



Plats och tid	Kungsbackarummet, Storgatan 37 klockan 10–11.29		
Beslutande ledamöter	Thure Sandén (M) Ordförande Heinrich Kaufmann (C) Vice ordförande Daniel Hognert (M) Stefan Vilumsons (SD)		
Tjänstgörande ledamöter	Britt Tönnerberg (S) ersätter Lars Eriksson (S)		
Ej beslutande ersättare			
Tjänstepersoner	Katarina Öryd, förvaltningschef Peter Sebestyén, chefschef Geodata- och bygglovsavdelningen Thinh Bui-Ljungqvist, senior bygglovshandläggare Rickard Ribbås, bygglovshandläggare Sofie Axelsson, nämndsekreterare		
Övriga tjänstepersoner	Anna-Karin Ljungman, planarkitekt, kommunstyrelsens förvaltning Stina Wikström, planarkitekt, kommunstyrelsens förvaltning §§ 188-190		
Plats och tid för justering	Digital justering 2023-07-13		
Underskrifter	Sekreterare	Sofie Axelsson	Paragrafer §§ 188-204
	Ordförande	Thure Sandén (M)	
	Protokolljusterare	Stefan Vilumsons (SD)	

Ärendelista

Förändring av ärendelistan.....	3
Information från förvaltningen.....	4
Uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder inom Släps-Hagen 1:90 m.fl. i Kullavik.....	5
SKÅRBY 6:22 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett flerbostadshus.....	6
KYVIK 25:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av fem enbostadshus.....	12
TORPA 1:10 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus.....	16
EKENÄS 1:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus	18
FRILLESÅS-RYA 1:192 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	23
RYARED 1:44 - Bygglov för nybyggnad av verksamhet	27
SÄRÖ 1:367 - Bygglov för tillbyggnad, ombyggnad samt ändrad användning av komplementbyggnader.....	30
LAXEN 22 - Ändrad användning till bostadslägenhet och utvändig ändring	35
IDALA-HÖGEN 1:3 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus	37
Ärenden om tillsyn.....	41

Justerare

Expedierat/bestyrt

§ 188

Förändring av ärendelistan

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott godkänner ärendelistan utan förändring.

Sammanfattning av ärendet

Det finns inga förändringar av ärendelista att anmäla.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) prövar om byggnadsnämndens arbetsutskott kan godkänna ärendelistan utan förändring och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 189

Information från förvaltningen

Det finns ingen anmäld information vid byggnadsnämndens arbetsutskottets sammanträde den 6 juli 2023.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 190

Uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder inom Släps-Hagen 1:90 m.fl. i Kullavik

Dnr BN 2022-00034

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder inom Släps-Hagen 1:90 m fl i Kullavik.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen har tagit beslut om en projektbeställning den 20 juni 2023 som i stora drag beskriver innehållet i detaljplanen. Denna kan komma att uppdateras under projektets gång.

Uppdraget innebär att pröva en ny detaljplan för bostäder inom fastigheterna Släps-Hagen 1:90 och 1:30 samt inom del av Släps-Hagen 1:99. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder i enbostadshus med tillhörande bostadskomplement, vistelseytor utomhus och parkering för bilar och cyklar.

Eftersom området där en detaljplan för bostäder nu ska prövas inte har stöd i översiktsplanen kommer den exploatering som föreslås att vara varsam och anpassad till den bebyggelsestruktur som finns i direkt anslutning till planområdet. En kommande exploatering ska ses som en komplettering av en befintlig bostadsbebyggelse med enbostadshus på större tomter. Under förutsättning av antalet bostäder begränsas kan det befintliga vägnätet användas vilket innebär att ingen ny infrastruktur i form av vägar behöver anläggas. På så sätt kan de ytor som tas i anspråk för bebyggelse begränsas och mellanrummen i landskapet värnas, i enlighet med översiktsplanens strategi.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2023-06-26

Kommunstyrelsen, 2023-06-20 § 149

Projektbeställning, 2023-05-04

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det vill säga samhällsbyggnadskontorets förslag. Ordföranden (M) prövar förslaget och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret - Planavdelningen

Justerare

Expedierat/bestyrt

§ 191

SKÅRBY 6:22 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett flerbostadshus

Dnr BN 2023-000681

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om förhandsbesked för ett flerbostadshus på fastigheten Skårby 6:22.

Avgiften för beslutet är 23 125 kronor.

Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Beslutsmotivering

Tillämplig lagstiftning

Plan- och bygglag (2010:900) (PBL)

9 kap. 17 § 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.

9 kap. 31 § Bygglov ska 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. Lag (2014:900).

Bedömning

Utanför detaljplanelagt område finns inte någon i lagstiftningen given byggrätt. Bedömningen om en åtgärd är lämplig på en viss plats genom bygglov eller förhandsbesked (prop. 1985/86:1 s.285) utgår ifrån förutsättningarna i det enskilda fallet. I prövningen ska enskilda och allmänna intressen vägas mot varandra och i det kan det enskilda ärendet inte ses isolerat, utan ska prövas utifrån planmässiga grunder, där kommunen har en vidsträckt möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen och besluta om markanvändningen (MÖD 2012:40 och mar- och miljödomstolen dom 2014-11-10 i mål nr P 3484-14).

Till stöd för prövningen ska varje kommun ha en aktuell översiktsplan, som bland annat redovisar grunddragen kring användningen av kommunens mark- och vattenområden. Av översiktsplanen ska det framgå hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Kungsbacka har tagit fram en översiktsplan, *Vårt framtida Kungsbacka*, som vann laga kraft i januari 2022.

Fastigheten som ansökan gäller ligger inom tätorten Kungsbacka, som är en prioriterad utvecklingsort. För att utvecklingen ska ske på ett samlat sätt, så att marken används för det som den är mest lämpad för, samtidigt som behovet av infrastruktur tillgodoses och avvägningar görs mellan enskilda och allmänna intressen, säger översiktsplanen att utvecklingen behöver föregås av fördjupade översiktsplaner.

För Kungsbacka tätort pågår ett arbete att ta fram en ny fördjupad översiktsplan. Tills dess att den har vunnit laga kraft ska den nu gällande fördjupade översiktsplanen, som vann laga kraft 2009, användas som stöd för utvecklingen av orten. Den omfattar dock inte den fastighet som ansökan gäller.

För en långsiktigt hållbar utveckling av kommunen gör kommunen genom översiktsplanen ett tydligt ställningstagande att vissa områden ska utvecklas som en del av ett större sammanhang, där det finns ett behov av att reglera bebyggelsens långsiktiga utveckling (prop. 2017/18:167 s. 21).

Förvaltningen bedömer att flerbostadshuset är ett byggnadsverk som med sin utformning och användning, kan få en prejudicerande effekt och som därigenom kan få stor påverkan på omgivningen. Därtill finns det i hela kommunen, och i området (randzon), ett högt bebyggelsestryck, vilket ställer krav på en mer omfattande utredning genom framtagande av detaljplan enligt 4 kap 2 § PBL.

Genom att vara en större byggnad på en förhållandevis liten tomt, därtill ett flerbostadshus, skiljer sig byggnationen från den omgivande stads- och landskapsbilden som i huvudsak består av bostadsfastigheter med ett enbostadshus och tillhörande komplementbyggnad. Genom placering och utformning tar man inte hänsyn till platsens natur- och kulturvärden eller intresset av en god helhetsverkan. Tillägg ska enligt plan- och bygglagen göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Byggnation som tar delar av den lövskogsbevuxna kullen i anspråk är inte lämpligt då det har negativ påverkan på de höga biologiska värden som finns där, enligt Kungsbackas Naturvårdsplan, sidorna 130-131.

Bemötande av yttrande från sökande

Att behovet av LSS-boenden är stort är inte skäl att bevilja en ansökan om förhandsbesked. En prövning av en byggåtgärd görs enligt plan- och bygglagen och därtill hörande förordningar och föreskrifter. Ändamålet i det här fallet är ett flerbostadshus. Behov av särskilda boendeformer bör formuleras i planer; översiktsplan, detaljplan eller områdesbestämmelser. Att byggnaden skiljer sig från omkringliggande bebyggelse är inte samma sak som att det absolut är olämpligt, men förvaltningen gör bedömningen att den här typen av byggnation behöver bli utredd i ett större sammanhang.

Vem som är tänkt att bli boende är inte skäl att frångå kraven i lagstiftningen avseende funktioner eller utformning. Att neka människor möjlighet att cykla genom att förutbestämma vilka förmågor eller önskemål de har, ligger inte inom ramen för lagstiftningen, varken plan- och bygglagen eller

Justerare

Expedierat/bestyrt

LSS, Lagen om Stöd och Service för vissa funktionshindrade, där en av grundtankarna är att ge individen möjlighet att leva som andra.

Förvaltningen gör inte någon annan bedömning än vid tidigare ärenden om förhandsbesked på fastigheten Skårby 6:22 avseende naturvärden.

Förvaltningen ställer sig tveksam till att endast 10% av kullen skulle påverkas av tänkta byggnader och tycker inte att det överensstämmer med de inskickade handlingar som ligger till grund för beslutet.

Förvaltningen bedömer att en byggnad med runt 280 kvadratmeters byggnadsarea (uppmätt på situationsplanen) i två plan inte är lämplig på platsen.

Det stämmer att aktuell fastighet inte omfattas av den nu gällande fördjupade översiktsplanen som vann laga kraft 2009. Det gör att det saknas fördjupad översiktsplan för området, vilket enligt nu gällande översiktsplanen ska finnas för att föregå utvecklingen av bebyggelse i den prioriterade utvecklingsorten.

