

Bn § 50

Dnr: SBK 2025/1920

Utteros 1:2 Förhandsbesked

Fastighetsadress: Utteros 2, 432 76 Tvååker

Fastighetsägare: Gabriella Börjesson Sjöstrand

Fastighetsägare/sökande: Anders Jonas Kristian Börjesson Sjöstrand

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja ansökan om förhandsbesked för uppförande av två enbostadshus på fastigheten Utteros 1:2,
2. ta ut en avgift om 25 303 kr.

Handlingar som tillhör beslutet

Situationsplan inkommen den 1 december 2025

Villkor

- Byggnader i max en våning kan tillåtas.
- Byggnationen ska uppföras i lantlig karaktär och anpassas till befintlig bebyggelse.
- Taket ska vara sadeltak och utgöras av mörka eller tegelröda matta takpannor.
- Huvudbyggnad ska uppföras med träfasad i ljus kulör alt. röd kulör.

Upplysningar

- Förhandsbeskedet upphör att gälla om bygglov för åtgärden inte har sökts inom två år från det att detta beslut om förhandsbesked fått laga kraft (9 kap. 39 § plan- och bygglagen [2010:900], PBL).
- Förhandsbeskedet ger inte rätt att påbörja åtgärden innan bygglov har beviljats och startbesked getts (9 kap. 39 § PBL).
- Ett förhandsbesked som innebär att en åtgärd kan tillåtas, är bindande om ansökan om bygglov sker inom två år från det att förhandsbeskedet fick laga kraft (9 kap. 18 § PBL). Byggnadsnämnden är vid lovprövningen endast bunden av det som prövats i förhandsbeskedet.
- Byggnationen bör utformas i enlighet med upprättade råd och anvisningar för bebyggelse på landsbygden "Att bygga på landsbygden i Varbergs kommun".
- Byggnationen bör anpassas till markens befintliga förutsättningar så långt som möjligt för att undvika sprängning och för stora markuppfyllnader.
- Det är den sökande som ansvarar för att alla tillstånd, dispenser och anmälningar finns och görs innan åtgärden påbörjas.
- Biotopskyddsdispens från länsstyrelsen krävs vid påverkan av stenmurar.

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

- Kommunekologens yttrande bör beaktas.
- Yttrande från Trafikverket bör beaktas. Hanteringen av dagvatten och avloppsvatten behöver redovisas till en eventuell bygglovsansökan.
- För anmälan om anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet behöver du kontakta Vatten & Miljö i Väst AB, VIVAB.
- Avgifter betalas mot faktura som skickas separat.

Avgiftsmotivering

Enligt kommunfullmäktiges fastställda taxa är avgiften 25 303 kr. Tidsfristen började löpa den 10 mars 2026. Tidsfristen för att meddela beslut går därmed ut den 19 maj 2026. Eftersom beslut meddelas inom denna tid, har lagstadgade tidsfrister för handläggningen hållits. Enligt kommunfullmäktiges fastställda taxa ska därför en avgift om 25 303 kr tas ut (12 kap. 8-8a §§ och 10 § PBL).

Sammanfattning av ärendet

Ansökan gäller förhandsbesked om möjligheten att få uppföra två enbostadshus. Den föreslagna åtgärden är placerad på mark som använts som betesmark.

De föreslagna tomterna har i ett tidigare ärende prövats positivt efter en återremiss från byggnadsnämnden. Efter att grannar och remissinstanser blivit hörda framkom flera aspekter som behövde utredas inför byggnadsnämndens eventuella positiva bedömning av ansökan. Då handläggningstiden inte rymde dessa utredningar valde sökanden att återta sin ansökan. Sökande har nu inkommit med en ny ansökan och bifogat flera underlag som underlag för att byggnadsnämnden ska kunna fatta ett beslut.

Stadsbyggnadskontorets förslag är fortsatt att avslå ansökan. Handläggare i ärendet har varit bygglovshandläggare Linda Isaksson.

Ordförande Andreas Havasi (SD) har föreslagit att ansökan ska beviljas.

Förslag till beslut under sammanträdet

Ordförande Andreas Havasi (SD) föreslår, med stöd av Anders Friebe (S) och Jörgen Persson (C), att nämnden ska besluta att bevilja ansökan i enlighet med ordförandens förslag till beslut.

Beslutsordning

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt ordförandens förslag till beslut.

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

Skäl för beslut

Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus. Fastigheten ligger precis söder om Tvååkers kanal och ca 3,5 km från tätorten Tvååker.

Den aktuella fastigheten är placerad utanför detaljplan och sammanhållen bebyggelse och omfattas inte av områdesbestämmelser.

Kommunens översiktsplan har förklarats inaktuell i beslut om Planeringsstrategi för Varbergs kommuns översiktsplanering 2024–2028 (antagen i KF 18 juni 2024, §98).

Fastigheten ligger i närheten av ett verksamhetsområde för allmänt vatten- och avloppsnet.

Platsen ligger angränsande till naturvårdsprogram för Utteros-Sik, naturreservat för Utteros, ramsarområde för Träslövsläge-Morups tänge samt riksintresse för naturvård för Träslövsläge -Agerör.

Den aktuella platsen ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv och turism för kustområdet.

Den aktuella platsen är placerad nordöst om väg 768 och en nyttillkommen cykelväg. Marken utgörs av öppen betesmark. Mellan cykelvägen och de föreslagna tomterna har träd planterats i samband med anläggandet av cykelvägen. Vid anläggandet av vägen iordningställdes även en befintlig infartsväg till området, vilken föreslås användas som tillfartsväg till tomterna.

