



Plats och tid för sammanträde	Kungsbackarummet, Storgatan 37	Klockan 09:01-11:16
Beslutande	Ledamöter Thure Sandén (M), Ordförande Heinrich Kaufmann (C), vice ordförande Lars Eriksson (S) Stefan Vilumsons (SD)	Tjänstgörande ersättare Dick Andersson (M) ersätter Daniel Hognert (M)
Övriga närvarande	Ersättare Personalföreträdare	Tjänstepersoner Övriga Katarina Öryd, förvaltningschef Hanna Ståhl, verksamhetschef Peter Sebestyén, enhetschef, §§ 279-295 digitalt Kasra Hassirian, förvaltningsjurist Thinh-Bui Ljungqvist, senior bygglovshandläggare Rickard Ribbås, bygglovshandläggare Ida Lennartsson, verksamhetschef, kommunstyrelsens förvaltning, §§ 279-284, 286-291 deltar ej § 285 pga. jäv Johan Gerremo, verksamhetschef, kommunstyrelsens förvaltning §§ 279-285 Sofia Wiman, planarkitekt, kommunstyrelsens förvaltning §§ 279-285 Johanna Vinterhav, planarkitekt, kommunstyrelsens förvaltning §§ 279-285 Linda Bergström, planarkitekt, kommunstyrelsens förvaltning §§ 279-285 Amanda Toresson, nämndsekreterare
Plats och tid för justering	Digital justering, 2023-11-02	
Sekreterare	Amanda Toresson	Paragrafer § 279-295
Ordförande	Thure Sandén (M)	
Protokolljusterare	Heinrich Kaufmann (C)	

Datum
2023-10-26

Innehåll

§ 279 Dnr 2023-00112 Förändring av ärendelista.....	3
§ 280 Dnr 2023-00113 Information från förvaltningen	4
§ 281 Dnr BN-2016-00038 Samråd av detaljplan för bostäder och verksamheter inom Åsa 5:155 m.fl. i Åsa	5
§ 282 Dnr BN-2023-00017 Antagande av detaljplan för Strannegården 10:3 i Onsala	7
§ 283 Dnr BN-2015-00090 Upphäva uppdragsbeslut ny detaljplan inom V11 i Lerkil	8
§ 284 Dnr BN-2016-00005 Upphäva uppdrags- samråds- och granskningsbeslut för ändring av V52B ochV52 i Vallda	9
§ 285 Dnr BN-2020-00008 Granskning av detaljplan för Hedeleden och Klippebergen	10
§ 286 Dnr BN 2023-001258 RUNSÅS 5:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus.....	12
§ 287 Dnr BN 2022-004872 VALLDA 4:78 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	16
§ 288 Dnr BN 2023-001574 ALANIA 13 - Bygglov för ändrad användning av flerbostadshus.....	21
§ 289 Dnr BN 2023-001610 SEVEKULLA 2:26 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus.....	25
§ 290 Dnr BN 2023-000238 RÅGELUND 1:126 - Bygglov för ändrad användning av komplementbyggnad till bostad samt tillbyggnad	29
§ 291 Dnr BN 2023-001733 SÖDERCENTRUM 4 - Bygglov för utvärdig ändring av flerbostadshus	31
§§ 292-295 Ärenden om tillsyn.....	35

Datum
2023-10-26

§ 279

Dnr 2023-00112

Förändring av ärendelista

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.

Datum
2023-10-26

§ 280

Dnr 2023-00113

Information från förvaltningen

Det finns ingen anmäld information vid byggnadsnämndens arbetsutskotts sammanträde den 26 oktober 2023.

Datum
2023-10-26

§ 281

Dnr BN-2016-00038

Samråd av detaljplan för bostäder och verksamheter inom Åsa 5:155 m.fl. i Åsa

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner samrådshandlingen.

Byggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadskontoret att genomföra samråd för detaljplan för bostäder och verksamheter inom Åsa 5:155 m.fl. i Åsa.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämndens arbetsutskott gav den 11 februari 2021 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för bostäder och verksamheter inom Åsa 5:155 m.fl. i Åsa.

Översiktsplanen pekar ut Åsa som prioriterad utvecklingsort. I den fördjupade översiktsplanen för Åsa beskrivs området som centrumområde med intentioner om utveckling. Den fördjupade översiktsplanen beskriver en vision om att orten fortsatt ska vara en levande och livlig del av kommunen. För att uppnå detta lyfts fyra huvudstrategier fram:

- Ett attraktivt stråk mellan stationen, centrum och stranden.
- Mångfald av bostäder och företag
- Åsa ska locka året runt
- Från bilberoende till hållbara resor.

