

Bn § 97

Dnr: SBK 2024/64

## Träslöv 17:13 Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, garage samt stall

Fastighetsägare/sökande: Karl Gösta Torbjörnsson

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- bevilja ansökan om förhandsbesked för uppförande av enbostadshus, garage och stall på fastigheten Träslöv 17:13
- ta ut en avgift om 22 744 kr.

### Handlingar som tillhör beslutet

Situationsplan inkommen den 12 januari 2024

### Villkor

- Byggnationen ska uppföras i lantlig karaktär och anpassas till befintlig bebyggelse.
- Byggnationen ska uppföras i högst en våning.
- 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.
- Åtgärden kräver anmälan till VIVAB.

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

- Biotopskyddsdispens från länsstyrelsen krävs vid påverkan av stenmurar.
- Kommunekologens yttrande bör beaktas.
- Yttrande från VIVAB bör beaktas.
- 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.

### Sammanfattning av ärendet

Ansökan gäller förhandsbesked om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus, ett garage och ett stall. Den föreslagna åtgärden är placerad i ett öppet jordbrukslandskap på brukningsvärd jordbruksmark.

Stadsbyggnadskontoret har förslagit att ansökan ska avslås. Handläggare i ärendet har varit bygglovshandläggare Linda Isaksson.

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

### Förslag till beslut under sammanträdet

Ordförande Andreas Havasi (SD) föreslår att nämnden ska besluta i enlighet med ordförandens förslag till beslut.

Roland Ryberg (S) föreslår, med stöd av Jörgen Persson (C), att nämnden ska besluta enligt förvaltningens förslag till beslut.

### Beslutsordning

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

### Omröstning

Roland Ryberg (S) begär omröstning.

Nämnden godkänner följande ordning:

Ja-röst för bifall till ordförandens förslag

Nej-röst för bifall till förvaltningens förslag

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

Ledamot	Ja	Nej
Roland Ryberg (S)		*
Håkan Gullberg (M)	*	
Örjan Anger (M)	*	
Gunilla Glücksman (L)	*	
Freddie Holmström (KD)	*	
Mikael Bonde (VP)	*	
Petra Mattila (S)		*
Lisbeth Fredriksson (S)		*
Jörgen Persson (C)		*
Kjell Iseborn (M)	*	
Andreas Havasi (SD)	*	
<b>Summa</b>	<b>7</b>	<b>4</b>

Med 7 ja-röster för ordförandens förslag och 4 nej-röster för förvaltningens förslag finner ordföranden att nämnden beslutar enligt ordförandens förslag till beslut.

### Reservation

Roland Ryberg (S) meddelar att samtliga socialdemokrater reserverar sig mot beslutet.

### Skäl för beslut

#### Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller förhandsbesked om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus i en våning samt ett garage och ett stall.

Den aktuella fastigheten ligger utanför planlagt område och sammanhållen bebyggelse.

Enligt kommunens fördjupade översiktsplan för stadsområdet antagen den 15 juni 2010 har området följande generella riktlinjer som berör den aktuella platsen:

- All nybyggnation och ombyggnation ska ges ett estetiskt tilltalande utförande. Kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas till vara och förstärkas.
- Generellt ska höga krav ställas på lokalisering av bebyggelse, speciellt i kustområdet och andra känsliga och exponerade lägen. Kommunens arkitekturprogram Att bygga vid kusten i Varberg och Att bygga på landsbygden i Varbergs kommun ska vara vägledande vid bedömningar.
- All byggnation ska i största möjliga utsträckning utformas och lokaliseras för god klimatanpassning och för att uppnå det nationella miljö kvalitetsmålet ”god bebyggd miljö”.

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

- Vid lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna till goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.
- Vid exploatering ska dagvatten i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt
- Längs åar och vattendrag bör minst 6 m breda beväxta skyddszoner hållas fria från gödsling och besprutning, helst bör skyddsområdena vara träd- och gräsbevuxna.