De föreslagna tomterna har i ett tidigare ärende prövats positivt efter en återremiss från byggnadsnämnden. Under denna prövning framgick svårigheter ur flera aspekter att ordna allmänt VA. Sökande drog efter detta tillbaka sin ansökan för att på egen hand utreda möjligheterna och ta fram det underlag som krävs för en positiv bedömning. Sökande har med nuvarande ansökan bland annat bifogat beslut från VIVAB angående anslutning av allmänt vatten och avlopp, en skrivelse gällande väganslutning från Trafikverket, tillstånd från Trafikverket för att få utföra ledningsarbete inom vägområde samt Länsstyrelsens beslut om dispens från reservatsföreskrifter och strandskyddsbestämmelser för anläggning av ledningsnät för vatten och avlopp inom naturreservat. Trafikverket har i sitt yttrande meddelat att den bullerutredning som bifogats ansökan behöver uppdateras med trafiksiffror uppräknade till 2045. Sökande har inkommit med detta.

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

Yttranden

Yttrande från Trafikverket inkom den 22 januari och den 10 februari 2026. Av yttrandena framgår bland annat att den bullerutredning som inkommit behöver uppdateras med trafiksiffror uppräknade till 2045. Detta då det finns en risk att bullervärdena överskrids. Trafikverket framför även upplysningar gällande bland annat avstånd till väg, hastighetsdämpande åtgärder, dagvatten och avlopp samt geoteknik. Trafikverket vill ges möjlighet att granska en uppräknad bullerutredning. Ett kompletterande yttrande inkom den 12 mars 2026, efter att Trafikverket tagit del av den uppdaterade bullerutredningen. Av yttrandet framgår att kravet på ljudnivå vid uteplats klaras utmed de planerade bostadshusens nordöstra fasader. Trafikverket vill få en eventuell bygglovsansökan på remiss och då även nämnda komplettering gällande dag- och avloppsvatten i första yttrandet.

Yttrande från kommunekologen inkom den 2 februari 2026. Av yttrandet framgår att kommunekologen hänvisar till sitt yttrande i tidigare prövning på platsen. Av detta yttrande, som inkom den 26 juni 2023, framgår att marken används för hästbete och marken är klassad av Jordbruksverket som åkermark. Kommunekologen framför även att vid en exploatering ska höjden på byggnaden hållas lågt för att minska påverkan på Natura 2000-området. Detta för att inte skapa nya utkiksplatser för rovfåglar som kan spana på rödlistade vadarfåglar.

Yttrande från fastighetsägare till Utteros 1:27 inkom den 27 januari 2025. Av yttrandet framgår synpunkter gällande bland annat närhet till naturreservatet och strandskyddat område samt påverkan på landskapsbild biologisk mångfald och allemansrätt.

Sökande har tagit del av inkomna synpunkter och inkommit med ett bemötande och bilagor samt en uppräknad bullerutredning.

Bedömning

Enligt 9 kap. 41 § PBL får den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan begära ett förhandsbesked i frågan om åtgärden kan lokaliseras till en viss plats.

Detaljplan inom området saknas.

Enligt 9 kap. 74 § PBL får ett förhandsbesked som innebär att en åtgärd kan lokaliseras till en viss plats ges om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och uppfyller de krav på lokalisering som följer av 2 kap. i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

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

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen vid prövning av frågor enligt denna lag.

Enligt 2 kap. 2 § PBL ska planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företråde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken (1998:808), MB, ska tillämpas.

Enligt 2 kap. 4 § PBL 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 2 kap. 6 § PBL ska vid prövning av ärenden enligt denna lag och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt bland annat med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken (MB) är jordbruksmark av nationell betydelse och brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse för att tillgodose väsentliga allmänintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Företråde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför god hushållning.

Byggnadsnämndens bedömning är att marken, trots att den tidigare använts för bete, lämpar sig väl för föreslagen åtgärd sett till förutsättningarna på platsen. Det har under handläggningen framkommit att marken har ett begränsat brukningsvärde då den är väldigt stenig och mager. Marken ska ha varit obrukad i cirka 50 år och dess beskaffenhet gör enligt utsagor den inte duglig för rationellt odlande och inte heller effektiv som betesmark. Marken bedöms således inte vara brukningsvärd jordbruksmark i enlighet med 3 kap. 4 § miljöbalken. Enligt kommunekologens yttrande har marken låga naturvärden och få naturvårdsarter. Vidare gör åtgärdens föreslagna placering att endast en mindre, avgränsad del av området tas i anspråk och åtgärden bedöms inte negativt påverka möjligheterna att bruka kvarvarande delar om så önskas. Därav gör byggnadsnämnden bedömningen att åtgärden följer kraven i 2 kap. 2 § PBL och att platsen lämpar sig väl för bostadsändamål. Nämnden

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

bedömer även att åtgärden kommer bli ett bra komplement till den befintliga bebyggelsestrukturen som finns i området.

Nämnden har tagit del av yttrande från Utterros 1:27 men yttrandet ändrar inte nämndens uppfattning i frågan. Nämnden ser föreslagen åtgärd som lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Efter att ärendet kompletterats med underlag och yttranden från olika berörda remissinstanser avseende exempelvis buller, VA, ledningsarbete och väganslutning ser byggnadsnämndens inte några hinder för att positivt förhandsbesked ska kunna beviljas.

Föreslagen åtgärd bedöms sammanfattningsvis vara lämplig på platsen och uppfylla kraven i 2 kap. PBL. Ansökan bör därmed beviljas.

Tillämpliga bestämmelser m.m.

