att den föreslagna åtgärden inte följer intentionerna i kommunens översiktsplan samt med hänsyn till vad som ovan anförts strider mot nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen. Föreslagen byggnation behöver studeras i ett större sammanhang och föregås av detaljplaneläggning. Den föreslagna åtgärden ska därför inte tillåtas på den föreslagna platsen.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan gällande möjligheten att kunna uppföra ett enbostadshus och komplementbyggnad på en tilltänt avstyckning från fastigheten Gamla Köpstad 1:3.

Detaljplan saknas inom området. Inom området finns bebyggelse i huvudsak kring Lerjans väg och i norra delen där fritidsbebyggelse delvis

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

Bn § 496 (forts)

Dnr 2017-1529

övergått till helårsbebyggelse. I den södra delen finns fritidshusområden med inslag av helårshus. Utbyggnadsområde för bostäder föreslås söder om Sejernäsvägen och väster om Västkustvägen. Bebyggelsen är omgiven av jordbruksmark fram till Västkustvägen. Området gränsar i väster mot Gamla Köpstads naturreservat. Området ligger inom stadens randzon. I närheten av staden och serviceorterna finns ett bebyggelsestryck. Syftet med zonen är att hushålla med mark och undvika spridd bebyggelse som kan försvåra en möjlig framtida tätortsutveckling. För att säkerställa en långsiktig och hållbar mark- och vattenanvändning och för att beakta viktiga allmänna intressen i närheten av staden och serviceorterna ska ny bebyggelse inom randzonen prövas mycket restriktivt och föregås av detaljplaneläggning. Detta ska inte hindra pågående jord- och skogsbruk. Området berörs av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap miljöbalken, till vilken hänsyn ska tas. Byggnadsförbud råder enligt väglagen inom 30 m från väg 768.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP 2010, Fördjupning för Stadsområdet, har området följande riktlinjer:

- I södra delen av Gamla Köpstad ska områdets karaktär av fritidshusbebyggelse bevaras. Ingen bebyggelse utöver gällande planer får tillkomma utom i en mindre grupp innanför befintlig bebyggelse centralt i området. Hushöjder bör hållas låga med hänsyn till det kustnära läget.
- Vid Lerjans väg är det lämpligt med en successiv naturlig utveckling av bebyggelsen. Denna ska föregås av detaljplan.
- Jordbruksmarken fram till Västkustvägen ska i huvudsak bestå. Ny byggelse bör ligga i anslutning till befintlig och till utformning anpassas till omgivande bebyggelse och till landskap.
- De öppna grönstråken mot havet i södra delen av Gamla Köpstad ska bevaras.

Den föreslagna platsen för byggnation utgörs idag av jordbruksmark, betesmark i anslutning till befintlig byggnation. Den föreslagna tomtplatsen berör jordbruksmark klass 5. Tillfart till den föreslagna platsen planeras via den befintliga tillfartsvägen till gården.

Fastigheten ligger utanför VIVAB:s verksamhetsområde. Allmänt vatten och avlopp samt fiber finns dock inom området cirka 20 meter norr om fastigheten. Anslutning planeras via befintlig anslutningspunkt på gården inom Gamla Köpstad 1:3.

Den föreslagna tomtplatsen omfattar enligt illustrationen cirka 2 100 m². Sökanden önskar uppföra ett enbostadshus i två våningar med 5^o–10^o taklutning.

Befintlig gårdsbebyggelse inom fastigheten Gamla Köpstad 1:3 ingår i den av länsstyrelsen och Kulturmiljö Halland genomförda bebyggelseinventeringen från 2009 och är utpekad som värdefull, en klass C byggnad.