Sammanfattning

Sammantaget bedömer förvaltningen att ansökan om förhandsbesked för ett flerbostadshus på fastigheten Skårby 6:22 ska avslås med stöd av kommunens översiktsplan *Vårt framtida Kungsbacka* och 9 kap. 31 § p. 2 och 3, med hänvisning till 2 kap. 6 §, 4 kap. 2 § och 8 kap. 9 § PBL.

Beslutet kan överklagas

Detta beslut överklagas genom att en skrivelse skickas till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun, inom tre veckor från den dag då den som vill överklaga tog del av beslutet. Om skrivelsen har kommit in i rätt tid skickar byggnadsnämnden den vidare till Länsstyrelsen i Hallands län, som prövar det överklagade beslutet. Om överklagan kommer in för sent avvisas den.

Överklagan ska innehålla vad för beslut som överklagas, varför det ska ändras och hur det ska ändras. Den som överklagar ska också uppge sina kontaktuppgifter i form av namn, postadress, telefonnummer och gärna e-postadress, samt underteckna överklagan. Om det finns handlingar som stöd för överklagan ska dessa bifogas.

Överklagandet får gärna skickas per e-post till info@kungsbacka.se.

Beskrivning av ärendet

Ansökan

Ansökan kom in 2023-04-04 gäller nybyggnad av ett flerbostadshus inom fastigheten SKÅRBY 6:22. Flerbostadshuset ska innehålla en verksamhet med vård och omsorg för vuxna personer enligt lagen om stöd och service för vissa funktionshindrade, LSS. Ansökan var komplett efter föreläggande om att komplettera 2023-04-18.

Byggnaden som är tänkt att uppföras ska vara i två plan och ha sex fullvärdiga lägenheter om 45 kvadratmeter, gemensamhetsutrymme samt personalrum. Byggnadsarean är enligt situationsplanen ungefär 315 kvadratmeter totalt, varav cirka 280 kvadratmeter är huvudbyggnad.

Justerare

Expedierat/bestyrt

Totalt är behovet av parkeringar fem platser, varav en är en för de med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt ansökan.

Förutsättningar

Fastigheten har en areal om 1 206 kvadratmeter och är belägen utanför område med detaljplan och områdesbestämmelser och inom sammanhållen bebyggelse. Fastigheten styckades av från Skårby 6:10 efter beviljat förhandsbesked om nybyggnation av ett enbostadshus i ärende BN 2020-003115.

Det finns idag ett garage och ett par mindre byggnader på platsen.

Den östra delen av fastigheten är relativt plan medan den västra delen består av en höjd med berg i dagen, några träd, en del lägre växtlighet och nyligen avverkade träd, bland annat större askar och ekar.

Höjdskillnaden inom fastigheten är cirka 6,5 meter.

Fastigheten ligger inom den kommunala Naturvårdsplanen, Skårbybergen. Området bedöms ha mycket stora biologiska värden som framför allt är knutna till ädellövskogen. Området har också betydelse för friluftsliv och landskapsbild.

Fastigheten nås genom ett industriområde via Arendalsvägen till omgivningar med lantlig karaktär och Lexes väg. Vägen är en relativt smal grusväg, utan mötesplatser. Cykel- och gångbana saknas.

Utmed Lexes väg ligger traditionell villabebyggelse, småhus med komplementbyggnader på relativt stora tomter.

De geotekniska förutsättningarna är lera i den östra delen av fastigheten och berg i den västra delen, enligt kartering från SGU.

Kommunicering

Sakägare, grannar på annan sida gräns eller gata, och andra berörda har fått möjlighet att yttra sig angående den sökta åtgärden.

Fastighetsägare eller dödsboägare till fastigheterna Skårby 6:7, Skårby 6:10, Skårby 6:12, Skårby 6:13, Skårby 6:14, Skårby 6:18, Skårby 6:20 och Skårby 6:21 har lämnat yttranden med erinran.

Yttrandena finns i sin helhet som underlag, en sammanfattning av inkomna synpunkter med erinran finns sammanställd nedan:

- Olämpligt med flerbostadshus på platsen,
- byggnadens arkitektur är inte anpassad till närmiljön,
- LSS-boende inte lämpligt på platsen,
- parkeringen kommer inte räcka till, utan vägen får tas i anspråk för i- och urlastning,
- det finns inte utrymme för de boendens rekreation inom tomten,

Justerare

Expedierat/bestyrkt

- vägen är inte anpassad för mycket och tung trafik och är redan hårt belastad, vägen är smal och saknar möjlighet att mötas, en ökad trafikmängd skapar skapa en farlig miljö för boende, framför allt för barn och
- gång- och cykelväg, trottoarer och tillgång till kollektivtrafik saknas.

Förvaltningen för eknik har hörts angående ansökan och svarar:

Avfallsinsamling ska ske från fastigheten i anslutning till Lexes väg och var väl tilltagna för att säkerställa utsortering av samtliga avfallsfraktioner. Ett avfallsutrymme/miljöhus bör inte placeras mer än 10 meter från fastighetens gräns mot Lexes väg. Då fastigheten ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten kan den förses med kommunalt VA. I övrigt har teknik inget att erinra.

Sökande har fått möjlighet att yttra sig angående ansökan, yttrandet med bilagor finns i sin helhet som underlag till beslut. De anför bland annat att byggnaden inte ska ses som ett flerbostadshus utan som en större villa och i det här fallet på en större villatomt. Byggnadsverket är med sina 207 kvadratmeter i två plan proportionell med fastighetens areal om cirka 1 206 kvadratmeter. Inom regionen som Kungsbacka ligger är behovet av LSS-platser stort.

Det sedan tidigare beviljade förhandsbeskedet har samma påverkan på naturvärdena som nu tänkt byggnation.

Byggnationen skulle bara påverka 10 % av kullen, resten skulle förbli orörd då det endast är en del av en förrådsbyggnad som byggs in i kullen. Den ska ha sedumtak för att i möjligaste mån minska den synbara påverkan av den naturliga omgivningen. Byggnation av en traditionell villa skulle ha samma påverkan som nu tänkt byggnation.

Byggnaden skulle uppta cirka 22 % av tomtens totala yta, vilket inte är extraordinärt eller påfallande på något sätt.

Aktuell fastighet omfattas inte av den nu gällande fördjupade översiktsplanen som vann laga kraft 2009.

Frågan om gång- och cykelbana är försumbar. De tilltänkta brukarna cyklar ej. Promenader förekommer i viss utsträckning. Ingen av brukarna har körkort eller egen bil, det förekommer inte heller någon form av tunga transporter eller liknande trafik till fastigheten. En ökad trafikfrekvens får därmed anses vara av ringa omfattning.

Höjdskillnaden mellan byggnaden och vägen är 0,5-1,0 meter.

Antalet parkeringsplatser godkänns av Inspektionen för Vård och Omsorg.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-06-27

Yttrande, 2023-06-26

Bilaga till yttrande, 5 stycken, 2023-06-26

Yttrande, 2 stycken 2023-06-12

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Yttrande, 6 stycken 2023-06-11

Yttrande, 2 stycken 2023-06-10

Yttrande, 2 stycken 2023-06-09

Yttrande, 2023-06-08

Karta, 2023-04-18

Verksamhetsbeskrivning, 2023-04-18

Ansökan, 2023-04-04

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag. Ordföranden (M) prövar förslaget och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Sökande och fastighetsägare (delges)

Sakägare till fastigheterna Skårby 6:7, Skårby 6:10, Skårby 6:12, Skårby 6:13, Skårby 6:14, Skårby 6:18, Skårby 6:20 och Skårby 6:21

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 192

KYVIK 25:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av fem enbostadshus

Dnr BN 2023-000332

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för fem enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 23 125 kronor. Avgiften är reducerad med 23 125 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor.

Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Beslutsmotivering

Ansökan avstyrks med stöd av kommunens översiktsplan, 9 kap. 31 § p. 2, plan- och bygglagen (SFS 2010:900) med hänvisning till 2 kap. 2-3 § och 4 kap. 2 § PBL, samt motivering nedan.

Beslutet kan överklagas

Detta beslut överklagas genom att en skrivelse skickas till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun, inom tre veckor från den dag då den som vill överklaga tog del av beslutet. Om skrivelsen har kommit in i rätt tid skickar Byggnadsnämnden den vidare till Länsstyrelsen i Hallands län, som prövar det överklagade beslutet. Om överklagan kommer in för sent avvisas den.

Överklagan ska innehålla vad för beslut som överklagas, varför det ska ändras och hur det ska ändras. Den som överklagar ska också uppge sina kontaktuppgifter i form av namn, postadress, telefonnummer och gärna e-postadress, samt underteckna överklagan. Om det finns handlingar som stöd för överklagan ska dessa bifogas.

Överklagandet får gärna skickas per e-post till info@kungsbacka.se.

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom 2023-02-18 och innebär nylokalisering av fem enbostadshus inom fastigheten Kyvik 25:2. Fastigheten har en areal av 4,66 ha i tre delområden och är idag bebyggd med ett enbostadshus och komplementbyggnader. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

De föreslagna lokaliseringarna är belägna inom ett område som berörs av buller från väg 158. Om lokaliseringen utreds vidare behöver en bullerutredning presenteras.

Kommunicering

Förvaltningen skickade 2023-06-05 ut en tjänsteskrivelse med bedömning om avslag till sökande.

Sökande har inkommit med ett yttrande 2023-06-20 (se bilaga).