Plan- och bygglagen (2010:900), PBL

2 kap. 1 §, 2 §, 4 §, 5 §, 6 §, 9 §

9 kap. 41 § 9 kap. 74 §

12 kap. 8 §, 8 a §, 10 §

Miljöbalken (1998:808), MB

3 kap. 4 §

Beslutsunderlag

Ordförandens beslutsförslag, 19 mars 2026

Förvaltningens beslutsförslag daterat den 12 mars 2026

Ansökan inkommen 1 december 2025

Beslut från VIVAB angående anslutning av allmänt vatten och avlopp inkommen de 1 december 2025.

Skrivelse från Trafikverket angående tillstånd för väganslutning inkommen de 1 december 2025.

Bullerutredning inkommen den 1 december 2025

Uppdaterad bullerutredning inkommen den 6 mars 2026

Tillstånd från Trafikverket för att få utföra ledningsarbete inom vägområde inkommen de 1 december 2025

Länsstyrelsens beslut om dispens från reservatsföreskrifter och strandskyddsbestämmelser för anläggning av ledningsnät för vatten och avlopp inom naturreservat inkommen de 1 december 2025

Yttrande från Trafikverket inkommen den 22 januari 2026

Yttrande från kommunekologen inkommen de 2 februari 2026 samt

Yttrande från tidigare ärende inkommen den 26 juni 2023

Yttrande från fastighetsägare Utterros 1:27 inkommen den 27 januari 2025

Sökandens bemötande inkommen den 6 mars 2026

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

Foton inkomna den 6 och 10 mars 2026
Intyg om markens beskaffenhet från tidigare boende på fastigheten Utteros
1:2 inkommen den 9 mars 2026
Intyg om markens beskaffenhet från markentreprenör inkommen den 9
mars 2026

Protokollsutdrag

Beslutet delges med överklagandehänvisning:

Sökande

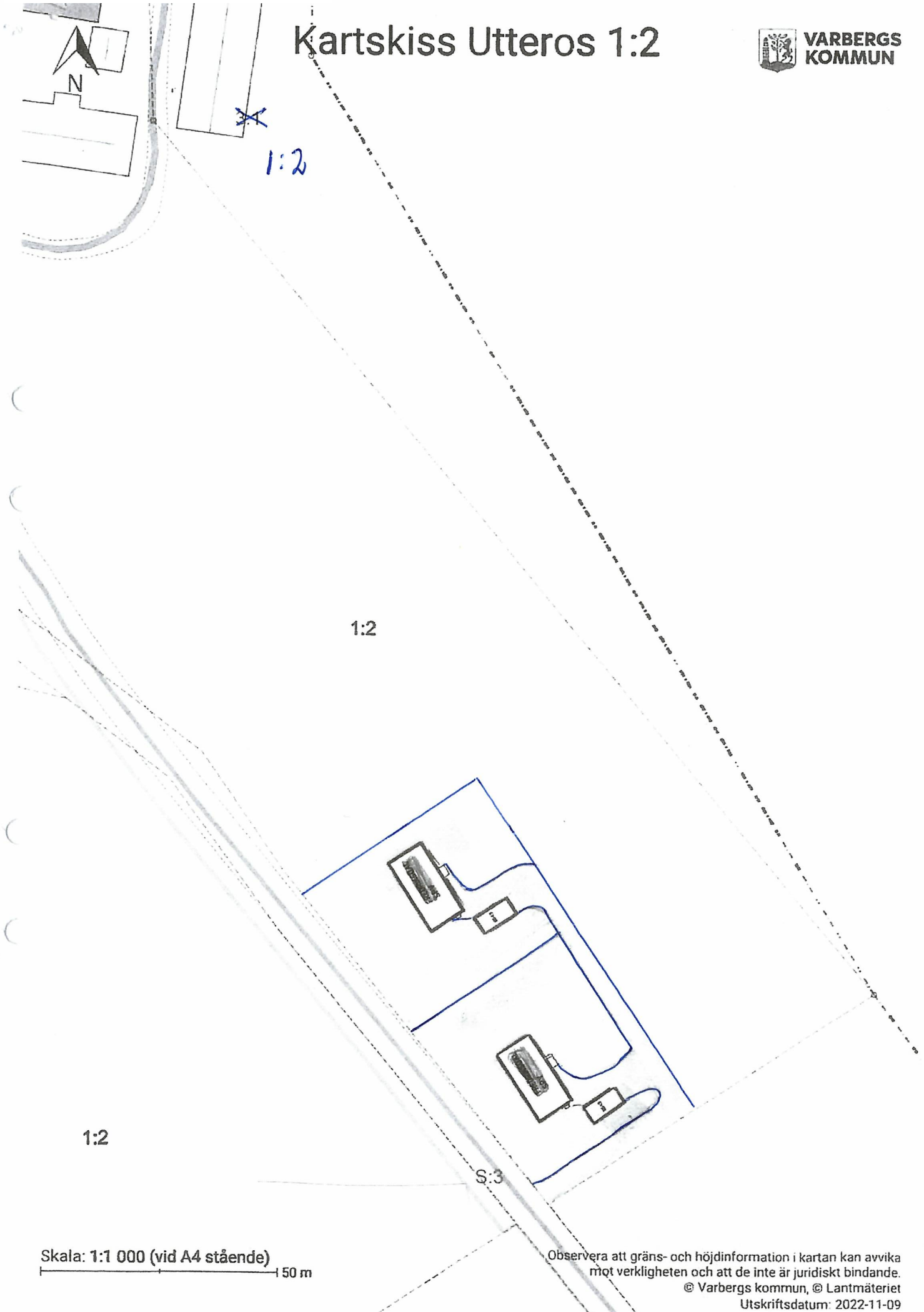
Fastighetsägare Utteros 1:2, Utteros 1:27