Ett planprogram har godkänts av kommunstyrelsen den 19 september 2015. I planprogrammet beskrivs kommunens visioner över området som ska utvecklas till en tätare struktur med flerbostadshus och verksamheter. Området beskrivs i planprogrammet som bostadsområde med centrumfunktioner i bottenplan. Höjd på byggnaderna föreslås varieras i området från 2-4 våningar. I det så kallade restaurangstråket förespråkas verksamheter i form av restauranger i bottenvåningen.

Planområdet ligger i Åsa centrum, längs Varbergsvägen. Detaljplanen syftar till att göra möjligt för utveckling och omvandling av det så kallade restaurangstråket i Åsa samt kringliggande fastigheter. Den centralt belägna delen av Åsa ska utvecklas och göra möjligt för ett levande centrum i Åsa större delen av året. Detaljplanen ger möjlighet för tillskapande av bostäder, lokaler för kommersiellt bruk samt tillhörande parkeringsplatser. Planförslaget möjliggör cirka 15 000 kvadratmeter bruttoarea, varav 900 kvadratmeter lokalyta. Sammanlagt möjliggörs 140 lägenheter.

Den större delen av området är ej detaljplanelagd sedan tidigare. För den del som föreslås användas för parkering, fastigheten Åsa 5:129, gäller detaljplan Ö22, fastställd 1951. Detaljplanen anger för den aktuella ytan användningen allmän plats park. Genomförandetiden gick ut 1956.

Datum
2023-10-26

Kontoret har för aktuell detaljplan gjort en undersökning av miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagen 4 kap. 34 § och Miljöbalken 6 kap. 11 §. Vid undersökningen konstaterades att ett genomförande av planen inte innebär betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har gjorts.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2023-10-13

Planförslag med plankarta, illustration, planbeskrivning upprättad oktober 2023

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

Datum
2023-10-26

§ 282

Dnr BN-2023-00017

Antagande av detaljplan för Strannegården 10:3 i Onsala

Förslag till byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet.

Byggnadsnämnden antar ändring av detaljplan för bostäder inom Strannegården 10:3 i Onsala, upprättad 2023-06-01.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden lämnade 2023-05-17, § 93, besked att kommunen avser att inleda en planeringsprocess för fastigheten Strannegården 10:3 i Onsala.

Syftet med detaljplaneändringen är att möjliggöra för en tillbyggnad av befintligt bostadshus, genom att anpassa bygggrätten till hur fastigheten, genom tidigare bygglov, tagits i anspråk.

Planförslaget var under tiden 15 juni till 7 juli 2023 utställt på samråd. Under samrådstiden inkom inga synpunkter som föranledde någon ändring av planförslaget.

Under tiden 7 till 25 september 2023 genomfördes granskning. Inga synpunkter har inkommit som föranleder någon ändring av planförslaget.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2023-10-13

Planförslag med plankarta och planbeskrivning upprättad 2023-06-01

Planbeskrivning O78, 1960-06-30

Samrådsredogörelse, 2023-08-15

Länsstyrelsens samrådsyttrande 2023-06-29

Granskningsutlåtande 2023-10-09

Länsstyrelsens granskningsyttrande 2023-09-12

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

Datum
2023-10-26

§ 283

Dnr BN-2015-00090

Upphäva uppdragsbeslut ny detaljplan inom V11 i Lerkil

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden upphäver beslut från den 17 december 2015 §278, om uppdrag att upprätta tillägg till detaljplan V8 och upprätta ny detaljplan inom V11 i Lerkil, i den del som avser att upprätta detaljplan inom V11.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden gav den 17 december 2015 §278 förvaltningen i uppdrag att upprätta tillägg till detaljplan V8 och upprätta ny detaljplan inom V11 i Lerkil. Detaljplan för tillägg till detaljplan V8 vann laga kraft 2019-07-18.

Uppdraget för att ändra detaljplanen för V11 är inte påbörjat. Gällande detaljplan (avstyckningsplan) har inga begränsningar förutom avstånd till fastighetsgräns. Riktlinjer för gestaltning i Lerkil finns framtaget som kan tillämpas i samband med bygglovsansökan. Det går att hantera framtida ansökningar om bygglov och samtidigt värna om kustsamhällets Lerkils karaktär med stöd av framtagna riktlinjer för gestaltning i Lerkil. Syftet går att uppnå utan att upprätta en ny detaljplan.

En ny detaljplan innebär införande av bestämmelser, sannolikt samma bestämmelser som finns angivna i riktlinjerna. Konsekvenserna av en ny detaljplan blir att några befintliga byggnader blir planstridiga eftersom de överskrider angiven byggnadsarea eller byggnadshöjd.