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Förvaltningens kommentar till sökandes yttrande:

Inkommen skrivelse bedöms inte föranleda något annat ställningstagande i ärendet, förvaltningen vidhåller bedömningen att föreslagna bostadshus är olämpliga. Ett förhandsbesked innebär att kommunen förbinder sig att en viss åtgärd kan utföras. Även om sökande inte avser att uppföra några byggnader i dagsläget så gäller ändå ett positivt förhandsbesked i två år från det att beslutet vunnit laga kraft. För att ett obebyggt markområde ska kunna styckas av för bostadsändamål utanför detaljplanlagt område krävs i regel förhandsbesked för att säkerställa att fastigheten blir ändamålsenlig.

Lagstiftning

Förhandsbesked ska enligt 9 kap. 31 § plan och bygglagen (PBL) ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärder inte förutsätter planläggning och uppfyller kraven i 2 kap. och delar av 8 kap. PBL.

Förhandsbesked ska enligt 2 kap. 3 § PBL, med hänsyn till bland annat natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder.

Enligt 2 kap. 4 § PBL får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

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 stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare ska bebyggelseområdets särskilda kulturhistoriska och miljömässiga värden skyddas.

Enligt 2 kap. 2 § PBL ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till läge, beskaffenhet 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 tillämpas.

Bedömning

Utanför planlagt område finns inte någon i lagstiftningen given byggrätt. Bedömningen om en åtgärds lämplighet görs i en prövning genom planläggning eller i ärenden om bygglov eller förhandsbesked. Prövningen avser om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen, det vill säga en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (prop. 1985/86:1 s.285). Kommunen har det övergripande ansvaret för lokaliseringsprövningar. I prövningarna ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. De allmänna intressena om lämplig markanvändning kommer till uttryck i andra kapitlet Plan- och Bygglagen (SFS 2010:900, nedan PBL).

I Kungsbacka kommun ska det vara attraktivt att bo, verka och vistas. Det förutsätter att planeringen av samhällen och nya bostäder görs på ett långsiktigt och hållbart sätt. Kommunens utveckling behöver främja strukturer som fungerar väl för invånare samtidigt som den är resurssnål både vad det gäller ekonomi och hur vi hanterar vår natur. Stora krav ställs därmed på att hantera transportfrågor med miljöhänsyn samt att skapa en tillfredsställande samhällsservice, såsom vatten och avlopp, vägar, skolor, kollektivtrafik med mera.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Vidare råder det allmänt högt bebyggelsetryck i Kungsbacka kommun. Det höga trycket beror till stor del på läget i Göteborgsregionen och pendlingsavståndet till Göteborg. Efterfrågan på mark är i synnerhet störst i Kungsbacka stad, i och runtomkring de större tätorterna samt längs med kusten. Det höga bebyggelsetrycket ställer i synnerhet stora krav på den fysiska planeringen, även enstaka tillkommande bostadshus behöver sättas i ett större perspektiv eftersom flera enstaka nyetableringar kan få omfattande konsekvenser för kommunens hållbara utveckling.

Översiktsplan

Kungsbacka har i enlighet med 3 kap. 1-6 §§ PBL en översiktsplan, *Vårt framtida Kungsbacka*, som vann lagakraft 2022-01-26. Översiktsplanen är ett kraftfullt instrument för den fysiska planeringen och arbetet med den hållbara utvecklingen. Den samspelar med nationella strategier och är framtagen i samråd med kommunens olika förvaltningar, statliga myndigheter, regioner, grannkommuner och kommunens invånare. I översiktsplanen framgår grunddragen för hur mark- och vattenområden ska användas. Den är därmed vägledande vid ansökningar om att bygga på ny plats utanför detaljplan.

Vårt framtida Kungsbacka delar in kommunen i olika geografiska områden baserad på planerad markanvändning. Fastigheten Kyvik 25:2 ligger inom vad *Vårt Framtida Kungsbacka* redovisar som *utredningsområde för utvidgad utvecklingsort*. Inom områden som utgör utredningsområde för utvidgad utvecklingsort är tanken att marken ska sparas för framtida utredning och planering av stationsorter med blandad bostadsbebyggelse och resecentrum. Enligt kommunens översiktsplan tillåts därför inte ny bebyggelse inom dessa områden i dagsläget, utan marken ska i stället sparas inför framtida planläggning.

De föreslagna byggnaderna strider därför mot intentionerna i kommunens översiktsplan och bedöms försvåra en framtida rationell framtida detaljplanläggning av området. Med hänsyn till det höga bebyggelsetrycket, samt att det finns fler liknande markområden som inte exploaterats i området är risken stor att ett beviljande av ansökan får prejudicerande effekter som kan få stora konsekvenser för området, då fler fastighetsägare kan komma att ställa krav på att få vidta liknande åtgärder.

Lokaliseringen är därmed inte lämplig med hänsyn till kravet på en långsiktigt god hushållning av mark och kommunens tätortsutveckling. Ansökan uppfyller därmed inte lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-3 § PBL.

Detaljplanekrav

Inom utvecklingsorter och närhet av tätort planeras nya bostadshus generellt genom detaljplan eftersom det i regel finns ett behov av att samordna fysiska förhållanden, hushålla med mark och prioritera mellan motstående markanvändningsintressen i dessa områden. För att säkerhetsställa en hållbar utveckling och ändamålsenlig markanvändning ska bebyggelseutvecklingen därför i första hand prövas genom en samlad bedömning i en detaljplaneprocess. Inom ramen för en planprocess finns möjlighet att sätta bebyggelseområdet i ett samhällsplaneringssammanhang, där frågor om kapaciteten för befintlig infrastruktur och samhällsservice, liksom behovet av fler bostäder kan bedömas samt om det givet områdets karaktär. Förtätning genom enskilda tillkommande bostäder i utvecklingsområden är olämpligt eftersom de kan försvåra en rationell framtida detaljplanläggning av området.

Justerare

Expedierat/bestyrt

Kommunen avgör om markens lämplighet för bebyggelse kan prövas inom ramarna för ett förhandsbesked, eller om den behöver utredas i en detaljplaneprocess. Vid en ansökan om förhandsbesked eller bygglov utanför detaljplan kan kommunen, i enlighet med 4 kap. 2 § PBL, hävda det så kallade detaljplanekravet. Om kommunen bedömer att en åtgärd erfordrar detaljpaneläggning och hävdar detaljplanekravet, ska ansökan avslås.

Enligt 4 kap. 2 § PBL ska kommunen pröva ett områdes lämplighet genom detaljplan för ny sammanhållen bebyggelse om det krävs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen, om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, och/eller om det tillkommande byggnadsverkets användning får en betydande inverkan på omgivningen. Sammanhållen bebyggelse är enligt 1 kap. 4 § PBL bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark.

Med hänsyn till ansökans omfattning, det höga bebyggelsestrycket och behovet av att kunna samordna fysiska förhållanden, säkerställa en dimensionerad infrastruktur och samhällsservice och en långsiktigt hållbar utveckling i området görs bedömningen att en eventuell förtätning av området behöver utredas i en planprocess. Ansökan om förhandsbesked ska därför avslås.

Sammanfattningsvis görs bedömningen att det allmänna intressen som framgår av översiktsplanen, samt intresset av att styra bebyggelseutvecklingen överväger det enskilda intresset av att bebygga fastigheten med enbostadshus.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-06-26

Ansökan, 2023-02-18

Yttrande från sökande 2023-06-20

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag. Ordföranden (M) prövar förslaget och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Sökande, ägarna till fastigheten Kyvik 25:2 (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrt

§ 193

TORPA 1:10 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Dnr BN 2023-000807

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott återremitterar ärendet till bygg- och miljöförvaltningen för fortsatt beredning och komplettering av beslutsunderlag.

Beslutsmotivering

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att förevarande ärende inte är färdigberett i den omfattning som dess beskaffenhet kräver. Byggnadsnämndens arbetsutskott ger därför bygg- och miljöförvaltningen i uppdrag att vidta följande kompletterande åtgärder i ärendet; utreda annan placering där lokalisering och dess marknivå följer den befintliga bebyggelsestrukturen samt att höra grannars inställning till föreslagen åtgärd.

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in komplett 2023-04-27 innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten TORPA 1:10 [REDACTED]. Fastigheten har en areal 4,3 ha och är idag bebyggd med enbostadshus och komplementbyggnader. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Fastigheten ligger inom strandskyddat område. Länsstyrelsen beslutade att beviljat upphävande av strandskyddet 2021-03-05 för föreslagen placering, med bedömning att vattendragets bredd utmed aktuell sträcka är mindre än 2 meter.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-06-26

Ansökan, 2023-04 27

Situationsplan, 2023-04-27

Länsstyrelsens beslut om upphävande av strandskydd, 2023-04-27

VA-intyg från Torpa Dala ekonomisk förening, 2023-04-27

Godkännande för färganvändning från fastighetsägare, 2023-04-27

Skrivelse från Sökande, 2023-04-27

Yttrande med tillhörande bilagor, 2023-07-05

Ärendets behandling på sammanträdet

Vid sammanträdet redovisas ett yttrande med tillhörande bilagor daterat 2023-07-05.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Förslag till beslut på sammanträdet

Stefan Vilumsons (SD) yrkar att ärendet återremitteras till förvaltningen för fortsatt beredning och komplettering av beslutsunderlaget. Arbetsutskottet ger därför i uppdrag till förvaltningen att utreda annan placering där lokaliseringen och dess marknivå följer den befintliga bebyggelsestrukturen samt att höra grannars inställning till föreslagen åtgärd.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag respektive Stefan Vilumsons (SD) återremissyrkande. Ordföranden (M) prövar om ärendet ska återremitteras eller avgöras idag och finner att arbetsutskottet återremitterar ärendet.