Meddelande om beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

**Meddelande om kungörelsen skickas till fastighetsägare eller innehavaren av en
särskild rätt till en tomt eller fastighet och övriga sakägare enligt sändlista i diariet.**

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

Kartskiss Utterös 1:2



1:2

1:2

1:2

S:3

Skala: 1:1 000 (vid A4 stående) 50 m

Observera att gräns- och höjdinformation i kartan kan avvika mot verkligheten och att de inte är juridiskt bindande.
© Varbergs kommun, © Lantmäteriet
Utskriftsdatum: 2022-11-09



Ärendenummer
TRV 2024/35182
Motpartens ärendenummer
[Motpartens ärendenummer]

Dokumentdatum
2024-05-16

Konfidentialitetsnivå
1 Ej känslig
Beslutat av
Carina Jönsson

Mottagare

Kristian Börjesson Sjöstrand
Utteros 2
432 76 Tvååker

Kopia till

Projektledare/Byggledare underhåll väg
Område för basunderhåll väg
Länsstyrelsen

Tillstånd att utföra ledningsarbete inom vägområdet

Beslut och villkor enligt 44 § väglagen (1971:948)

Väghållningsmyndigheten i Trafikverket Västra regionen beviljar er tillstånd att utföra förläggning av ny ledning, vatten, spillvatten. Arbetet avser tryckning/borring inom vägområdet för väg 768 Utteros 2 i Varberg kommun.

Ta förnyad kontakt med Trafikverkets handläggare minst en månad innan arbetet startar. Det är nödvändigt för att det planerade startdatumet ligger mer än tre månader framåt i tiden, och för att säkerställa att villkoren för tillståndet inte har förändrats.

Arbetets utförande i tid

Arbetet får påbörjas tidigast 2024-11-01 och ska vara avslutat senast 2026-02-28.

Tillståndet ska kunna visas när ledningsarbetet utförs.

Innan arbetet startar

Minst en vecka innan arbetet ska påbörjas ska ni kontakta Trafikverkets entreprenör på telefonnumret nedan. Syftet är att meddela när ledningsarbetet är tänkt att starta, att koordinera med arbeten som Trafikverket beställt och att samordna arbetsmiljöansvaret:

Viskadalen

010-476 15 42

Trafik- och skyddsanordningar samt trafikinformation

När ni utför ledningsarbetet ska ni följa kraven i bilaga "Villkor för trafik- och skyddsanordningar".

När arbetet startat

Vägområdet ska vara städlat under pågående arbete. Det får inte finnas föremål där som kan utgöra fara för trafiken eller som kan hindra Trafikverkets drift- och underhållsarbeten, exempelvis snöröjning och slätter.

Villkor för tryckning/borring

Korsande ledning ska tryckas eller borraras vinkelrätt eller i det närmaste vinkelrätt mot vägens längdriktning. Tryck- eller borrhöpar ska utföras från dikesbotten eller släntfoten och utåt, dock minst 3,5 m från vägbankkant till närmaste schaktkant. Tryck- eller borrhöjningen ska

Ärendenummer
TRV 2024/35182
Motpartens ärendenummer
[Motpartens ärendenummer]

Dokumentdatum
2024-05-16

Konfidentialitetsnivå
1 Ej känslig
Beslutat av
Carina Jönsson

vara minst 1,5 m, dock minst 0,55 m under öppet dike. Det senare måttet gäller i förhållande till dikesbotten i väl rensat skick.

Där ledningen korsar vägen ska avståndet till vägtrummor vara minst 10 m. Avståndet till ände av sidotrummor ska vara minst 3 m.

Ledningar med inre tryck ska förläggas på frostfritt djup.

Tryckledning som korsar väg ska alltid förläggas i skyddsror.

Ledningar som läggs i skyddsror ska vara åtkomliga för reparation utan schaktning i vägbanan.

På ledningens trycksidor mot vägen sätts avstängningsventil in.

Villkor för miljöföreteelser

Inom vägområdet för väg 768 förekommer artrik vägmiljö (hänsynsobjekt) som inte får påverkas negativt vid upptagning och återställning av tryck- eller borrhöpar.

Återkallande av beslut

Väghållningsmyndigheten har rätt att återkalla detta beslut om villkoren i tillståndet inte uppfylls. Detsamma gäller om förutsättningen för tillståndet har ändrats och förändringarna påverkar vägens bestånd, drift eller brukande negativt.

Övriga upplysningar

Det är ledningsägarens ansvar att kontrollera förekomst av främmande invasiva arter där arbete ska utföras. Om sådana arter förekommer måste särskilda försiktighetsåtgärder vidtas. Ett antal arter regleras i miljöbalken. Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet gällande främmande invasiva arter.

Om arbetet berör exempelvis fornlämningar, Natura 2000-område, naturreservat, nyckelbiotoper, vattenskyddsområde eller strandskydd, ska ni samråda med länsstyrelse eller kommun innan arbetet startar. Utöver tillstånd från Trafikverket enligt väglagen eller andra lagar kan ledningsägare vara skyldiga att inhämta tillstånd från andra parter, exempelvis länsstyrelse, kommun och fastighetsägare.

Ärendenummer
TRV 2024/35182
Motpartens ärendenummer
[Motpartens ärendenummer]

Dokumentdatum
2024-05-16

Konfidentialitetsnivå
1 Ej känslig
Beslutat av
Carina Jönsson

Tillståndet omfattar enbart arbeten och förläggning av ledning inom det vägområde som Trafikverket innehar med vägrätt. En separat ansökan om nyttjanderättsavtal krävs om en ledning i denna ansökan dras inom en av Trafikverkets fastigheter eller om den korsar en järnvägsanläggning.