Den fördjupade översiktsplanen är uppdelad i delområden. Den aktuella fastigheten ligger inom delområde *Vareslätten inklusive hamraskogen*. Området är en del av stadens randzon och består av öppen jordbruksmark mellan Träslöv och Vare samt mellan Hamraskogen och Ås. För att på lång sikt möjliggöra en eventuell ny avfart från E6 och ny väg mellan E6 och Österleden reserveras mark. I planen föreslås ny bebyggelse vid Daberns väg och nytt verksamhetsområde vid Västkustvägen. Norr om Vare ligger ett område med välbevarade fossila dyner med varierad hagmarksvegetation och en våtmark. Hamraskogen är ett skogsparti med naturvärden i form av omväxlande och vacker hagmark. Skogen är värdefull som tätortsnära naturområde och för framtiden är kopplingen till staden viktig att utveckla. Mitt i området finns viss bebyggelse.

#### Riktlinjer

- Området ska i huvudsak nyttjas för jordbruksändamål
- Stor restriktivitet ska iaktas vid bebyggelseprövningar i området norr om Himlevägen förutom när det gäller bebyggelse för jordbrukets eget behov. Hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad ska ej medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.
- Ny bebyggelse bör ligga i anslutning till befintlig och till utformning anpassas till omgivande bebyggelse och till landskap.
- Spridd bebyggelse i jordbruksmarken ska undvikas. Gränsen mellan stad och land ska vara tydlig.
- Hamraskogen ska bestå som skogsmark med hagmarker. Stor restriktivitet ska iaktas vid bebyggelseprövningar i området med hänsyn till områdets värde för friluftslivet.

Hela kustområdet väster om E6 är av riksintresse för rörligt friluftsliv och berörs av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB vilket berör den aktuella platsen och inom vilket hänsyn till natur- och kulturvärden ska tas.

Skiftet mittemot åt nordost ligger inom naturvårdsprogram och är ett område med välbevarade fossila dyner med varierad hagmarksvegetation och artrik flora. Det aktuella skiftet ligger inom ett så kallat hänsynsområde

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

som är det kustnära variationsrika odlingslandskapet söder om Varberg med betydelse för bland annat fågellivet. Platsen ligger inom naturvårdsprogram/hänsynsområde för Breared-Vare.

Åtgärden föreslås anslutas till en VA-förening.  
Föreslagen åtgärd är placerad i ett öppet jordbrukslandskap intill två mindre vägar. Längs med den nordvästra gränsen löper en stenvägg samt en elledning.

### Bedömning

Enligt den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet ska stor restriktivitet iakttas vid bebyggelseprövningar i området norr om Himlevägen förutom när det gäller bebyggelse för jordbrukets eget behov. Hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad ska ej medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning. Ny bebyggelse bör ligga i anslutning till befintlig och till utformning anpassas till omgivande bebyggelse och till landskap samt spridd bebyggelse i jordbruksmarken ska undvikas. Gränsen mellan stad och land ska vara tydlig.

Enligt 2 kap. 2 § PBL ska prövningen i ärenden om förhandsbesked syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ MB ska tillämpas.

Enligt 3 kap. 4 § 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. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför god hushållning. Av flygfoton framgår att den föreslagna markytan brukats i närtid således utgörs av sådan brukningsvärd jordbruksmark som avses i 3 kap. 4 § MB. Byggnadsnämnden gör bedömningen att den yta som tas i anspråk utgör en så pass liten del av den totala ytan att det är att betrakta som en liten avvikelse. Marken kommer fortfarande gå att bruka utan någon påverkan på jordbruket varför bygglov kan beviljas. Byggnationen bidrar positivt med en levande landsbygd och möjliggör fortsatt drift av jordbruket.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

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

stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Bedömningen är att föreslagen åtgärd är placerad på ett sätt som gör att bygganden följer befintlig bebyggelsestruktur. Föreslagen åtgärd bedöms därmed följa kraven i 2 kap. 2 och 6 §§ PBL. Ansökan bör därmed beviljas.

Den 22 februari 2024 inkom sökande med en skrivelse. Sökande framför bl.a. att det skett flera byggnationer i området den senaste tiden och att åtgärden kommer innebära att marken odlas/brukas i jordbrukssyfte. Byggnadsnämnden håller med det sökande framför i sitt yttrande. Den föreslagna åtgärden är visserligen placerad på brukningsvärd jordbruksmark men möjliggör en fortsatt drift av jordbruket och bidrar på så sätt till ett väsentligt samhällsintresse.