Beslutet skickas till

Bygg- och miljöförvaltningen - Bygglovsavdelningen

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 194

EKENÄS 1:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Dnr BN 2023-000680

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 23 125 kronor. Avgiften är reducerad med 13 875 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 9 250 kronor.

Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Beslutsmotivering

Ansökan avstyrks med stöd av kommunens översiktsplan, 9 kap. 31 § p. 2-3, plan- och bygglagen (SFS 2010:900) med hänvisning till 2 kap 2-6 §§ och 4 kap. 2 § samt motivering nedan.

Beslutet kan överklagas

Detta beslut överklagas genom att en skrivelse skickas till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun, inom tre veckor från den dag då den som vill överklaga tog del av beslutet. Om skrivelsen har kommit in i rätt tid skickar Byggnadsnämnden den vidare till Länsstyrelsen i Hallands län, som prövar det överklagade beslutet. Om överklagan kommer in för sent avvisas den.

Överklagan ska innehålla vad för beslut som överklagas, varför det ska ändras och hur det ska ändras. Den som överklagar ska också uppge sina kontaktuppgifter i form av namn, postadress, telefonnummer och gärna e-postadress, samt underteckna överklagan. Om det finns handlingar som stöd för överklagan ska dessa bifogas.

Överklagandet får gärna skickas per e-post till info@kungsbacka.se.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser nylokalisering av två enbostadshus inom fastigheten Ekenäs 1:3, skifte 1. Den sammantagna bedömningen av ärendet är att den föreslagna placeringen är olämplig med hänsyn till att två nya enbostadshus på fastigheten kan skada riksintressets värde och att marken ur allmän synpunkt inte bör exploateras med hänsyn till att det etablerar nya tomter och hemfridszoner inom riksintresset för det rörliga friluftslivet. Åtgärden kan inte ses som en komplettering av en befintlig bebyggelsegrupp, utan betraktas istället som en förtätning av området, som kan få prejudicerande effekter. Vidare innebär lokaliseringen exploatering av mark utanför etablerade bebyggelseområden i en del av kommunen med splittrad bebyggelsestruktur, vilket inte är lämpligt med hänsyn till kravet på en långsiktigt god hushållning av mark. Åtgärden kan inte ses som en komplettering av en befintlig bebyggelsegrupp, utan betraktas istället som en förtätning av området, som kan få prejudicerande effekter.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Beskrivning av ärendet

Ansökan kom in 2023-04-06 och bedömdes vara komplett 2023-04-15.

Ansökan innebär nylokalisering av två enbostadshus och två stycken komplementbyggnader inom fastigheten EKENÄS 1:3 skifte 1. Enligt ansökan avses det styckas av två nya tomter på fastigheten. Tomt 1 (den västra), avses få en area på 2 100kvm och tomt 2 (den östra), en area på 1 700 kvm. De tänkta tomterna har enligt ansökan relativt plana plattaer, där hus kan placeras. Tomt två har en inritad husplacering i sluttning. Tomt 2 ligger ca 8 m högre än tomt 1, och sluttningen avses inte ingå i avstyckningen. Tomt 2 gränsar till en ekskog. Det finns även mindre ekar på den östra tomten som kommer sparas i så stor utsträckning som möjligt. Från båda tomterna finns möjlighet till utsikt, husen placeras så att grannarnas utsikt mot väster inte störs.

Tillstånd att ansluta till Släps Avlopps Samfällighetsförening finns och intyg har inkommit till förvaltningen 2021-03-15. Fastigheten har en areal på ca 8,4 ha i tre delområden och är idag bebyggd med en komplementbyggnad. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område. Den aktuella lokaliseringen ligger inom område med särskilda bygglovskriterier, riksintresse för rörligt friluftsliv-Kustområdet samt inom utredningsområde för väg 158.

Inom fastigheten finns tidigare sökta förhandsbesked.

- En nästan identisk ansökan, men med större tomter och annan placering av bostadshuset på tomt 2, avsges av Byggnadsnämndens arbetsutskott 2021-09-16 BN/AU § 384.

-En ansökan om förhandsbesked med lokalisering norr på fastigheten, avsges av Byggnadsnämndens arbetsutskott 2017-10-25 BN/AU § 413. Sökanden valde att överklaga arbetsutskottets beslut om avslag och det slutliga beslutet fattades av Mark- och miljödomstolen, Vänersborgs tingsrätt, 2019-08-22, mål nr P 1539-19. Mark och miljödomstolen, avsges överklagandet.

-En ansökan om förhandsbesked på angränsande fastighet Ekenäs 2:26 kommunicerades om avslag 2021-09-19, (BN 2020-002395), sökande valde att återta sin ansökan.

Kommunicering

Ansökan bedöms sakna möjlighet att få positivt förhandsbesked. Hörande av grannar och remissinstanser har därför bedömts obehövt.

Lagstiftning

Förhandsbesked ska enligt 9 kap. 31 § plan och bygglagen (PBL) ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärder inte förutsätter planläggning och uppfyller kraven i 2 kap. och delar av 8 kap. PBL.

Förhandsbesked ska enligt 2 kap. 3 § PBL, med hänsyn till bland annat natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder.

Enligt 2 kap. 4 § PBL får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Enligt 2 kap. 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till: människors hälsa och säkerhet; jord, berg och vattenförhållandena; möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt; möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar och; risken för olyckor, översvämning och erosion.

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 stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare ska bebyggelseområdets särskilda kulturhistoriska och miljömässiga värden skyddas.

Enligt 2 kap. 2 § PBL ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till läge, beskaffenhet 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 tillämpas.

Riksintressen KUSTOMRÅDET:

3 kap. 6 § miljöbalken säger att mark- och vattenområden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas. Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövärden eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som kan vålla påtaglig skada.

4 kap. miljöbalken förklarar att kustområdet Halland, i vilket fastigheten «Sokbegrepp» ingår, är ett riksintresse där turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Riksintressen rörligt friluftsliv:

Fastigheten omfattas av riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap. 2 § Miljöbalken (1998:808), ska det rörliga friluftslivets intressen särskilt beaktas vid bedömning av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Kustområdet i Halland, vilket fastigheten Ekenäs 1:3 ingår i, är ett riksintresse där turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivet, särskilt ska beaktas. Åtgärden är redan i ett exploaterat område med bebyggelse runtom, ytterligare förtätning av området kan komma att påverka riksintresset negativa, då det blir ytterligare ingrepp i miljön.

Enligt 4 kap. 1 § miljöbalken ska exploatering och andra ingrepp i miljön få komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden.

Bedömning

Bebyggelsetryck

Kungsbacka kommun är generellt utsatt för ett hårt tryck med önskemål om att bygga nya enbostadshus (se MÖD 2014-02-07 P 4421-13). Efterfrågan beror på en kombination av en attraktiv miljö och kommunens läge i Göteborgsregionen.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Det höga bebyggelsestrycket ställer i synnerhet stora krav på den fysiska planeringen, även enstaka tillkommande bostadshus behöver sättas i ett större perspektiv eftersom flera enstaka nyetableringar kan få omfattande konsekvenser för kommunens hållbara utveckling.

Kommunen har utbyggnadspotential för friliggande småhus dels i form av outnyttjade byggrätter i äldre planer, permanentning av fritidshus samt redan avstyckade tomter utom plan. Detta förhållande ställer mycket stora krav på kommunen att hantera transportfrågor med miljöhänsyn och att skapa en tillfredsställande samhällsservice. För att kunna hantera detta ska kommunen växa och utvecklas enligt kommunens översiktsplan, främst inom utpekade utvecklingsorter.

Översiktsplan

Kungsbacka har i enlighet med 3 kap. 1-6 §§ PBL en översiktsplan, *Vårt framtida Kungsbacka*, som vann lagakraft 2022-01-26. Översiktsplanen är ett kraftfullt instrument för den fysiska planeringen och arbetet med den hållbara utvecklingen. Den samspelar med nationella strategier och är framtagen i samråd med kommunens olika förvaltningar, statliga myndigheter, regioner, grannkommuner och kommunens invånare. I översiktsplanen framgår grunddragen för hur mark- och vattenområden ska användas. Den är därmed vägledande vid ansökningar om att bygga på ny plats utanför detaljplan.

Vårt framtida Kungsbacka delar in kommunen i olika geografiska områden baserad på planerad markanvändning. Berörd fastighet ligger inom vad *Vårt Framtida Kungsbacka* redovisar som *utredningsområde för utvidgad utvecklingsort*. Inom områden som utgör utredningsområde för utvidgad utvecklingsort är tanken att marken ska sparas för framtida utredning och planering av stationsorter med blandad bostadsbebyggelse och resecentrum. Enligt kommunens översiktsplan tillåts därför inte ny bebyggelse inom dessa områden i dagsläget, utan marken ska i stället sparas inför framtida planläggning.

De föreslagna byggnaderna strider därför mot intentionerna i kommunens översiktsplan och bedöms försvåra en framtida rationell framtida detaljpaneläggning av området. Med hänsyn till det höga bebyggelsestrycket, samt att det finns fler liknande markområden som inte exploaterats i området är risken stor att ett beviljande av ansökan får prejudicerande effekter som kan få stora konsekvenser för området, då fler fastighetsägare kan komma att ställa krav på att få vidta liknande åtgärder.