Om delar av ledningsarbetet kommer att utföras utanför vägområdet måste ni kontakta berörda fastighetsägare.

Observera att det krävs tillstånd från länsstyrelsen för att uppföra transformatorstationer, kabelskåp, kopplingskåp eller liknande intill vägområdet (47 § väglagen). Det kan också krävas bygglov från kommunen.

Återställning av vägområdet

Arbetsområdet ska genom ledningsägarens försorg återställas i det skick som det befann sig i före arbetets början, enligt 6 kap. 4 § vägförordningen (2012:707).

När arbetet är klart

När ledningsarbetet är klart ska ni anmäla det till Trafikverket via e-tjänsten på denna adress: <https://e-tjanster-ka.trafikverket.se/ledningsarenden/> eller via e-post till trafikverket@trafikverket.se. Ange alltid ärendenummer i ämnesraden när ni skickar e-post.

Vid förläggning av ny långsgående ledning ska fakturaunderlag levereras till Trafikverket via e-tjänsten på länken ovan.

Hur man överklagar

Om ni vill överklaga beslutet ska ni skicka ett skriftligt överklagande till *Trafikverket, Ärendemottagningen, Ledning, Box 810, 781 28 Borlänge*. Överklagandet ska vara undertecknat av er eller av ert ombud enligt skriftlig fullmakt. Det ska ha kommit in till Trafikverket inom tre veckor från den dagen ni fick beslutet. I överklagandet ska ni ange vilket beslut som ni överklagar, hur ni vill att beslutet ska ändras och varför ni anser att det ska ändras.

Trafikverket sänder det överklagade beslutet vidare till länsstyrelsen för prövning, om Trafikverket inte ändrar beslutet på det sätt ni önskar.

Beslutsdatum

Kristianstad 2024-05-16

Carina Jönsson

Ärendenummer
TRV 2024/35182
Motpartens ärendenummer
[Motpartens ärendenummer]

Dokumentdatum
2024-05-16

Konfidentialitetsnivå
1 Ej känslig
Beslutat av
Carina Jönsson

Bilagor

Kopia av ansökan inkl. kart-/bildmaterial
Villkor för trafik- och skyddsanordningar

Dokumentegenskaper, Ärendenummer TRV 2024/35182, Motpartens ärendenummer [Motpartens ärendenummer], Dokumentdatum 2024-05-16, Dokumenttyp BESLUT.

Ovanstående textfält är endast avsett att läsas digitalt och får ej tas bort. Det innehåller uppgifter från sidhuvudet och gör att dokumentets egenskaper blir tillgängliga enligt Lag (2018:1937) om tillgänglighet till digital offentlig service.



2025-11-19

Gabriella Sjöstrand Börjesson
Utteros 2
432 76 Tvååker

Angående er inlämnade VA-anmälan för fastigheten Utteros 1:2

Översänder härmed undertecknad avtal.

Nu påbörjas arbetet med upprättandet av er förbindelsepunkt för vatten och spillvatten.

VA-taxa, ABVA och Information om ABVA finns på www.vivab.se

Med vänlig hälsning

Claudia Nilsson Becerra
Marknadsingenjör
Direkt: 0757-27 40 76
E-post: claudia.nilssonbecerra@vivab.se

"I det här ärendet representerar Vatten & Miljö i Väst AB huvudmannen Varberg Vatten AB"

Vatten & Miljö i Väst AB | Telefon 0757-27 40 00 | Postadress Box 110, 311 22 Falkenberg
Besök Åkarevägen 10, Falkenberg & Härdgatan 30A, Varberg | Webbplats www.vivab.info

Avtal med fastighetsägare utanför verksamhetsområdet om inkoppling till den allmänna VA-anläggningen

Mellan Varberg Vatten AB såsom huvudman för den allmänna VA-anläggningen, nedan kallad huvudmannen, och Kristian Börjesson Sjöstrand och Gabriella Börjesson Sjöstrand ägare till fastigheten Utteros 1:2 nedan kallad fastighetsägaren, är följande avtal träffat.

1. Inledande bestämmelser

Jämlikt 5 § i lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster (Vattentjänstlagen) gäller för fastighetsägaren vad som i lagen gäller fastighetsägare.

Fastigheten är belägen utanför verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen i Varbergs kommun. Enligt detta avtal ger Huvudmannen Fastighetsägaren rätt att bruka den allmänna VA-anläggningen, oberoende av detta förhållande.

2. Inkoppling

Inkopplingspunktens läge, till vilken fastighetsägarens VA-ledningar ska kopplas till den allmänna VA-anläggningen framgår av bilaga 1. Ritning över fastighetsägarens VA-ledningar, ska tas fram av fastighetsägaren och översändas till Vivab. Denna bilaga betecknas som bilaga 2.

Fastighetsägaren ska ombesörja och bekosta samt svara för att de tillstånd, avtal m.m.

som erfordras för ledningar som läggs över annans fastighet framtas.

Huvudmannen åtar sig att i inkopplingspunkt enligt bilaga 1, till fastigheten leverera dricksvatten (punkt A) och ta emot spillvatten (punkt B).

3. Brukande

Fastighetsägaren äger rätten att bruka den allmänna VA-anläggningen, oberoende av att fastigheten är belägen utanför den allmänna VA-anläggningens verksamhetsområde, under förutsättning att fastighetsägaren i tillämpliga delar iakttar vad som enligt vattentjänstlagen och huvudmannens allmänna bestämmelser för användandet av Varbergs kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning (ABVA) ankommer på fastighetsägaren. Fastighetens VA-installation får som en följd härav kopplas till den allmänna anläggningen. Denna inkoppling sker först efter erlagd anläggningsavgift.