Den föreslagna platsen för byggnation ligger inom randzonen kring Gamla Köpstad, i direkt anslutning till utpekad utbyggnadsområde med föreslagen

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

Bn § 496 (forts)

Dnr 2017-1529

blandad bebyggelse. Den aktuella platsen ingår i planprogramområdet för Östra Träslövsläge/ Gamla Köpstad, dnr 2007-652, där arbetet med planprogrammet pågår. Uppdraget omfattar att på strukturell nivå utreda vilka områden som lämpar sig för en utbyggnad av främst bostäder. Tanken är att inom planprogramsområdet skapa en ny stadsdel med blandade bostadsformer.

Lagrum

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

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

1. inte strider mot områdesbestämmelser
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 § eller 3 §, och
3. uppfyller vissa krav som följer av 2 kap. och 8 kap.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 1 § ska vid prövning enligt denna lag hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

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

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

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

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

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

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

Bn § 496 (forts)

Dnr 2017-1529

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

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

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

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

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

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

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

Yttrande

Sökanden har den 12 oktober 2017 inkommit med skrivelse i ärendet där de presenterar familjen, beskriver kopplingar till platsen, ger sin syn på

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

Bn § 496 (forts)

Dnr 2017-1529

områdets framtid och beskriver sina tankar kring den föreslagna lokaliseringen och utformningen.

Förvaltningens övervägande

Den föreslagna platsen för byggnation utgörs idag av jordbruksmark, klass 5 och ligger i enlighet med översiktsplanen inom randzonen kring staden där ny byggelse ska prövas mycket restriktivt och föregås av detaljplaneläggning. Den aktuella platsen gränsar till i översiktsplanen planeratt utbyggnadsområde och ingår i programområdet där arbete med planprogrammet pågår. Prövning av ny bebyggelse behöver ske i ett större sammanhang där strukturer fastläggs i form av grönområden, var infrastruktur i form av vägar och ledningar ska gå och var bebyggelse inom området lämpligast placeras. Behovet av att hushålla med mark, samordna fysiska förhållanden och prioritera mellan motstående markanvändningssintressen ställer krav på en sammanvägning som lämpligast sker genom detaljplaneläggning. Genom planprocessen garanteras också att berörda myndigheter, allmänheten och olika intressenter får inflytande i processen så att en övergripande avvägning mellan enskilda och allmänna intressen kan göras. Enligt dagens förutsättningar följer förslaget inte bebyggelsestrukturen inom området. Förslaget innebär i sitt sammanhang att detaljplanarbetet föregås vilket även kan ge prejudicerande effekt framöver.

I en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen och med ovissheten om den sökta åtgärden verkligen är en del av en lämplig bebyggelseutveckling i området väger det allmänna intresset av att kunna fastlägga strukturer och planera i ett större sammanhang tyngre.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den föreslagna åtgärden inte följer intentionerna i kommunens översiktsplan samt med hänsyn till vad som ovan anförts strider mot ovanstående paragrafer i plan- och bygglagen. Föreslagen byggnation behöver studeras i ett större sammanhang och föregås av detaljplaneläggning. Den föreslagna åtgärden bör därför inte tillåtas på den föreslagna platsen.

Hur beslutet får överklagas

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

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

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

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

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

Bn § 496 (forts)

Dnr 2017-1529

Avgift

Handläggningsavgift: 5 242 kr

Specificerad faktura skickas separat.

Protokollsutdrag: Sökande (delges)

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

Bn § 497

Dnr 2017-1551

Ljungstorp 2:10 Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för att inhämta yttrande från länsstyrelsen angående fornlämningsområden inom området.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att platsens förutsättningar behöver utredas vidare innan ytterligare ställningstagande kan göras i ärendet. I ett första skede behöver länsstyrelsen höras ur kulturmiljöhänseende då det inom området finns utpekade fornlämningsområden.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar förhandsförfrågan om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom fastigheten Ljungstorp 2:10.