Delar av området ligger inom 300 meter av strandlinjen och omfattas därför av generellt och utökat strandskydd. Det saknas skäl att upphäva strandskyddet generellt inom detaljplan V11. Det är kommunen som har initierat planarbetet och det finns ingen möjlighet att ta ut planavgift i samband med bygglov eftersom fastighetsägarna inte får en direkt nytta av en ny detaljplan.

Beslutsunderlag

Planavdelningens tjänsteskrivelse, 2023-10-13

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

Datum
2023-10-26

§ 284

Dnr BN-2016-00005

Upphäva uppdrags- samråds- och granskningsbeslut för ändring av V52B och V52 i Vallda

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden upphäver beslut från den 10 november 2016 § 328, om uppdrag att ändra detaljplan V52B och V52 i Vallda.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden gav den 10 november 2016 §328 förvaltningen för Plan och bygg i uppdrag att ändra detaljplan för att anpassa planbestämmelserna för att kunna bevara områdets enhetliga karaktär.

Ursprunget till ärendet är att en fastighetsägare inom området ansökte om planbesked för att möjliggöra en tillbyggnad inom sin fastighet. Fastighetsägaren har genom bygglov kunnat få sin vilja om tillbyggnad tillgodosedd.

Aktuellt ärende saknar aktualitet, området har förändrats över tid och har inte kvar sin enhetliga karaktär. Att begränsa enskilda fastighetsägare möjlighet till byggnation i likhet med kringliggande fastigheter bedöms inte som proportionerligt då bostäderna inom planområdet har byggts om och till under lång tid och den ursprungliga karaktären inom området har förändrats. Det är kommunen som har initierat planarbetet och det finns ingen möjlighet att ta ut planavgift i samband med bygglov eftersom fastighetsägarna inte får en direkt nytta av en ny detaljplan.

Beslutsunderlag

Planavdelningens tjänsteskrivelse, 2023-10-13

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.

Datum
2023-10-26

§ 285

Dnr BN-2020-00008

Granskning av detaljplan för Hedeleden och Klippebergen

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner samrådsredogörelsen och granskningshandlingarna.
Byggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadskontoret att genomföra granskning för detaljplan för Hedeleden och Klippebergen.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden gav 2020-04-23 §101 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Hedeleden och Klippebergen efter att kommunstyrelsen godkänt projektbeställningen 2020-04-21 §83. Planprogram har godkänts den 24 september 2019.

Planförslaget har varit utställt på samråd under tiden 28 juni – 31 augusti 2022. Under samrådet inkom 49 skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak valet av hastighetsbegränsning som är dimensionerande för vägens utformning och konsekvenserna hastigheten får för trygghet, säkerhet och buller i området. Se vidare i samrådsredogörelsen.

Planområdet ligger i nordöstra delarna av Kungbacka och sträcker sig mellan Tölö ängar och Hede station. Planförslaget innebär att infrastrukturanläggningen Hedeleden möjliggörs med tillhörande gång- och cykelvägar samt att skogsområdet Klippebergen planläggs som natur och säkerställs som bostadsnära rekreationsområde.

Området är inte planlagt i nuläget.

Kontoret har för aktuell detaljplan gjort en undersökning av miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagen 4 kap. 34 § och Miljöbalken 6 kap. 11 §. Vid undersökningen konstaterades att ett genomförande av planen inte innebär betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har gjorts.

Plankartan kommer att kompletteras med ny grundkarta innan granskningen.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2023-10-13

Planförslag med plankarta, illustration, planbeskrivning upprättad oktober 2023

Samrådsredogörelse 2023-10-13

Länsstyrelsens samrådsyttrande 2022-09-01

Planprogram för nordöstra Kungbacka stad, godkänt september 2019

Datum
2023-10-26

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

Datum
2023-10-26

§ 286

Dnr BN 2023-001258

RUNSÅS 5:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten Runsås 5:1.

Avgiften för beslutet är 23 125 kronor. Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Villkor

För att kunna erhålla bygglov och startbesked för den söka åtgärden ska den aktuella tomtens storlek uppgå till minst 1 500 kvadratmeter.

Upplysningar

Enligt 9 kap. 39 § PBL innebär förhandsbeskedet inte att åtgärden får påbörjas. För att påbörja den sökta åtgärden krävs således bygglov.

Slutligt ställningstagande till husets placering och utformning ska ske i samråd med bygg- och miljöförvaltningen.