4. Mätning

Fastighetsägarens vattenförbrukning fastställs genom mätning genom en enskild mätare, vilken huvudmannen tillhandahåller och som förblir huvudmannens egendom.

Mätarens plats, i mätarbrunn vid inkopplingspunkten, ska vara godkänd av huvudmannen, som har rätt att kostnadsfritt disponera plats och ensam har befogenhet att sätta upp, ta ned, kontrollera, justera, underhålla samt till- och fråkoppla mätaren. För dessa åtgärder liksom för avläsning ska huvudmannen äga fritt och obehindrat tillträde till mätaren.

5. Avgifter

Fastighetsägaren ska på Huvudmannens begäran betala dels anläggningsavgift, dels brukningsavgifter enligt Huvudmannens vid var tidpunkt gällande VA-taxa.

Vid eventuell framtida utökning av fastighetens tomtyta, våningsyta eller bostadsantal ska Fastighetsägaren, utöver erlagd anläggningsavgift, erlägga tilläggsavgift enligt Huvudmannens vid var tidpunkt gällande VA-taxa.

Tas fastigheten senare in i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen, ska för fastigheten inte erläggas anläggningsavgift utöver eventuell tilläggsavgift, exempel på tilläggsavgift är tomtyteavgift som inte tidigare betalats i enlighet med vid var tidpunkt gällande VA-taxa. Erläggs debiterat belopp inte inom den tid som anges på fakturan, ska dröjsmålsränta betalas enligt 6 § räntelagen från den dag betalningen skulle ha skett.

6. Andra kostnader

Fastighetsägaren bekostar såväl utförande som drift, underhåll och förnyelse av ledningar inom fastigheten och fram till inkopplingspunkt.

7. Övrigt

I den mån inte annat följer av detta avtal, tillämpas huvudmannens vid varje tidpunkt gällande ABVA. Tappvatteninstallation som är förbunden med den allmänna vattenanläggningen får inte sammankopplas med eget vattennät.

Ytterligare anslutning till fastighetens ledningsnät får inte göras utan huvudmannens medgivande.

8. Avtalstid

Detta avtal gäller tills vidare.

9. Avtalets upphörande

Fastighetsägaren får säga upp detta avtal med en uppsägningstid av sex månader.

Huvudmannen får, likaledes med en uppsägningstid av sex månader, säga upp avtalet dels om fastighetsägaren i väsentligt avseende åsidosätter förpliktelse enligt avtalet såsom genom underlåtenhet eller oskäligt dröjsmål erlägga VA-avgift, dels om VA-anläggningen ändras så att fastigheten inte utan olägenhet för huvudmannen kan försörjas genom VA-anläggningen. Båda parternas uppsägning ska vara skriftlig.

Upphör avtalet att gälla till följd av att huvudmannen säger upp detsamma med anledning av ändring i den allmänna VA-anläggningen, är fastighetsägaren berättigad att återfå anläggningsavgiften enligt vid uppsägningstillfället gällande VA-taxa med avdrag av 1/30 för varje helt år som avtalet varit gällande.

Upphör avtalet att gälla av annan anledning än som sägs i föregående stycke eller om fastigheten tas in i Varberg Vatten AB:s verksamhetsområde, är fastighetsägaren inte berättigad att återfå någon del av anläggningsavgiften.

Avtalet upphör att gälla utan föregående uppsägning om fastigheten genom beslut kommer att omfattas av verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen, varefter vid var tidpunkt gällande ABVA och VA-taxa ska tillämpas mellan parterna, enligt punkt 5 ovan.

10. Fastighetsöverlåtelse

Vid överlåtelse av fastigheten är fastighetsägaren skyldig att dels enligt ABVA till huvudmannen anmäla överlåtelsen, dels till den nye ägaren överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal.

14

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar av vilka vardera parten tagit var sitt.