Vad gäller det kommunekologen framför i sitt yttrande så bör det inte påverka ett positivt beslut. Kommunekologen påpekar att föreslagen byggnation gränsar till Blixtorps sandallmänning där det finns naturvärden som rödlistad ängsvegetation och att spillvatten från eventuellt enskilt vatten och avlopp kan öka utsläppen av näringsämnen till detta område. Byggnadsnämndens bedömning är att föreslagen byggnation förvisso gränsar till detta område men då den föreslagna byggnationen ligger lägre än sandallmänningen samt att det är både en väg och en biotopskyddad mur emellan föreslagen byggnation och sandallmänningen ser byggnadsnämnden ingen risk att man kommer leda spillvatten över till sandallmänningen.

Föreslagen åtgärd bedöms sammanfattningsvis följa intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet antagen 15 juni 2010 och kraven i 2 kap. 2 och 6 §§ PBL. Ansökan bör därmed beviljas.

Enligt kommunfullmäktiges fastställda taxa är avgiften 22 744 kr (12 kap. 8 § och 10 § PBL). Tidsfristen började löpa den 12 januari 2024 och har förlängts en gång med tio veckor. Tidsfristen för att meddela beslut går därmed ut den 31 maj 2024. Eftersom beslut meddelas inom denna tid, har lagstadgade tidsfrister för handläggningen hållits. Enligt kommunfullmäktiges fastställda taxa ska därför en avgift om 22 744 kr tas ut (12 kap. 8 § PBL).

### Yttranden

Yttrande från kommunekologen inkom den 17 april 2024.

Kommunekologen framför att området mitt emot den föreslagna exploateringen hyser mycket höga naturvärden i form av rödlistad ängsvegetation. Den föreslagna byggnationen kan komma att påverka det

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

värdefulla området genom ökning av näringsämnen genom enskilt avlopp eller gödselhantering vilket skulle kunna förändra förutsättningar för dessa sällsynta växter. Området utgör även en rest av ett äldre öppet landskap som har ett värde för rastande fåglar och kulturmiljön. Kommunekologen avråder från ytterligare byggnation inom området.

Yttrande från VIVAB inkom den 18 april 2024. VIVAB framför att den föreslagna byggnationen kan ansluta till allmänt dricks- och spillvatten via VA-föreningen Träslöv-Vare-Blixtorp förutsatt att föreningen godtar anslutning till deras ledningsnät samt inträde i gemensamhetsanläggningen. Innan anslutning ska föreningen gjort en anmälan om anslutning till VIVAB.

Berörda grannar har getts möjlighet att inkomma med yttranden. Inga synpunkter har inkommit.

Sökande har getts möjlighet att bemöta inkomna synpunkter samt möjlighet att inkomma med intyg att det går att ansluta till VA-föreningen. Sökande framför att största delen av marken fortsatt kommer brukas som tidigare och att de höga naturvärden som kommunekologen nämner i sitt yttrande inte kommer påverkas av tillkommande byggnation. Sökande har varit i kontakt med berörd samfällighetsförening angående anslutning till vatten och avlopp.

#### **Tillämpliga bestämmelser m.m.**

##### **Plan- och bygglagen (2010:900), PBL**

2 kap. 1 §, 2 §, 6 §,

9 kap. 17 §

12 kap. 8 §, 8 a §

##### **Miljöbalken (1998:808), MB**

3 kap. 4 §

#### **Fördjupad översiktsplan för Stadsområdet antagen den 10 juni 2010**

Riktlinje område 23 Vareslätten inklusive Hamraskogen

#### **Övrigt**

Naturvårdsprogram, hänsynsområde för Breared-Vare

#### **Beslutsunderlag**

Ordförandens beslutsförslag, daterat den 13 maj 2024

Förvaltningens beslutsförslag, daterat den 6 maj 2024

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

Ansökan inkommen den 12 januari 2024  
Sökandes bemötande inkommen den 22 februari 2024  
Bilaga karta sökandes bemötande inkommen den 22 februari 2024  
Yttrande från kommunekologen inkommen den 17 april 2024  
Yttrande från VIVAB inkommen den 18 april 2024  
Sökandes bemötande inkommen den 5 maj 2024  
Översiktskarta