Det är inte någon förutsättning för förhandsbesked att det finns en nyttjanderätt till marken. Frågorna om servitut till väg och avloppsanläggning faller därmed utanför prövningen av förhandsbeskedet.

Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter kungörelsedelgivning, alternativt tre veckor efter förenklad delgivning. Åtgärden får påbörjas tidigast fyra (4) veckor efter att detta beslut har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar.

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, eller 4 veckor från det att beslutet kungjordes för dem som inte delgetts 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.

Beslutsmotivering

Ansökan avser nylokalisering av ett enbostadshus inom en fastighet som är belägen utanför detaljplanerat område och omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv samt högexploaterad kust.

Datum
2023-10-26

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att föreslagen nylokalisering av ett enbostadshus utgör en lämplig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp. Föreslagen åtgärd bedöms inte förändra bebyggelsemönstret i området på ett olämpligt sätt eller medföra konsekvenser som kan bedöms som menliga för områdets framtida utveckling. Föreslagen åtgärd passar sålunda in i landskapsbilden och följer den struktur som övrig bebyggelse har i området, förutsatt att ovan angivna villkor följs. Det föreligger inte heller någon påtaglig risk för prejudicerande verkan av föreslagen åtgärd då förutsättningarna i ärendet och på fastigheten är relativt unika. Följaktligen är föreslagen åtgärd att bedöma som lämpliga utifrån de specifika förutsättningar som råder på aktuell plats.

Arbetsutskottet anser sammantaget att den sökta åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL. Det föreligger inga alternativa användningsområden av aktuell fastighet eller motstående intressen som skulle tala emot ett positivt besked i samband med förevarande prövning. Arbetsutskottet bedömer därför att nu föreslagen åtgärd ej förutsätter planläggning av aktuellt område. Föreslagen åtgärd uppfyller därtill samtliga krav i 2 & 8 kap. PBL varför det föreligger skäl till att meddela positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på föreslagen plats.

Arbetsutskottet bedömer att det föreligger ett behov av att uppställa villkor avseende minsta tomtstorlek på den aktuella fastigheten. Skälet härtill är att det föreligger ett angeläget behov av att bibehålla bebyggelsestrukturen i området och tomtstorlekarna inom aktuell bebyggelse.

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 9 kap. 17 § PBL (SFS 2010:900, nedan PBL) ska byggnadsnämnden på ansökan ge förhandsbesked om huruvida en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen.

Bygglov, och därmed förhandsbesked, ska enligt 9 kap. 31 § PBL ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 §, och 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 §§ PBL.

Ärenden om bygglov och förhandsbesked ska enligt 2 kap. 3 § PBL, med hänsyn till bland annat natur- och kulturvärden samt miljö- och klimataspekter, främja en långsiktigt god hushållning med mark, en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder samt en god ekonomisk tillväxt.

Av 2 kap. 4 § PBL framgår att i ärenden om förhandsbesked och bygglov 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.

Datum
2023-10-26

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 samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar. Vidare ska bebyggelseområdets särskilda kulturhistoriska och miljömässiga värden skyddas.

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkommen 2023-06-114, kompletterad med underlag samt komplett för handläggning 2023-07-14 samt igen 2023-0-10, avser nylokalisering av enbostadshus inom fastigheten Runsås 5:1. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område samt riksintresse rörligt friluftsliv 4 kap 2 § MB, högexploaterad kust och Onsalalandet-Kungsbackafjorden-Tjolöholm 3 kap. 6 § MB.

Kommunicering

Berörda grannar att getts möjligheten att inkomma med yttrande. Inga synpunkter har inkommit.

Remiss har skickats till Trafikverket gällande ny väganslutning till statlig väg. Sökande har inkommit med reviderad karta som redovisar tillfartsväg i enlighet med Trafikverkets synpunkter.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-10-13

Ansökan, 2023-06-14

Situationsplan/karta, 2023-10-10

Intyg, 2023-07-04

Remissvar Trafikverket, 2023-09-25

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten Runsås 5:1 med följande motivering; föreslagen nylokalisering utgör en lämplig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp. Åtgärden bedöms inte förändra bebyggelse-mönstret i området på ett olämpligt sätt eller medföra konsekvenser som kan bedöms som menliga för områdets framtida utveckling. Föreslagen åtgärd passar sålunda in i landskaps-bilden och följer den struktur som övrig bebyggelse har i området, förutsatt att ovan angivna villkor följs. Det föreligger inte heller någon påtaglig risk för prejudicerande verkan av föreslagen åtgärd då förutsättningarna i ärendet är relativt unika. Följaktligen är föreslagen åtgärd att bedöma som lämpliga utifrån de specifika förutsättningar som råder på aktuell plats.