För Varberg Vatten AB

2025-11-10

Henrik Petzäll VD

För Fastighetsägaren

2025-11-05

Kristian Börjesson Sjöstrand

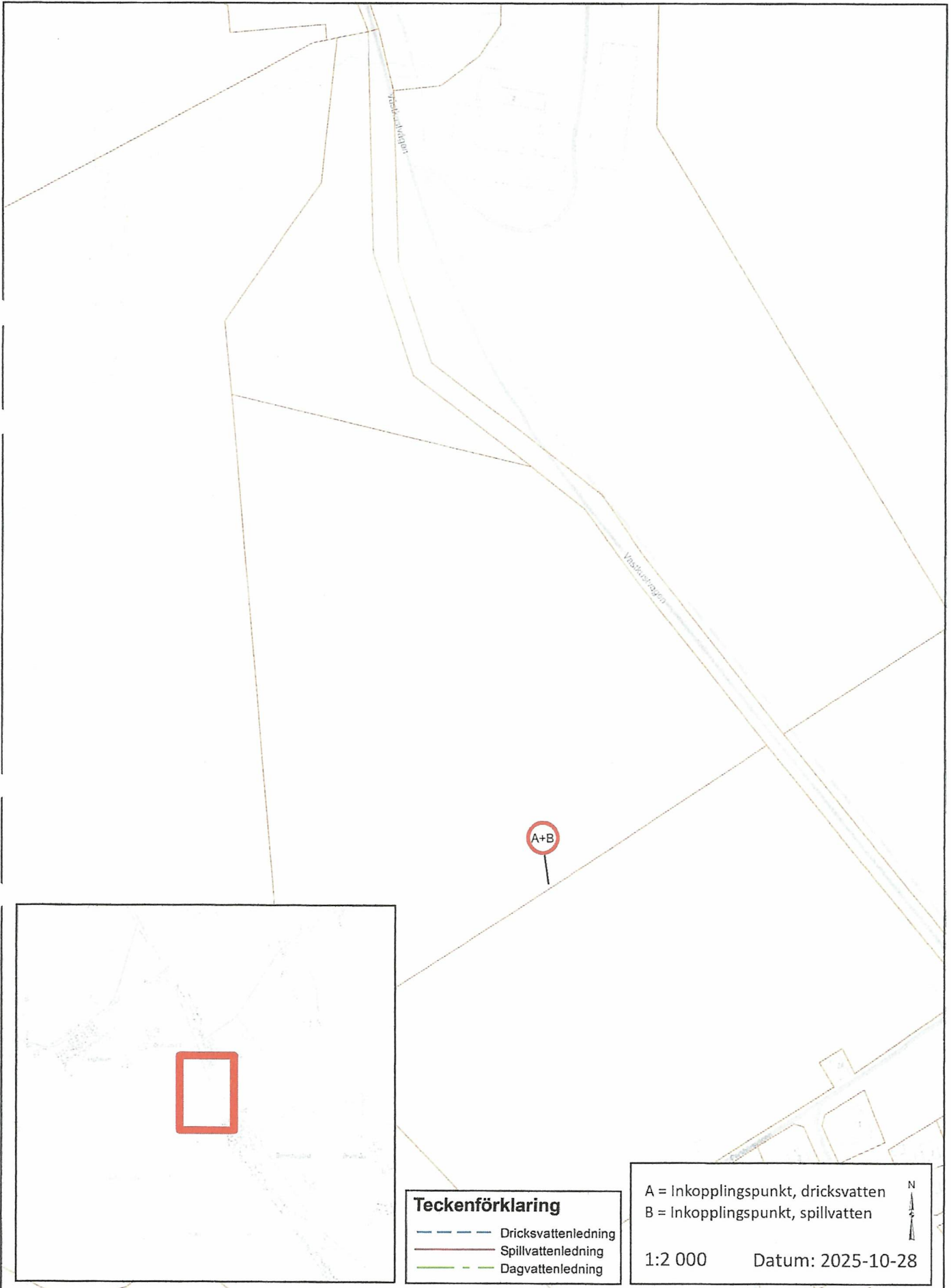
För Fastighetsägaren

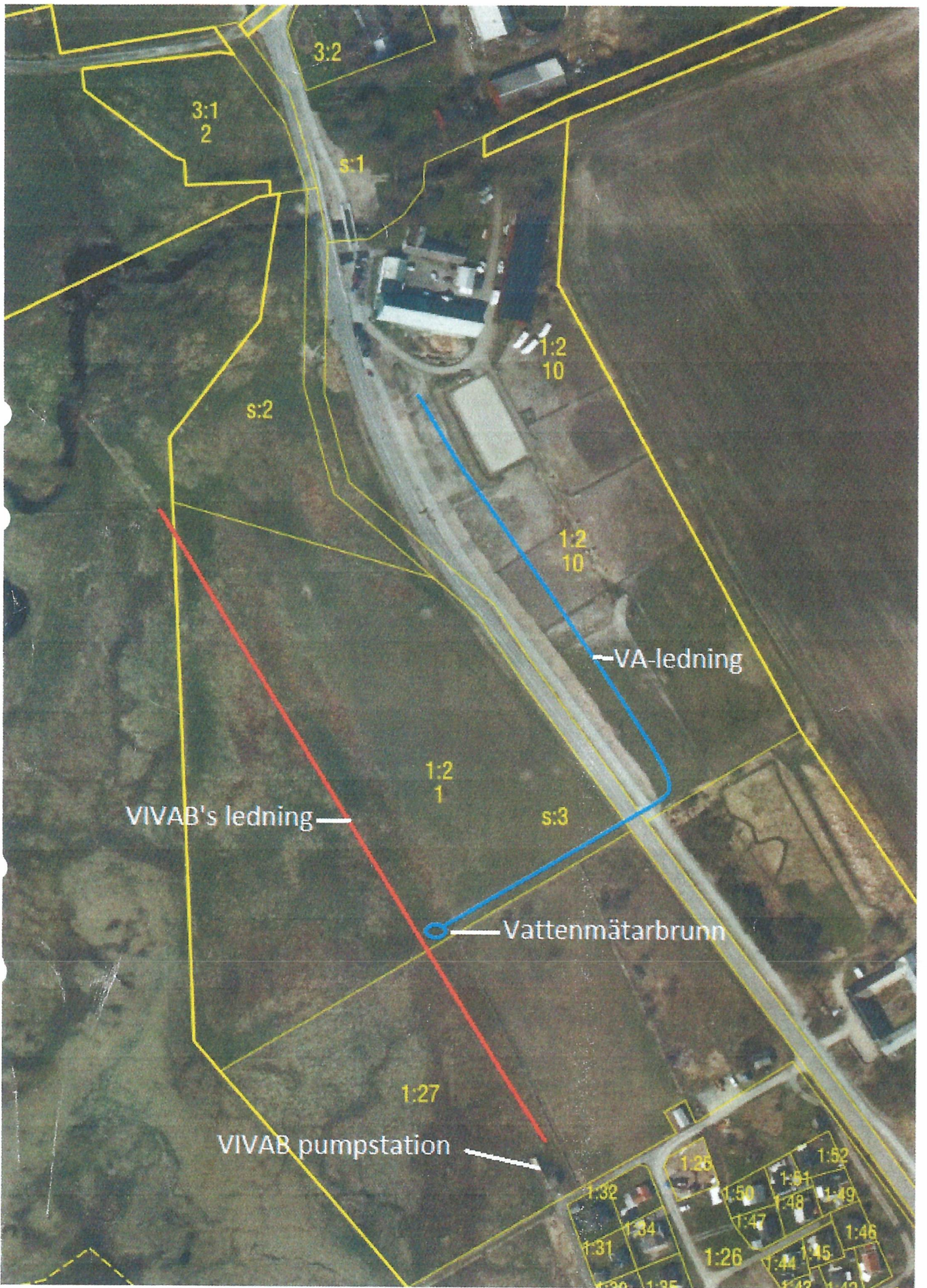
2025-11-05

Gabriella Börjesson Sjöstrand

- **Bilaga 1 - Karta inkopplingspunkt**
- **Bilaga 2 - Fastighetsägarens VA-ledningar**