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och sammanhållen bebyggelse. Området är ett åkerlandskap med inslag av berg och moränkullar samt betesmarker och lövskog. Genom området går huvudledningen för naturgas med särskilda skyddsbestämmelser. Den aktuella platsen ligger inom den yttre skyddszonen kring världsarvet Grimeton. Jordbruksmarken på platsen omfattar klass 5. Inom fastigheten finns ett antal fornlämningsområden.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2010 har området följande riktlinjer:

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

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

Bn § 497 (forts)

Dnr 2017-1551

- Sammanhängande naturområden ska beaktas för friluftslivets intresse.
- Inom världsarvet Grimetons yttre skyddszon får inte höga och vidsträckta byggnadsverk som visuellt kan störa den monumentala bilden tillkomma.

Föreslagen tomtplats, som omfattar cirka 4000 m², önskas placeras på en plåtå uppe på kullen med en nivåskillnad på cirka 13 meter i förhållande till vägen. Kullen utgörs idag av betesmark. Sökanden önskar uppföra ett enbostadshus i en våning med inredd vind och en taklutning på cirka 37°.

Inom fastigheten i anslutning till den föreslagna tomtplatsen finns två fornlämnings-markeringar i form av gravar, RAÄ Gödestad 1:1 och RAÄ Gödestad 1:2. Strax söder om den föreslagna platsen för byggnation finns även en stenåldersboplats med RAÄ-nummer Gödestad 41:1 i enlighet Riksantikvarieämbetets inventering.

För delar av den föreslagna tomtplatsen finns inte rådighet över marken då denna del omfattas av en samfällighet, en tidigare grustäkt. Lantmäterihandlingar finns från år 1899 samt fastställd skiftesförrättningskarta den 28 december 1901. Av kartan framgår att även vägen till det samfälliga markområdet ingår i samfälligheten.

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

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

Lagrum

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

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

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

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

1. människors hälsa och säkerhet,

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

Bn § 497 (forts)

Dnr 2017-1551

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

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

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

Yttrande

Sökanden har den 11 oktober 2017 inkommit med en skrivelse som ett tillägg till ansökan där de beskriver platsen de valt, förutsättningarna och varför de valt just den aktuella platsen. Hänvisning görs även till byggnation inom fastigheterna Klastorp 6:9 och 6:10. Av skrivelsen framgår även en tanke kring en eventuell framtida generationsväxling.

Förvaltningens övervägande

Den föreslagna platsen för byggnation följer inte bebyggelsestrukturen för denna del av området. Den aktuella delen av kullen är kuperad och det skiljer cirka 13 meter mellan vägen och den tilltänkta platsen för byggnation. Vägens lutning i sträckningen bedöms bli cirka 1:7. Den föreslagna platsen för byggnation omges idag delvis av grönska, men byggnationen riskerar på sikt genom placeringen uppe i kullen att få ett mycket exponerat läge i landskapsbilden. Trots att området delvis berör den gamla grustäkten krävs stora ingrepp i naturmiljön för att anlägga väg och iordningställa platsen för byggnation.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den föreslagna åtgärden inte följer intentionerna i kommunens översiktsplan och ovanstående paragrafer i plan- och bygglagen. Föreslagen byggnation bör därför inte tillåtas på den föreslagna platsen.

Protokollsutdrag: Sökande

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

Bn § 504

Dnr 2015-527

Munkagård 1:206 Nybyggnad parhus och komplementbyggnader, byggsanktionsavgift

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap 51 och med hänvisning till 10 kap 3 § påföra fastighetsägaren Tvååker Fastigheter AB med organisationsnummer 556896-1873 en byggsanktionsavgift om 7 168 kronor.

Avgiften ska betalas till Varbergs kommun inom två månader efter det att beslutet har delgetts de avgiftsskyldiga. En faktura kommer att skickas ut separat.

Byggnadsnämndens bedömning

Då åtgärder som kräver startbesked har påbörjats utan startbesked finner nämnden att en byggsanktionsavgift ska påföras enligt nedanstående paragrafer i plan- och bygglagen (2010:900).

