

Bn § 162

Dnr: SBK 2025/315

Tvååkers-ås 1:244 Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Fastighetsadress: Yttre Åhs 5c, 432 91 Varberg

Fastighetsägare: Carl Johan Fredrik Mårtensson, Per Henrik Andreas Klein

Sökande: Nära Hem AB

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja ansökan om förhandsbesked för uppförande av två enbostadshus på fastigheten Tvååkers-ås 1:244,
2. inte ta ut någon avgift.

Handlingar som tillhör beslutet

Situationsplan inkommen den 24 februari 2025

Villkor

- Taket ska vara sadeltak och utgöras av mörka eller tegelröda matta takpannor.
- Huvudbyggnad ska uppföras med träfasad.
- Byggnader får uppföras med max en våning med inredd vind.

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.

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

- Biotopskyddsdispens från länsstyrelsen krävs vid påverkan av stenmurar.
- Yttrande från VIVAB bör beaktas.
- Yttrande från fastighetsägare till Vare 13:2 bör beaktas.
- Yttrande från hamn- och gatuförvaltningen 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 två enbostadshus. Den aktuella fastigheten är placerad inom stadens randzon och inom ett område i den fördjupade översiktsplan för stadsområdet där det råder stor restriktivitet för ny bebyggelse. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att de föreslagna tomtplatserna saknar förutsättningar för en god livsmiljö och en god trafikmiljö. Detta med tanke på den barriär som Västkustvägen utgör och på de begränsade möjligheterna att röra sig utanför bostadstomten utan bil. Stadsbyggnadskontorets förslag är att avslå ansökan.

Handläggare i ärendet har varit bygglovshandläggare Linda Isaksson.

Förslag till beslut under sammanträdet

Ordförande Andreas Havasi (SD) föreslår, med stöd av Freddie Holmström (KD) och Mikael Bonde (VP), att nämnden ska bevilja ansökan i enlighet med ordförandens förslag till beslut.

Vice ordförande Anders Friebe (S) föreslår, med stöd av Niklas Holm (24:7), att nämnden ska avslå ansökan i enlighet med förvaltningens förslag till beslut.

Beslutsordning

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

Reservation

Vice ordförande Anders Friebe (S) meddelar att samtliga socialdemokrater reserverar sig mot beslutet.

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

Skäl för beslut

Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller förhandsbesked om möjligheten att få uppföra två enbostadshus. På den inkomna situationsplanen framgår att det finns utrymme för ytterligare två tomter. Infartsväg föreslås från en befintlig grusväg nordväst om de aktuella tomterna. Av ansökan framgår även att den bullervall som finns placerad på fastigheten idag önskas minskas till en höjd på 1,5 meter och en bredd på ca 3m.

Aktuell fastighet är placerad ca 5 km från Varbergs torg och är placerad utanför, men precis intill detaljplanelagt område samt utanför sammanhållen bebyggelse. På andra sidan Västkustvägen ligger Läjets camping.

Enligt kommunens fördjupade översiktsplan för stadsområdet antagen 2010-06-15 har området följande generella riktlinjer som berör den aktuella platsen:

- Randzonen i närheten av staden och serviceorterna som illustreras på mark- och vattenanvändningskartan i den kommuntäckande översiktsplanen har som syfte att hushålla med mark och undvika spridd bebyggelse som kan försvåra en möjlig framtida tätortsutveckling och ett pågående rationellt jordbruk. För att säkerställa en långsiktig och hållbar mark- och vattenanvändning och för att beakta viktiga allmänna intressen (naturområden m.m.) i närheten av staden ska ny bebyggelse föregås av detaljplaneläggning och enstaka bebyggelse prövas mycket restriktivt.
- 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".
- 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.