VA-anläggningen ägs av Varberg kommun genom anläggningsbolaget Varberg Vatten AB. Driften av verksamheten utförs av Vatten & Miljö i Väst AB, Vivab, på uppdrag av Varberg Vatten AB.





VIVAB's ledning

VA-ledning

Vattenmätarbrunn

VIVAB pumpstation

3:2

3:1
2

s:1

s:2

1:2
10

1:2
10

1:2
1

s:3

1:27

1:32

1:31

1:34

1:26

1:25

1:50

1:47

1:48

1:49

1:25

1:50

1:51

1:52

1:47

1:48

1:49

1:46

1:44

1:45

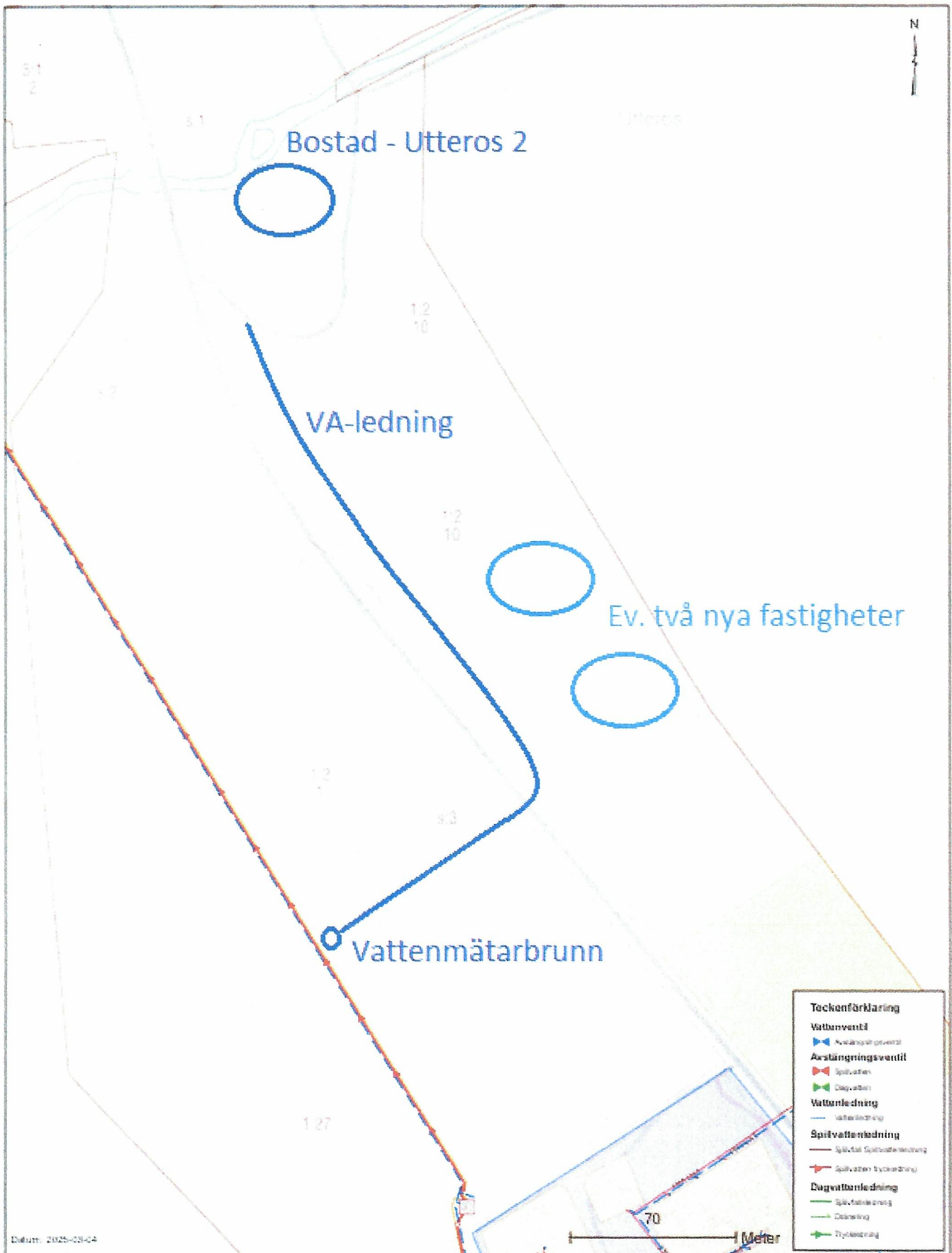
1:46

1:43

1:42



Ledningsnät Vivab



Teckenförklaring	
	Vattenventil
	Kvavätskventil
	Avstängningsventil
	Spilvatten
	Dagvatten
	Vattenledning
	Vattenledning
	Spilvattenledning
	Spilvattenledning
	Dagvattenledning
	Dagvattenledning
	Dagvattenledning
	Tryckledning