---

**Protokollsutdrag**

**Beslutet delges med överklagandehänvisning:  
Sökande/Fastighetsägare Träslöv 17:13**

**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.**

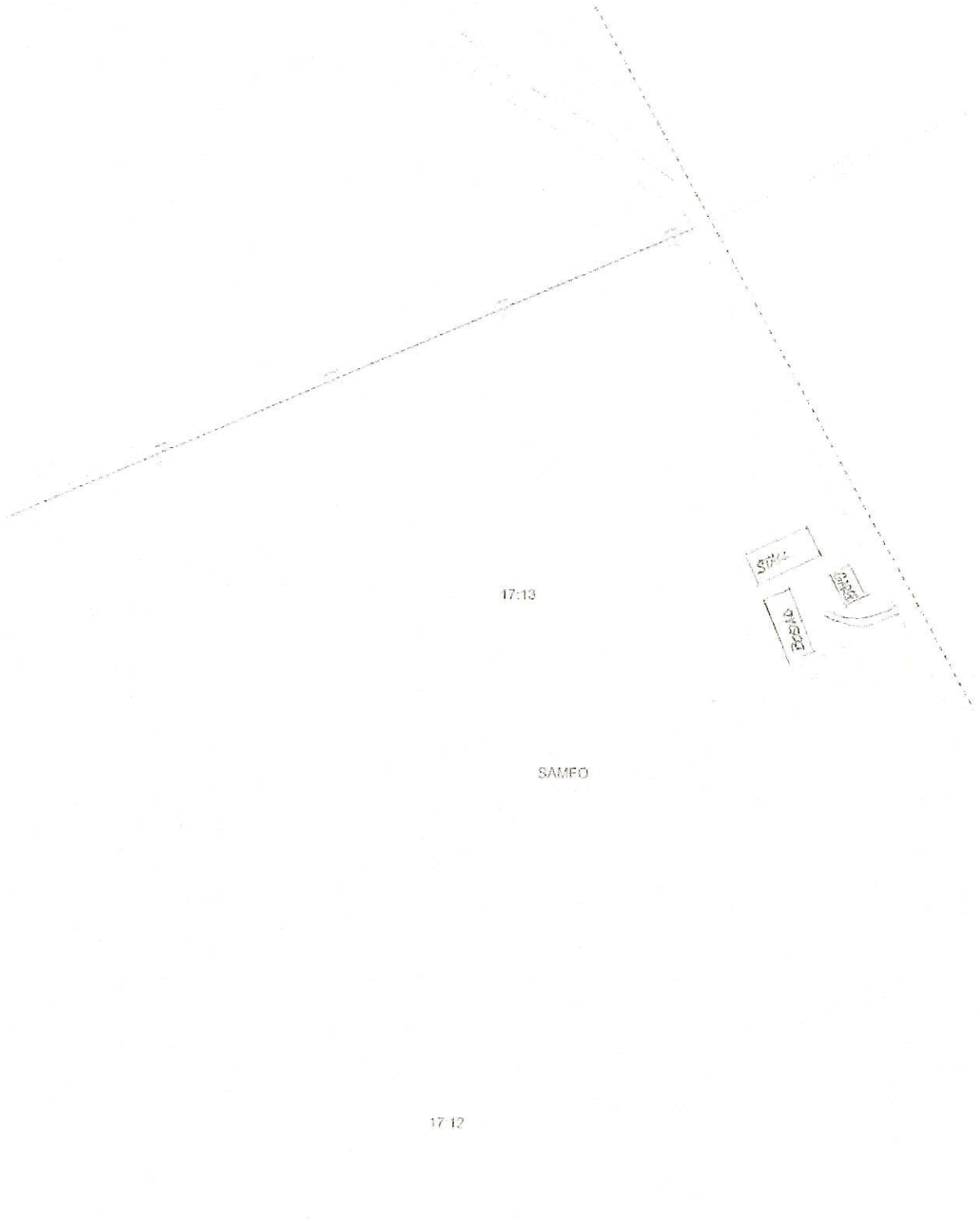
Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
------------------	--------------------	-------



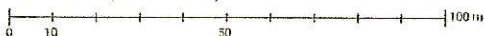


# Kartskiss Träslöv 17:13

Till förhandsbesked



Skala: 1:1 000 (vid A3 stående)



Observera att gräns- och höjdinformation i kartan kan avvika  
mot verkligheten och att de inte är juridiskt bindande.  
© Varbergs kommun, © Lantmäteriet  
2023-10-10