Lokaliseringen är därmed inte lämplig med hänsyn till kravet på en långsiktigt god hushållning av mark och kommunens tätortsutveckling. Ansökan uppfyller därmed inte lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-3 § PBL.

Detaljplanekravet

Kommunen avgör om markens lämplighet för bebyggelse kan prövas inom ramarna för ett förhandsbesked, eller om den behöver utredas i en detaljplaneprocess. Vid en ansökan om förhandsbesked eller bygglov utanför detaljplan kan kommunen, i enlighet med 4 kap. 2 § PBL, hävda det så kallade detaljplanekravet. Om kommunen bedömer att en åtgärd erfordrar detaljpaneläggning och hävdar detaljplanekravet, ska ansökan avslås.

Enligt 4 kap. 2 § PBL ska kommunen pröva ett områdes lämplighet genom detaljplan för ny sammanhållen bebyggelse om det krävs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga

Justerare

Expedierat/bestyrt

byggnadsverk i bebyggelsen. Detsamma gäller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande. Sammanhållen bebyggelse är enligt 1 kap. 4 § PBL bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark. Lokaliseringen ingår i en sammanhållen bebyggelse. I de kustnära delarna av Kungsbacka kommun råder stor efterfrågan på mark vilket beskrivits i översiktsplanen.

I ett område med sammanhållen bebyggelse kan det finnas behov av att reglera bebyggelsens inbördes förhållande i en detaljplan för att säkerställa vissa kvaliteter i boendemiljön. Exempelvis lokaliserings värde som grönyta och i relation till kravet på en långsiktigt god hushållning av mark.

Med hänsyn till det höga bebyggelsetrycket och behovet av att kunna samordna fysiska förhållanden, säkerställa en dimensionerad infrastruktur och samhällsservice och en långsiktigt hållbar utveckling i området görs bedömningen att en eventuell förtätning av området behöver utredas i en planprocess. Ansökan om förhandsbesked ska därför avslås.

Påverkan på riksintresse

Förvaltningen bedömer att en lokalisering av två nya enbostadshus på fastigheten kan skada riksintressets värden och att marken ur allmän synpunkt inte bör exploateras med hänsyn till att det etablerar nya tomter och hemfridszoner inom riksintresset för det rörliga friluftslivet. Vidare innebär lokaliseringen exploatering av mark utanför etablerade bebyggelseområden i en del av kommunen med splittrad bebyggelsestruktur, vilket inte är lämpligt med hänsyn till kravet på en långsiktigt god hushållning av mark. Ansökan uppfyller därmed inte lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-3 § PBL.

Med ovanstående skäl menar förvaltningen att en intresseavvägning enligt proportionalitetsprincipen i 2 kap. 1 § PBL, mellan allmänna och enskilda intressen har skett och att två tillkommande enbostadshus bedöms olämpligt på fastigheten.

Beslutsunderlag

2023-06-20 Tjänsteskrivelse

2023-04-06 Ansökan,

2023-04-06 intyg från samfällighet,

2023-04-06 karta med förslag på placering och bilder från platsen

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag. Ordföranden (M) prövar förslaget och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrt

§ 195

FRILLESÅS-RYA 1:192 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Dnr BN 2023-000632

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 23 125 kronor. Avgiften är reducerad med 18 500 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 4 625 kronor.

Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Beslutsmotivering

Ansökan avstyrks med stöd av kommunens översiktsplan, 9 kap. 31 § p. 2-3, plan- och bygglagen (SFS 2010:900) med hänvisning till 2 kap. 2-3 §§, 4 kap. 2 § samt motivering nedan.

Beslutet kan överklagas

Detta beslut överklagas genom att en skrivelse skickas till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun, inom tre veckor från den dag då den som vill överklaga tog del av beslutet. Om skrivelsen har kommit in i rätt tid skickar Byggnadsnämnden den vidare till Länsstyrelsen i Hallands län, som prövar det överklagade beslutet. Om överklagan kommer in för sent avvisas den.

Överklagan ska innehålla vad för beslut som överklagas, varför det ska ändras och hur det ska ändras. Den som överklagar ska också uppge sina kontaktuppgifter i form av namn, postadress, telefonnummer och gärna e-postadress, samt underteckna överklagan. Om det finns handlingar som stöd för överklagan ska dessa bifogas.

Överklagandet får gärna skickas per e-post till info@kungsbacka.se.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan gäller förhandsbesked för nylokalisering av ett enbostadshus på fastigheten Frillesås-rya 1:192. Den aktuella fastigheten ligger inom vad *Vårt Framtida Kungsbacka* redovisar som *utvecklingsort*. Närmare bestämt i övergången mellan centrum och ytterområde. Inom utvecklingsorterna planeras nya bostadshus generellt genom detaljplan. Den sammantagna bedömningen av detta ärende är att den föreslagna placeringen av ett nytt enbostadshus inom fastigheten är olämpligt med hänsyn till dels strider mot lämplighets och hushållningskrav på sätt att det kan få prejudicerande effekter av fler enskilda hus, dels påverka en framtida rationell planläggning och det går inte pröva enskilt i ansökan om förhandsbesked före en lokaliseringsstudie har gjorts för området. Slutligen har en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen gjorts.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in komplett 2023-03-30 innebär nylokalisering av ett bostadshus inom fastigheten FRILLESÅS-RYA 1:192 [REDACTED] i Frillesås. Fastigheten är idag obebyggd. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område, i närheten finns planlagda områden.

Fastigheten berörs av Riksintressen för det rörliga friluftslivet, samt hög exploaterad kust.

Kommunal VA-anslutning föreslagen.

Beskrivning av handläggning

Underrättelse om bedömning av ansökan har skickats till sökande 2023-06-22.

Grannar och remissinstanser har ej hörts då förutsättningar för att bevilja ansökan saknas.

Lagstiftning

Förhandsbesked ska enligt 9 kap. 31 § plan och bygglagen (PBL) ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärder inte förutsätter planläggning och uppfyller kraven i 2 kap. och delar av 8 kap. PBL.

Enligt 2 kap. 2 § PBL ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till läge, beskaffenhet 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 tillämpas.

Förhandsbesked ska enligt 2 kap. 3 § PBL, med hänsyn till bland annat natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder.

Enligt 2 kap. 4 § PBL får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Enligt 2 kap. 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till: människors hälsa och säkerhet; jord, berg och vattenförhållandena; möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt; möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar och; risken för olyckor, översvämning och erosion.

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 stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare ska bebyggelseområdets särskilda kulturhistoriska och miljömässiga värden skyddas.

Enligt 8 kap. 9 § PBL ska en obebyggd tomt som ska bebyggas anordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Naturförutsättningarna ska så långt möjligt tas till vara.

3 kap. 6 § miljöbalken säger att mark- och vattenområden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt

Justerare

Expedierat/bestyrkt

ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas. Områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som kan vålla påtaglig skada.

4 kap. miljöbalken förklarar att kustområdet Halland, i vilket fastigheten ingår, är ett riksintresse där turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Kommunens översiktliga planering

I Kungsbacka kommun råder det allmänt högt bebyggelsestryck i Kungsbacka kommun se MÖD 2014-02-07 P 4421-13). Det höga trycket beror till stor del på läget i Göteborgsregionen och pendlingsavståndet till Göteborg. Det höga bebyggelsestrycket ställer i synnerhet stora krav på den fysiska planeringen, även enstaka tillkommande bostadshus behöver sättas i ett större perspektiv eftersom flera enstaka nyetableringar kan få omfattande konsekvenser för kommunens hållbara utveckling.

Kungsbacka har i enlighet med 3 kap. 1-6 §§ PBL en översiktsplan, *Vårt framtida Kungsbacka*, som vann lagakraft 2022-01-26. I översiktsplanen framgår grundragen för hur mark- och vattenområden ska användas. Den är därmed vägledande vid ansökningar om att bygga på ny plats utanför detaljplan.

Vårt framtida Kungsbacka delar in kommunen i olika geografiska områden baserad på planerad markanvändning; *grönstruktur*, *utvecklingsorter*, *landsbygdsutveckling*, *kustbygd* och *landsbygd*. Den aktuella fastigheten ligger inom vad *Vårt Framtida Kungsbacka* redovisar som *utvecklingsort*. Närmare bestämt i övergången mellan centrum och ytterområde. Riktlinjer inom utvecklingsorter:

- I centrum ska bebyggelsen vara tätast och här återfinns de flesta verksamheterna och utbudet av olika upplevelser med närhet till vardagsservice, rekreation, kultur och god kollektivtrafik.
- Förutsättningar för vardagsnära friluftsliv ska bevaras och utvecklas. Gröna stråk och områden som är viktiga för den biologiska mångfalden ska värnas och utvecklas. Inom utvecklingsorterna planeras nya bostadshus generellt genom detaljplan.
- De yttre delarna av utvecklingsorterna domineras ofta av villabebyggelse men kan också innehålla icke störande verksamheter. På några ställen finns grupper med villor som inte regleras av detaljplan. Om området har god tillgång till vardagsservice och infrastruktur, kan dessa grupper med fördel kompletteras med några villor till. Var och hur många nya tomtplatser området tål, prövas i lokaliseringsstudie som beslutas i byggnadsnämnden. Därefter kan förhandsbesked ges.