Beskrivning av ärendet

Vid slutsamråd den 23 augusti 2017 på byggarbetsplatsen kunde konstateras att två sophus byggts till med vardera cirka 9,6 m².

Bygglov och startbesked saknas för tillbyggnaderna.

Underrättelse om byggsanktionsavgifter skickades den 23 augusti 2017.

Byggherren har beretts möjlighet att komma in med yttrande i ärendet senast den 4 oktober 2017.

Inget yttrande har inkommit.

Vid platsbesök den 26 oktober 2017 syntes att sophusen såg ut som vid slutsamrådet.

Lagrum

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 2 § punkt 2 krävs det bygglov för tillbyggnad.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 10 kap. 3 § punkt 1 får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap. 51 § ska om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kap. tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap. 57 § ska en byggsanktionsavgift ska tas ut av

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

Bn § 504 (forts)

Dnr 2015-527

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
2. den som begick överträdelsen, eller
3. den som har fått en fördel av överträdelsen.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap. 53 § En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller 3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap. 53 a § En byggsanktionsavgift får i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel.

Enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 9 kap. 7 § punkt 2 är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 2 eller 8 § första stycket 3 eller 4 plan- och bygglagen eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9, 10, 12 eller 13 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked för en komplementbyggnad, ett komplementbostadshus eller en annan liten byggnad, 0,08 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

Enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 1 kap. 7 § avses med sanktionsarea den area som i fråga om en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter.

Då varje tillbyggbyggnad är mindre än 15 m² utgår ingen sanktionsavgift.

Prisbasbeloppet för 2017 är 44 800 kronor.

Byggsanktionsavgift per sophus blir 3 584 kr, totalt för två sophus 7 168 kr.
(0,08 x 44 800 = 3 584 x 2 = 7 168 kronor)

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap. 54 § En byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren (delges)

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

Bn § 506

Dnr 2016-1040

Nygård 1:10 Tillsynsärende om åtgärder inom strandskyddat område, utdömande av vite

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla nämndens beslut den 22 juni 2017 § 353 om föreläggande.

Upplysning

Ytterligare kontroller av att vegetationen närmast vattendraget, inom 15 meter, inte klipps ner kommer att göra under 2018.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att inom 15 meter från vattendraget har anordningar tagits bort och klippning av vegetationen har upphört.

Beskrivning av ärendet

Nämnden har i beslut den 22 juni 2017 förelagt fastighetsägaren att senast den 27 september 2017 vidta rättelse genom att upphöra med klippning av vegetationen inom strandskyddat område och ta bort eller flytta de åtgärder som ligger inom strandskyddsområdet det vill säga området om 15 meter utmed vattendraget, på det område som är markerat i Länsstyrelsen i Hallands läns beslut den 7 februari 2017, mål nr 511-8909-16 och enligt bilaga A.

Föreläggandet är förenat med ett vite om fastighetsägaren Porsmad AB underlåter att vidtaga ovanstående åtgärd förpliktas de att utge ett vite om 50.000 kronor (femtiotusen kronor). Fastighetsägarna förpliktas vidare att utge samma belopp för varje period om tre månader räknat från tre månader efter delgivning av beslutet under vilken åtgärden inte vidtagits.

Den 23 juli 2017 delgavs fastighetsägaren nämndens beslut den 22 juni 2017 § 353. Beslutet har vunnit laga kraft.

Vid platsbesök den 26 oktober 2017 syntes att vegetationen cirka 15 meter från vattendraget inte hade klippts samt att staketet och anordningarna vid beachvolleyplan var borttagen.

Bakgrund

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

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

Inmätning av åtgärderna gjordes den 17 augusti 2016.

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

Bn § 506 (forts)

Dnr 2016-1040

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

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

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

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

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

I samband med underrättelsen har fastighetsägaren beretts möjlighet att komma in med yttrande. Inget yttrande har inkommit.