Den fördjupade översiktsplanen är uppdelad i delområden. Den aktuella fastigheten ligger inom delområde:

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

23. 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 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.
- Spridd bebyggelse i jordbruksmarken ska undvikas. Gränsen mellan stad och land ska vara tydlig.
- Hamraskogen ska bestå som skogsmark med hagmarker. Stor restriktivitet ska iakttas 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, vilket berör den aktuella platsen och inom vilket hänsyn till natur- och kulturvärden ska tas.

Platsen ligger inom naturvårdsprogram, hänsynsområde för Vareslätten inklusive Hamraskogen.

Fastigheten ligger intill område med VA-förening. På andra sidan västkustvägen finns verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp.

Den aktuella marken utgörs av en tidigare hage som sedan byggnadsnämnden beviljade bygglov år 2020 använts som ställplatser för 10 husbilar. På den aktuella platsen har även ett förhandsbesked för ett bostadshus i den nordvästra delen av fastigheten beviljats. Giltighetstiden för detta beslut har gått ut under våren.

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

Utmed fastighetsgränsen i sydväst och sydöst finns en befintlig bullervall som skärmar av platsen från Västkustvägen. Den grusväg som löper utmed fastighetens nordvästra tomtgräns leder till en intilliggande gård ca 270 meter längre in där den sedan tar slut. Ca 50 meter från den aktuella fastigheten finns en busshållplats. Ca 170 meter söder om fastigheten och söder om Strandbackarondellen finns en cykelöverfart. Fastigheten saknar förutsättningar för att gående eller cyklister på ett trafiksäkert sätt ska kunna ta sig över till andra sidan den vältrafikerade Västkustvägen.

Ärendet återremitterades från byggnadsnämnden den 24 april 2025 för vidare utredning av frågorna om trafik och buller samt vid behov hörandet av grannar.

Sökande har efter detta inkommit med ett utlåtande gällande buller och en skrivelse gällande trafiksituationen vid tomtplatsen.

Yttranden

Yttrande från VIVAB inkom den 10 juni 2025. Av yttrandet framgår bland att för att beviljas anslutning utanför verksamhetsområdet ska fastighetsägarna bilda en gemensamhetsanläggning, och sedan ingå avtal med VA-huvudmannen. Fastighetsägarna svarar för att ansöka om och teckna de tillstånd och avtal med mera som erfordras för ledningar som läggs över annans fastighet, samt installationer och de anordningar som kan krävas för att nyttja inkopplingspunkten. Vivab godtar anslutning till allmänt dricksvatten och spillvatten. Inkopplingspunkter för dricksvatten kan erhållas vid Västkustvägen, ca 300m fågelvägen från planerad byggnation.

Yttrande från Trafikverket inkom den 23 juni 2025. Av yttrandet framgår att Trafikverket inte har någon erinran då Trafikverkets anläggningar eller intressen inte berörs av förhandsbeskedet.

Yttrande från hamn- och gatuförvaltningen inkom 7 augusti 2025. Av yttrandet framgår att det ur trafiksynpunkt inte är lämpligt att bygga hus på andra sidan Västkustvägen där då barn inte kommer kunna ta sig till skola, kompisar eller aktiviteter på egen hand utan kommer behöva skolskjuts. Hamn och gatuförvaltningen kommer inte kunna prioritera en hastighetssäkrad passage här för så få bostäder på en av våra mest trafikerade infartsvägar.

Berörda sakägare har getts möjlighet att inkomma med synpunkter.

Yttrande från fastighetsägaren till Vare 13:2 inkom den 2 juli 2025.

Fastighetsägaren framför information om sin verksamhet och den omgivningspåverkan som verksamheten innebär. Av yttrandet framgår

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

även att fastighetsägaren kräver att den föreslagna nybyggnationen inte kommer innebära någon typ av inskränkningar eller restriktioner av deras växtodling eller djurhållning. Det får inte heller utgöra ett hinder för kommande utökning av djur på vår fastighet. De vill även att eventuell nybyggnation placeras på ett sådant avstånd från vår mark så att inga utökade krav eller restriktioner kan uppstå i nuvarande eller i en framtida utökad verksamhet.