Bedömning

Detaljplan krävs

Utifrån översiktsplanen är utgångspunkten att detaljplaneläggning krävs, om inte undantag från kravet på detaljplan är uppfyllt genom att byggnadsverket kan prövas i samband med ansökan om förhandsbesked.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Kravet på detaljplan aktualiseras (4 kap. 2 § PBL) efter en helhetsbedömning av förhållandena i det enskilda fallet. Någon lokaliseringsstudie för om enskilda bygglovsprövningar kan föregå detaljplan är ej framtagen för det berörda området. Behovet av att samordna fysiska förhållanden, hushålla med mark, prioritera mellan motstående markanvändningsintressen, flytt av väginfrastruktur, prejudicerande effekter på omgivningen, högt bebyggelsestryck, långsiktiga utvecklingen för området medför att kravet på ny detaljplan utfaller.

Lämplighets- och hushållningskrav

Den föreslagna lokaliseringen är inte en lucka i ett färdigutbyggt markområde utan intilliggande obebyggda skiften och fastigheter skulle kunna bebyggas på motsvarande sätt som nu föreslås. Även om enstaka byggnader har en begränsad påverkan på tätortens utveckling ska lämplighetsprövningen inte enbart omfatta den enskilda åtgärden, utan hela områden som berörs av bebyggandet. De allmänna intressen som regleras i andra kapitlet PBL ska inte bara tillämpas vid planläggning utan också i enskilda ärenden om förhandsbesked och bygglov. Detta medför att enskilda ärenden inte kan bortse från områdets utveckling. I tätorterna är bebyggelsestrycket högt och där möjligheten till att genomföra fler liknande åtgärder finns, är risken för prejudicerande effekter överhängande. Förtätning genom enskilda tillkommande bostäder i utvecklingsområden är olämpligt eftersom de kan försvåra en rationell framtida detaljplaneläggning av området. Lokaliseringen är därmed inte lämplig med hänsyn till kravet på en långsiktigt god hushållning av mark och kommunens tätortsutveckling. Ansökan uppfyller därmed inte lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-3 § PBL.

Förvaltningen bedömer att en lokalisering av nya enbostadshus på fastigheten kan skada riksintressets värden. Den övergripande avvägning gjorts i översiktsplanen att bebyggelseutveckling kan ske i utvecklingsområden, förutsätter att en samlad bedömning görs vilka naturområden som bör bevaras som grönområden och vilka som kan bebyggas. Den samlade bedömningen kan inte göras i en enskild ansökan om förhandsbesked. Även i denna aspekt uppfyller ansökan därmed inte lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2 § PBL

Med ovanstående skäl menar förvaltningen att en intresseavvägning enligt proportionalitetsprincipen i 2 kap. 1 § PBL, mellan allmänna och enskilda intressen har skett och att tre enbostadshus bedöms olämpligt på fastigheten.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, upprättad 2023-05-22

Karta, inkommen 2023-03-30

Ansökan, inkommen 2023-03-30

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag. Ordföranden (M) prövar förslaget och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 196

RYARED 1:44 - Bygglov för nybyggnad av verksamhet

Dnr BN 2023-000388

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av verksamhet.

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från det att beslutet vann laga kraft.

Golvhöjden för huvudbyggnaden fastställs till +34,1.

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED]

Avgiften för beslutet är 28 750 kronor. Av detta kostar bygglovet 21 250 kronor och byggskedet 7 500 kronor. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

Avgiften är fastställd i taxan för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Upplysningar

Innan ni får påbörja byggnadsarbetet måste ni ha fått ett startbesked från byggnadsnämnden.

Dessutom måste överklagandetiden ha löpt ut. Tiden för överklagande av ett beslut om lov eller förhandsbesked är antingen 3 veckor från den dag då klaganden fick del av beslutet, eller 4 veckor från det att beslutet kungjordes i Post- och Inrikes tidningar för dem som inte ska delges beslutet.

Om åtgärden påbörjas efter att fyra veckor har förflutit från kungörelsen men innan lovbeslutet har vunnit laga kraft sker det på egen risk eftersom lovbeslutet kan komma att upphävas om det överklagas.

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 31 § (PBL, SFS 2010:900) ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelse och inte förutsätter planläggning. Förvaltningen bedömer att föreslagen åtgärd inte förutsätter planläggning. Byggnadernas placering följer den struktur som övrig bebyggelse har i landskapet och är lämplig utifrån platsens förutsättningar.

Förvaltningen bedömer att ansökan uppfyller krav enligt PBL 9 kap 31 § punkt 3 då byggnaden är lämpligt utformade och placerade med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare bedömer förvaltningen att åtgärden inte innebär en sådan betydande olägenhet som avses i PBL 2 kap 9 §. Bygglov ska därför beviljas.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-02-25.

Ansökan gäller nybyggnad av verksamhet med en byggnadsarea om 113 m².

Fasaden får stående träpanel i kulör NCS S0502-Y och får ett tak av plåt i kulör NCS S9000-N. Byggnadshöjd blir 3,7 meter, avstånd till fastighetsgräns blir 5,0 meter.

Ansökan gäller även förändringar av marken runt byggnaden. Den nya marknivån finns redovisad på fasadritningen.

Verksamhetsbeskrivningen anger att det är ett enmansföretag och kommer bestå av huvudsakligen reparation av släpkärror och hästtransporter. Antal kunder varierar med ungefär 2-5 stycken per vecka. Kunderna kommer och lämnar sina släpkärror efter överenskommelse av tid, inga fasta öppettider.

Denna bygglovsprövning har föregåtts av en lokalisering genom förhandsbesked beviljat 2022-05-06 AU § 226. I förhandsbeskedet finns villkor beträffande att Förvaltningen för Miljö- och hälsoskydd. Byggnadens väggar och tak skall konstrueras med normaltjocka väggar och att portar skall placeras mot väster för att förhindra buller mot närmast liggande bostad.

Ansökan bedöms vara komplett 2023-05-29.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Remisser

Swedavia har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande Riksintresse flyghinder. Av yttrandet daterat 2023-06-26 framgår att de inte har några synpunkter på ansökan.

Kommunicering

Om åtgärden avviker mot detaljplan, eller ska utföras utanför detaljplan ska berörda sakägare/grannar få tillfälle att yttra sig innan byggnadsnämnden tar beslut, plan- och bygglagen 9 kap. 25 § (PBL, SFS 2010:900).

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Inga invändningar har kommit in.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-06-26

Utlåtande från Swedavia, 2023-06-26

Sektionsritning, 2023-05-29

Planritning, 2023-05-29

Fasadritningar, 2023-05-29

Situationsplan, 2023-05-29

Uppgift om material och kulör, 2023-05-02

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Verksamhetsbeskrivning, 2023-04-03

Sammanställning e-tjänst, 2023-02-25

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag. Ordföranden (M) prövar förslaget och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Sökande, Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 197

SÄRÖ 1:367 - Bygglov för tillbyggnad, ombyggnad samt ändrad användning av komplementbyggnader

Dnr BN 2023-000575

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om bygglov för tillbyggnad, ombyggnad samt ändrad användning av komplementbyggnader.

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från det att beslutet vann laga kraft.

Golvhöjd för samtliga åtgärder fastställs till befintlig golvhöjd för respektive byggnad.

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED].

Avgiften för beslutet är 23 125 kronor. Av detta kostar bygglovet 18 125 kronor och byggskedet 5 000 kronor. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

Avgiften är fastställd i taxan för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Uppllysning

Länsstyrelsens utlåtande daterat 2023-06-27 om att åtgärden ska utföras utan att träden på tomten kommer till skada ska beaktas;

”Det finns många sällsynta lavar noterade på träden i anslutning till och på tomten, men eftersom åtgärderna inte kräver någon trädgårdning bör det inte vara ett problem. Det gäller dock att åtgärderna kan utföras utan att träden tar skada.”

Beslutet kommer att kungöras i Post- och Inrikes Tidningar. Dessutom kommer vi att informera berörda sakägare.

Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter kungörelse, alternativt tre veckor efter delgivning. Åtgärden får påbörjas tidigast fyra veckor efter att detta beslut har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Det förutsätter att byggnadsnämnden har utfärdat ett startbesked. Om åtgärden påbörjas efter att fyra veckor har förflutit från kungörelsen men innan lovbeslutet har fått laga kraft sker det på egen risk eftersom lovbeslutet kan komma att upphävas om det överklagas.

Ni får inte påbörja byggnadsarbetet innan byggnadsnämnden gett startbesked.

Beslutsmotivering

Byggnadsnämndens arbetsutskott konstaterar att ansökan avviker från gällande detaljplan då komplementbyggnaderna, samt sökta åtgärder är placerade på mark vilken enligt detaljplan inte får bebyggas. Vidare bedöms ansökta tillbyggnader medföra att komplementbyggnaderna överskrider

Justerare

Expedierat/bestyrkt

den högsta tillåtna byggnadsarea om 50 m², då de tillsammans uppgår till 156 m², vilket är 106 m² större än vad planen medger. Ansökan avviker mot gällande detaljplan då den totala byggnadsarean uppgår till 376 m² vilket överskrider den högsta tillåtna byggnadsarea om 300 m² med 76 m².

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden stämmer med planen. Trots detta kan lov ges för en åtgärd som utgör en avvikelse från planen i enlighet 9 kap. 31 b § PBL, om avvikelsen är liten och förenlig med planens syfte.

Utifrån samtliga i ärendet rådande omständigheter bedömer arbetsutskottet att förevarande avvikelser, om än ej små i absoluta mått och tal, utgör godtagbara avvikelser från planen som i kontextuell mening är att bedöma som små och förenliga med planens övergripande syfte.