Enligt miljöbalken 7 kap. 15 § får inte inom strandskyddsområde

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

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

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

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

Av flygfoton från 2012 syns inhägnader för hundar och beachvolleyplan.

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

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

Bn § 506 (forts)

Dnr 2016-1040

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

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

Vid platsbesök den 22 juni 2017 konstateras att inom det strandskyddsområdet om 15 meter utmed vattendraget, på det område som är markerat i Länsstyrelsen i Hallands läns beslut den 7 februari 2017, mål nr 511-8909-16, är vegetationen klippt och åtgärderna som uppförts kvarstår. Vidare konstateras att husvagnar finns uppställda inom strandskyddat område på fastigheten Nygård 1:8.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Nygård 1:10 (delges)
Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs Tingsrätt

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

Bn § 507

Dnr 1994-102312

Siken 16 Funktionskontroll av ventilationssystem, återkallelse av föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 26 maj 2016 § 305.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden har i beslut den 26 maj 2016 § 305 förelagt fastighetsägaren Siken 16 Fortinova Bostäder AB att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 3 oktober 2017.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Siken 16
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)

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

Bn § 510

Dnr 1997-101092

Timmermannen 10 Funktionskontroll av ventilationssystem, återkallelse av föreläggande

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla föreläggandet enligt beslut den 23 juni 2016 § 400.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då föreläggandet har åtgärdats kan föreläggandet återkallas.

Beskrivning av ärendet

Nämnden har i beslut den 23 juni 2016 § 400 förelagt fastighetsägaren Timmermannen 10 Gustafssons Timmermannen 10 Fastighets AB att senast tre månader efter delgivning av beslutet inlämna besiktningsprotokoll, enligt förordningen om funktionskontroll (SFS 1991:1273) utförd av behörig person, för samtliga ventilationssystem till byggnadsnämnden.

Besiktningsprotokoll inkom den 5 oktober 2017.

**Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Timmermannen 10
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)**

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

Bn § 511

Dnr 2015-282

Veddige 6:39 och 33:3 Tillsynsärende om ovårdad tomt, utdömande av vite

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. återkalla nämndens beslut den 2 februari 2017 § 76 om föreläggande.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden finner att då avfall samt skrotbil har tagits bort kan förelägandet återkallas. Då nytt avfall har placerats ut och trasiga slipers finns på fastigheten kommer fastighetsägaren underrättas om ett föreläggande.

Beskrivning av ärendet

Nämnden har i beslut den 2 februari 2017 § 76 förelagt fastighetsägaren att Veddige 6.39 Idala Markprodukter med organisationsnummer 556115-7156 att senast tre månader efter delgivning av detta beslut vidta rättelse genom att ta bort avfall, byggavfall, elskrot, skrotbil, slipers, trasiga lastpallar enligt bilaga A-E.

Förelägandet är förenat med ett vite om fastighetsägaren Veddige 6.39 Idala Markprodukter AB med organisationsnummer 556115-7156 om femtiotusen kronor (50.000 kronor). Fastighetsägaren förpliktas vidare att utge samma belopp för varje period om tre månader räknat tre månader från delfäendet av detta beslut under vilken åtgärden inte vidtagits.

Fastighetsägaren delgavs beslutet den 20 mars 2017.

Vid besiktning den 26 oktober 2017 syntes att skrotbil samt diverse avfall hade tagits bort. Trasiga slipers fanns kvar samt annat avfall hade placerats ut på ett flertal ställen enligt förelägandets bilaga C, D och E.

Bakgrund

Vid platsbesök kunde konstateras att det behöver städas upp på tomten, har även tagit en del av intilliggande fastighet i anspråk.

Det fanns diverse avfall, byggavfall, elskrot, skrotbilar, slipers m m mot och på fastigheten Veddige 33:3, längre in på fastigheten fanns byggavfall, trasiga lastpallar och en skrotlastbil.