Bedömning

Aktuell fastighet är placerad utanför detaljplan och sammanhållen bebyggelse.

Enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, och åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Enligt 2 kap. 2 § plan- och bygglagen 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 §§ miljöbalken ska tillämpas, lag (2014:862). Av den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet framgår att de föreslagna tomtplatserna är placerade inom randzonen. Inom detta område kan enstaka bebyggelse prövas mycket restriktivt. De föreslagna tomtplatserna är placerade intill befintlig bebyggelse och mark som är anspråkstagen för husbilsparkering. De upplevs i landskapet som lucktomter och tomterna bedöms därför av byggnadsnämnden vara en lämplig mindre komplettering. Platsen har samma förutsättningar som övriga fastigheter längs vägen där bostäder redan finns och två nya bostadshus utgör därför ett naturligt komplement till den befintliga bebyggelsen. Åtgärdens omfattning gör att den inte bedöms behöva prövas med detaljplan i enlighet med 4 kap 2 § PBL.

Det fastighetsägare till Vare 13:2 framför gällande närhet till deras verksamhet påverkar inte byggnadsnämndens bedömning. Att placera ytterligare två hus intill befintlig bebyggelse, en mindre komplettering, bedöms inte innebära en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9§.

Enligt 2 kap. 5 § plan- och bygglagen ska bebyggelse och byggnadsverk i ärenden om förhandsbesked lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,

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

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.

Byggnadsnämnden har tagit del av hamn- och gatuförvaltningens yttrande gällande trafiksäkerheten och nämnden bedömer platsen fortsatt som lämplig för åtgärden. Det finns redan idag många hus längs samma väg, varav något som givits lov på senare tid. Både befintliga och nya boende kan behöva ta sig över Västkustvägen och för detta finns en övergång i närheten som kan användas. Det gäller inte bara de som bor på östsidan utan även de som behöver ta sig från västsidan till östsidan för att nå busshållplatsen som är belägen där.

Föreslagen åtgärd bedöms sammanfattningsvis följa intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet och följer kraven i 2 kap PBL. Ansökan bör därmed beviljas.

Enligt kommunfullmäktiges fastställda taxa är avgiften 23 339 kr (12 kap. 8 § och 10 § PBL). Tidsfristen började löpa den 24 februari 2025. Tidsfristen för att meddela beslut gick därmed ut den 5 maj 2025. Eftersom beslut meddelas efter denna tid har lagstadgade tidsfrister för handläggningen överskridits med 17 veckor. Reducerbara delar av avgiften ska därför reduceras med 100 % (12 kap. 8 a § PBL). Efter reduktion blir avgiften som ska tas ut 0 kr (12 kap. 8 § PBL).

Tillämpliga bestämmelser m.m. Plan- och bygglagen (2010:900), PBL

2 kap. 1 §, 2 §, 4 §, 5 §, 9 §

8 kap 9§

9 kap. 17 §

12 kap. 8 §, 8 a §

Beslutsunderlag

Ordförandens beslutsförslag daterat den 20 augusti 2025

Förvaltningens beslutsförslag daterat den 19 augusti 2025

Ansökan inkommen den 24 februari 2025

Illustration inkommen den 24 februari 2025

Skrivelse inkommen den 3 april 2025

Skrivelse avseende trafiksituationen inkommen den 9 juni 2025

Utlåtande gällande buller inkommen den 9 juni 2025

Yttrande från VIVAB inkommen den 10 juni 2025

Yttrande från Trafikverket inkommen den 23 juni 2025

Yttrande från hamn- och gatuförvaltningen inkommen den 7 augusti 2025

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

Yttrande från fastighetsägaren till Vare 13:2 inkommen den 2 juli 2025
Översiktskarta

Protokollsutdrag

Beslutet delges med överklagandehänvisning:

Sökande

Fastighetsägare Vare 13:2

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
------------------	--------------------	-------