Arbetsutskottet konstaterar att det är en äldre detaljplan där genomförandetiden gått ut och att byggnaderna vilken åtgärderna avser har kulturhistoriska värden som behöver bevaras. Angivna åtgärder kommer ge nytt liv åt respektive byggnad och motverka förfall. Vidare är arbetsutskottet tillfredsställd med nuvarande förslag i huvudsak med hänsyn till att den är väl anpassad till den befintliga bebyggelsestrukturen på fastigheten.

Föreslagen byggnation är därtill lämpligt utformad och placerad med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Det föreligger därför skäl att bevilja ansökan om bygglov för tillbyggnad, ombyggnad samt ändrad användning av komplementbyggnader.

Beslutet kan överklagas

Detta beslut överklagas genom att en skrivelse skickas till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun, inom tre veckor från den dag då den som vill överklaga tog del av beslutet. Om skrivelsen har kommit in i rätt tid skickar Byggnadsnämnden den vidare till Länsstyrelsen i Hallands län, som prövar det överklagade beslutet. Om överklagan kommer in för sent avvisas den.

Överklagan ska innehålla vad för beslut som överklagas, varför det ska ändras och hur det ska ändras. Den som överklagar ska också uppge sina kontaktuppgifter i form av namn, postadress, telefonnummer och gärna e-postadress, samt underteckna överklagan. Om det finns handlingar som stöd för överklagan ska dessa bifogas.

Överklagandet får gärna skickas per e-post till info@kungsbacka.se.

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-03-22.

Ansökan gäller tillbyggnad, ombyggnad samt utvändigt ändring av komplementbyggnader på fastigheten Särö 1:367.

Befintligt båthus byggs om 38 m² byggs till med 16,6 m² och får en ny byggnadsarea om 54 m². Dörr på fasad mot öster tas bort.

En gammal chaufförsbostad om 48 m² byggs om till gäststuga samt byggs till med 2 m², ny byggnadsarea blir 50 m². Vägg som avskärmar pentry och förråd tas bort och görs om till del av gäststuga. Gamla portar på förrådsdel på fasad mot sydost bevaras som en del av yttervägg. Fasad

Justerare

Expedierat/bestyrkt

mot nordväst får ett nya glasdörrar vid entré. På fasad mot sydväst ersätts ett fönster med två nya. Fasad mot nordost får två nya fönster samt en ny dörr. Byggnadshöjd blir 4,5 meter.

Befintligt garage om 26 m² tillbyggnad i form av ett likadant garage intill, byggnadsarea för garagen blir totalt 52 m². Byggnadshöjd på befintlig och ny del mäter 2,5 meter.

Byggnadsarean för samtliga komplementbyggnader blir 156 m². Huvudbyggnaden som är placerad på fastigheten Särö 1:355 har enligt tidigare bygglovshandlingar en byggnadsarea om 220 m². Den totala byggnadsarean blir 376 m².

Byggnadernas behåller sin ursprungliga fasad och takmaterial, träpanel i Roslagmahogny m. kimrök samt enkupigt tegel i kulör NCS S 3040-Y60R.

Ansökan var komplett 2023-03-22

Planföresättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan S88 från 1976 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder och handel. I detaljplanen regleras bland annat punktprickad mark som inte får bebyggas. Dock får där byggnadsnämnden prövar lämpligt garage- och förrådsbyggnad uppföras.

Endast en huvudbyggnad och en garage- och förrådsbyggnad uppföras. Huvudbyggnad jämte garage och förrådsbyggnad inte uppta större sammanlagd areal än 300 m². Fristående garage och förrådsbyggnad får ej uppta större areal 50 m².

Övriga förutsättningar

Fastigheten omfattas av riksintresse för Kulturmiljövård och Kulturmiljöprogram för Kungsbacka kommun för Särö, huvudbyggnaden på intilliggande fastighet Särö 1:355 omfattas av bebyggelseinventering för kulturhistoriskt värdefulla byggnader med klassningen B. Fastigheten är upptagen i strandskydd enligt Miljöbalken 7 kap. 13 § (1998:808) samt Riksintresse naturvård, Särö Väster- och Nordanskog.

Remisser

Länsstyrelsen har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande Riksintresse naturvård och Riksintresse Kulturmiljövård.

Av yttrandet daterat 2023-06-27 framgår att då ingen ny naturmark tas i anspråk samt att området inte ligger inom något skyddat område så har naturvårdsenheten på Länsstyrelsen ingenting att anföra ärendet. Det finns många sällsynta lavar noterade på träden i anslutning till och på tomten, men eftersom åtgärderna inte kräver någon trädfällning bör det inte vara ett problem. Det gäller dock att åtgärderna kan utföras utan att träden tar skada.

Kommunicering

Om åtgärden avviker mot detaljplan, eller ska utföras utanför detaljplan ska berörda sakägare/grannar få tillfälle att yttra sig innan byggnadsnämnden tar beslut, plan- och bygglagen 9 kap. 25 § (PBL, SFS 2010:900).

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Inga invändningar har kommit in.

Justerare

Expedierat/bestyrt

Avstämning har skett med kommunantikvarie som inte har några synpunkter på utformningen.

Tjänsteskrivelsen skickades till sökande 2023-04-28. Sökande bemöter i sin svarsskrivelse, inkommen 2023-05-08, den bedömning som förvaltningen har gjort och yrkar att Byggnadsnämndens arbetsutskott skall godkänna ansökan då detaljplanens syfte inte var att reglera befintlig bebyggelse på Särö och att ökningen av den bebyggda ytan inte är signifikant. Sökande framhäver att förslaget är smakfullt och syftar till att bevara de kulturhistoriska värdena i byggnaderna och bifogar en bilaga med beskrivning.

Inkommen svarsskrivelse föranleder inget annat ställningstagande i ärendet och förvaltningen vidhåller sin avstyrkan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-06-27

Yttrande från Länsstyrelsen, 2023-06-27

Yttrande, inkommen 2023-05-08

Beskrivning, inkommen 2023-05-08

Ansökningshandlingar, inkomna 2023-03-22

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov för tillbyggnad, ombyggnad samt ändrad användning av komplementbyggnader med följande motivering; Byggnadsnämndens arbetsutskott konstaterar att ansökan avviker från gällande detaljplan då komplementbyggnaderna, samt sökta åtgärder är placerade på mark vilken enligt detaljplan inte får bebyggas. Vidare bedöms ansökta tillbyggnader medföra att komplementbyggnaderna överskrider den högsta tillåtna byggnadsarea om 50 m², då de tillsammans uppgår till 156 m², vilket är 106 m² större än vad planen medger. Ansökan avviker mot gällande detaljplan då den totala byggnadsarean uppgår till 376 m² vilket överskrider den högsta tillåtna byggnadsarea om 300 m² med 76 m². Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden stämmer med planen. Trots detta kan lov ges för en åtgärd som utgör en avvikelse från planen i enlighet 9 kap. 31 b § PBL, om avvikelsen är liten och förenlig med planens syfte. Utifrån samtliga i ärendet rådande omständigheter bedömer arbetsutskottet att förevarande avvikelser, om än ej små i absoluta mått och tal, utgör godtagbara avvikelser från planen som i kontextuell mening är att bedöma som små och förenliga med planens övergripande syfte. Arbetsutskottet konstaterar att det är en äldre detaljplan där genomförandetiden gått ut och att byggnaderna vilken åtgärderna avser har kulturhistoriska värden som behöver bevaras. Angivna åtgärder kommer ge nytt liv åt respektive byggnad och motverka förfall. Vidare är arbetsutskottet tillfredsställd med nuvarande förslag i huvudsak med hänsyn till att den är väl anpassad till den befintliga bebyggelsestrukturen på fastigheten. Föreslagen byggnation är därtill lämpligt utformad och placerad med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag respektive eget yrkande. Ordföranden (M) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet beslutar enligt eget yrkande.

Beslutet skickas till

Sökande, Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 198

LAXEN 22 - Ändrad användning till bostadslägenhet och utvändig ändring

Dnr BN 2018-000805

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott återremitterar ärendet till bygg- och miljöförvaltningen för fortsatt beredning och komplettering av beslutsunderlag.

Beslutsmotivering

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att förevarande ärende inte är färdigberett i den omfattning som dess beskaffenhet kräver. Byggnadsnämndens arbetsutskott ger därför bygg- och miljöförvaltningen i uppdrag att vidta följande kompletterande åtgärder i ärendet; utreda frågan om hiss för att lösa tillgängligheten.

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2018-05-04.

Ansökan avser bygglov för ändrad användning från kontorslokal med övernattningslägenhet till bostadslägenhet i del av byggnad på fastigheten Laxen 22, samt utvändiga ändringar i form tillkommande takfönster på sydostfasaden.

Byggnadsnämnden beslutade 2019-07-11, BN § 242, att avslå ansökan om bygglov för ändrad användning av kontor med övernattningslägenhet till bostadslägenhet med hänsyn till det planstridiga utgångsläget.

Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Halland som avlog överklagandet 2019-10-14 (403-6054-19). Detta beslut överklagades vidare till Mark- och miljödomstolen som 2020-04-28 (Mål nr. P 4475-19) avlog överklagandet. Sökande valde att överklaga vidare till Mark- och miljööverdomstolen som 2022-02-02 (Mål nr. P 5919-20) undanröjde Mark och miljödomstolen beslut Byggnadsnämndens beslut som avslag och återförvisade ärendet till nämnden för fortsatt handläggning, då de ansåg att planstridigt utgångsläge inte förelåg.