Vid platsbesök den 17 maj 2016 har städning påbörjats på fastigheten.

Vid platsbesök den 6 juli och 18 september 2016 konstaterades att det fortfarande fanns avfall, byggavfall, skrotbilar, trasiga lastpallar och en skrotlastbil.

Nämnden har i beslut den 1 september 2016 § 480 förelagt fastighetsägaren Veddige 6:39 Idala Markprodukter att senast tre månader efter delgivning

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

Bn § 511 (forts)

Dnr 2015-282

av beslutet vidta rättelse genom att ta bort avfall, byggavfall, elskrot, skrotbilar, slipers, trasiga lastpallar enligt bilaga A-E.
Vid platsbesök den 24 januari och 2 februari 2017 konstaterades att rättelse har skett gällande åtgärder enligt bilaga A och B samt delar av bilaga C, D och E.

Nämnden har i beslut den 2 februari 2017 § 75 återkallat föreläggandet i nämndens beslut den 1 september 2016 § 480 då rättelse har skett gällande åtgärder enligt bilaga A och B samt delar av bilaga C, D och E.
del.

Lagrum

En tomt/allmän plats ska enligt plan- och bygglagen (2010:900) 8 kap 15 § och 16 § hållas i vårdat skick.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Veddige 6:39, 33:3
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning (delges)

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

Bn § 512

Dnr 2015-282

Veddige 6:39 och 33:3 Tillsynsärende om ovårdad tomt, underrättelse

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. underrätta om ett föreläggande med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap 19 § fastighetsägaren Veddige 6.39 Idala Markprodukter med organisationsnummer 556115-7156 om att vidta rättelse genom att ta bort avfall, byggavfall, slipers, bilaga A-B.

Ett föreläggande kan förenas med ett vite.

2. bereda fastighetsägaren Veddige 6:39 Idala Markprodukter möjlighet att komma in med yttrande senast den 31 december 2017.

Upplysning

Information om ärendet kommer att överlämnas till miljö- och hälsoskyddsnämnden för eventuella åtgärder med stöd av miljöbalken.

Byggnadsnämndens bedömning

Nämnden gör bedömningen att fastigheten kan anses ovårdad och att en tomt/allmän plats ska vara i vårdat skick enligt plan- och bygglagen (2010:900) 8 kap 15 § och 16 §.

Nämnden finner att då nytt avfall har placerats ut och trasiga slipers finns på fastigheten ska fastighetsägaren underrättas om ett föreläggande.

Beskrivning av ärende

Nämnden har vid tidigare platsbesök kunnat konstateras att det behöver städas upp på tomten samt att intilliggande fastighet även har tagits i anspråk.

Nämnden har i beslut den 2 februari 2017 § 76 förelagt fastighetsägaren att Veddige 6.39 Idala Markprodukter att vidta rättelse genom att ta bort avfall, byggavfall, elskrot, skrotbil, slipers och trasiga lastpallar.

Vid besiktning den 26 oktober 2017 konstaterades att bland annat skrotbil samt diverse avfall hade tagits bort. Vidare konstaterades att trasiga slipers fanns kvar samt annat avfall hade placerats ut på ett flertal ställen enligt bilaga A och B.

Lagrums

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

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

Bn § 512 (forts)

Dnr 2015-282

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 8 kap 16 § ska det som gäller i fråga om vård och skötsel av en tomt enligt 15 § i skälig utsträckning också tillämpas på allmänna platser och på områden för andra anläggningar än byggnader.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap 19 § får om en ägare låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, byggnadsnämnden förelägga denne att inom en viss tid vidta åtgärden.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap 37 § får ett föreläggande enligt 19 § förenas med vite.

Protokollsutdrag: Fastighetsägaren Veddige 6:39 (delges)
Fastighetsägaren Veddige 33:3 (för kännedom)
Varbergs kommun, Miljö- och hälsoskyddsnämnden

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