Sökande har inkommit med uppdaterad förslag, då inlämnat förslag som har prövat tidigare avsåg först och främst användning mot gällande detaljplan. Vid vår nuvarande handläggning så har vi även tittat närmare på byggnadstekniska krav så som brand, dagsljus och tillgänglighet.

Inlämnat uppdaterad förslag innebär avsteg från krav på tillgänglighet enligt inlämnat utlåtande från sakkunnig i tillgänglighet, som enligt förvaltningens bedömning medför att bygglov inte ska kunna beviljas för den del av ansökan som avser ändrad användning, då förslaget inte uppfyller kraven enligt plan- och bygglagen för denna del.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-06-27

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Yttrande, inkommen 2023-06-27

Yttrande, inkommen 2023-06-02

Utlåtande, inkommen 2023-03-24

Fasad- och sektionssritning, inkommen 2023-03-14

Fasadritning, inkommen 2023-03-14

Fasadritning, inkommen 2023-03-14

Fasadritning, inkommen 2023-03-14

Situationsplan, inkommen 2023-03-14

Planritning, inkommen 2023-03-14

Skrivelse, utgående 2023-02-10

Brandskyddsdocumentation, inkommen 2023-01-07

Utförandeprotokoll brand, inkommen 2023-01-07

Anmälan om kontrollansvarig, inkommen 2022-03-18

Beslut, inkommen 2022-02-02

Ansökan, inkommen 2018-05-04

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar att ärendet återremitteras till förvaltningen för fortsatt beredning och komplettering av beslutsunderlaget. Arbetsutskottet ger därför i uppdrag till förvaltningen att utreda frågan om hiss för att lösa tillgängligheten.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag respektive eget återremissyrkande. Ordföranden (M) prövar om ärendet ska återremitteras eller avgöras idag och finner att arbetsutskottet återremitterar ärendet.

Beslutet skickas till

Bygg- och miljöförvaltningen - Bygglövsavdelningen

Justerare

Expedierat/bestyrt

§ 199

IDALA-HÖGEN 1:3 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus

Dnr BN 2023-000322

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för nybyggnad av enbostadshus.

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från det att beslutet vann laga kraft.

Golvhöjden för huvudbyggnaden fastställs till +48,0.

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED].

Avgiften för beslutet är 35 000 kronor. Av detta kostar bygglovet 15 000 kronor och byggskedet 20 000 kronor. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

Avgiften är fastställd i taxan för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Uppllysningar

Innan ni får påbörja byggnadsarbetet måste ni ha fått ett startbesked från byggnadsnämnden.

Dessutom måste överklagandetiden ha löpt ut. Tiden för överklagande av ett beslut om lov eller förhandsbesked är antingen 3 veckor från den dag då klaganden fick del av beslutet, eller 4 veckor från det att beslutet kungjordes i Post- och Inrikes tidningar för dem som inte ska delges beslutet.

Om åtgärden påbörjas efter att fyra veckor har förflutit från kungörelsen men innan lovbeslutet har vunnit laga kraft sker det på egen risk eftersom lovbeslutet kan komma att upphävas om det överklagas.

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 31 § (PBL, SFS 2010:900) ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelse och inte förutsätter planläggning. Förvaltningen bedömer att föreslagen åtgärd stämmer med områdesbestämmelserna och inte förutsätter planläggning.

Byggnadsnämnden har antagit följande riktlinjer *Principer för nybyggnad och tillbyggnad utom detaljplan i Kungsbacka kommun*. Principen för bedömning av bygglov utom plan är att titta på landskapet och övrig bebyggelse i området för att hitta en rimlig höjd för huset. Normalt är tvåvåningshus inte vanligt förekommande i det halländska kustlandskapet men kan passa i delar av

Justerare

Expedierat/bestyrkt

inlandet. Inom område med exponerat läge i landskapet är det extra viktigt att hålla nere nockhöjd och byggnadshöjd.

Förvaltningen har tittat på bebyggelsen, ett 50-tal hus runt Idala och längs sidorna på Löfta-åns dalgång. Det befintliga bebyggelsemönstrets byggnader är placerade i det öppna landskapets kanter med stöd av höjder och skogsområden. Nästan samtliga ligger vid foten av åsen med stöd av skog och ås i bakkant av huset. Bostadshusen är främst enplanshus, men ungefär vart tionde hus är tvåplanshus och av dem är två fulla våningsplan ovanligt. De mest förekommande färgsättningarna är bruten vit eller ljust gult.

Föreslagen byggnad kommer få en framskjuten och väl synlig placering i landskapet på en höjd ovan gårdens befintliga hus vid foten av åsen. Utformningen är i två fulla plan, med valmat rött tak och skärmtak över nedersta våningen på båda långsidorna. Takform och skärmtak hjälper byggnaden att få en nättare upplevelse.

Byggnadens form och placering följer ej antagna riktlinjer, eller den struktur som övrig bebyggelse har i landskapet. Därtill öppnar beslutet upp för prejudicerande tolkningar framöver, där man kommer kunna peka på detta huset.

Förvaltningen bedömer att byggnaden är välproportionerlig, och att taken håller ner upplevelsen av byggnadens nock- och byggnadshöjd även med två fulla plan. Det enskilda intresset bedöms i detta fall väga tyngre än det allmänna intresset att hålla en strikt tolkning av riktlinjerna. Byggnaden bedöms därmed lämplig utifrån platsens förutsättningar.

Förvaltningen bedömer att ansökan uppfyller krav enligt PBL 9 kap 31 § punkt 3 då byggnaderna är lämpligt utformade och placerade med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare bedömer förvaltningen att åtgärden inte innebär en sådan betydande olägenhet som avses i PBL 2 kap 9 §. Bygglov ska därför beviljas.

I och med ovanstående motiveringar bedömer förvaltningen att inkomna invändningar från berörda sakägare har blivit bemötta.

Beslutet kan överklagas

Detta beslut överklagas genom att en skrivelse skickas till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun, inom tre veckor från den dag då den som vill överklaga tog del av beslutet. Om skrivelsen har kommit in i rätt tid skickar Byggnadsnämnden den vidare till Länsstyrelsen i Hallands län, som prövar det överklagade beslutet. Om överklagan kommer in för sent avvisas den.

Överklagan ska innehålla vad för beslut som överklagas, varför det ska ändras och hur det ska ändras. Den som överklagar ska också uppge sina kontaktuppgifter i form av namn, postadress, telefonnummer och gärna e-postadress, samt underteckna överklagan. Om det finns handlingar som stöd för överklagan ska dessa bifogas.

Överklagandet får gärna skickas per e-post till info@kungsbacka.se.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Sammanfattning av ärendet

Ansökan om att bygga ett enbostadshus om 124 kvm byggnadsarea i två plan, utanför detaljplanerad område nära Idala i Kungsbacka kommun. Ansökan har föregåtts av förhandsbesked. Föreslagen byggnaden har en väl synlig placering i landskapet på en höjd ovan annan bebyggelse, på ett sätt som inte följer områdets bebyggelsestruktur eller riktlinjer. Med hänsyn till det enskilda intresset och väl proportionerad byggnad bedöms ansökan kunna beviljas.

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-02-15 och var komplett 2023-05-08.

Ansökan gäller nybyggnad av ett enbostadshus i två plan med en byggnadsarea om 124 m² inklusive öppenarea under skärmtak. Föreslagen färgsättning är grå fasad, vita detaljer och rött tak.

I ansökan ingår också planering av marken runt byggnaderna. Den nya marknivån finns redovisad på fasadritning och markplaneringsritning.

Tjänstemän från Bygg- och miljöförvaltningen besiktigade platsen 2023-06-16.

Denna bygglovsprövning har föregåtts av en lokalisering genom förhandsbesked beviljat 2021-12-22, BNAU § 541.

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Platsen som byggnaden placeras på ligger exponerad i landskapet, med färdig golvhöjd på 48 m jämfört med vägen i dalen som ligger 25 meter över havet. Angiven byggnadshöjd är 6 m och nockhöjd 8 m.

Remisser

Räddningstjänsten och förvaltningen för Teknik har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande framkomlighet på framfartsväg på grund av lutning. Räddningstjänsten hade inga synpunkter och förvaltningen för Teknik har inte svarat.

Avlopp

Fastigheten ansluts till kommunalt avlopp via Idala avlopp ekonomisk förening och intyg finns. Det är avstämt med sökande. Uppgift om eget avlopp på ansökningsblankett gäller ej.

Kommunicering

Om åtgärden ska utföras utanför detaljplan ska berörda sakägare/grannar få tillfälle att yttra sig innan byggnadsnämnden tar beslut, plan- och bygglagen 9 kap. 25 § (PBL, SFS 2010:900).

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Inga invändningar har kommit in.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2023-06-25

Remissvar från räddningstjänst 2023-05-25

Yttrande från sökande 2023-05-10

Vägsektionsritning 2023-05-08

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Plan- och sektionsritning 2023-04-24

Fasadritningar 2023-04-24

Markplaneringsritning 2023-04-24

Situationsplan 2023-04-24

Ansökan 2023-04-24

Yttranden från hustillverkare: 2023-03-27, 2023-04-24

Karta 2023-03-01

VA-intyg inskickat i förhandsbeskedet 2021-02-22

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag. Ordföranden (M) prövar förslaget och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Sökande, Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Ärenden om tillsyn

Ärende §§ 200-204 som gäller tillsyn, förbud eller föreläggande, innehåller en mängd personuppgifter och publiceras därför inte på webbplatsen med anledning av Dataskyddsförordningen, GDPR (General Data Protection Regulation)

Justerare

Expedierat/bestyrkt