Den sökta åtgärden uppfyller sammantaget de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL. Det föreligger inga alternativa användningsområden av aktuell fastighet eller motstående intressen som skulle tala emot ett positivt besked i samband med förevarande prövning. Föreslagen åtgärd förutsätter därför ej planläggning av aktuellt

Datum
2023-10-26

område. Föreslagen åtgärd uppfyller därtill samtliga krav i 2 & 8 kap. PBL varför det föreligger skäl till att meddela positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på föreslagen plats.

Lars Eriksson (S) yrkar bifall till Thure Sandéns (M) yrkande.

Dick Andersson (M) yrkar bifall till Thure Sandéns (M) yrkande.

Stefan Vilumsons (SD) yrkar bifall till Thure Sandéns (M) yrkande.

Heinrich Kaufmann (C) yrkar på tillägg av följande villkor; för att kunna erhålla bygglov och startbesked för den söka åtgärden ska den aktuella tomtens storlek uppgå till minst 1 500 kvm. Villkoret motiveras med att det föreligger ett angeläget behov av att bibehålla bebyggelsestrukturen i området och tomtstorlekarna inom aktuell bebyggelse.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns tre förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag, eget med fleras yrkande samt Heinrich Kaufmanns (C) tilläggsyrkande.

Ordföranden (M) prövar först förvaltningens förslag mot eget med fleras yrkande och finner att arbetsutskottet beslutar enligt eget med fleras yrkande.

Ordföranden (M) prövar sedan Heinrich Kaufmanns (C) tilläggsyrkande och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Datum
2023-10-26

§ 287

Dnr BN 2022-004872

VALLDA 4:78 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 19 200 kronor. Avgiften är reducerad med 19 200 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 2020-09-08 § 97.

Beslutsmotivering

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

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 2022-09-09 och innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten Vallda 4:78. Fastigheten har en areal av 27,38 ha i fyra delområden, ansökan avser skifte 6. Ansökan bedöms vara komplett 2022-12-01.

Fornlämning

På det aktuella markområdet finns en fornlämning RAÄ-nummer: Vallda 301. Vid byggnation eller andra ingrepp som kan påverka fornlämningen krävs tillstånd från länsstyrelsen. Enligt remissvar från länsstyrelsen Dnr: 4711-2023 ska en eventuell byggnation föregås av en arkeologisk förundersökning, som bekostas av byggherren.

Vatten och avlopp

Datum
2023-10-26

Sökande har uppgett att de avser att ansluta avlopp via befintlig enskild avloppsanläggning på fastigheten. Vid anläggning av ny enskild avloppsanläggning behöver tillstånd erhållas från nämnden för Miljö- och Hälsoskydd.

Teknik meddelar i remissvar 2023-05-03 avseende påkoppling på kommunalt vatten, att fastigheten ligger utanför kommunens verksamhetsområde för VA och att en ansökan om anslutning till det kommunala ledningsnätet behöver behandlas innan anslutning är möjlig.

Kommunicering

Förvaltningen har 2023-03-10 skickat ut en underrättelse om avstyrkan till sökande. Förvaltningen har hört berörda grannar. Yttrande har inkommit från ägare till fastigheten Vallda 11:20 (se bilaga).

Lagstiftning

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.

Riksintresse Hallands kustområde

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, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som kan vålla påtaglig skada.

4 kap. miljöbalken förklarar att kustområdet Halland, i vilket fastigheten Vallda 4:78 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.

Bedömning

För att mark ska få användas för bebyggelse krävs att den från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet (2 kap. 4 § PBL). Lämplighetsbedömningen sker vid planläggning eller i ärenden om bygglov eller förhandsbesked. Utanför planlagt

Datum
2023-10-26

område finns inte någon i lagstiftningen given byggrätt. Bedömningen om åtgärdens lämplighet görs därmed i varje enskilt fall.

Vid fråga om förhandsbesked (och bygglov) utom detaljplan ska prövningen alltså avse 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). Hänsyn ska tas till både allmänna och enskilda intressen. De allmänna intressena om lämplig markanvändning kommer till uttryck i 2 kap. PBL.

Kommunens översiktsplan

Kungsbacka kommun har i översiktsplanen *Vårt framtida Kungsbacka*, utöver våra utvecklingsorter och naturområden, delats in i tre övergripande zoner; landsbygdsutveckling, landsbygd och kustbygd. Vallda 4:78 ligger inom område benämnt som utvecklingsort Vallda.

Inom utvecklingsorterna planeras nya bostadshus generellt genom detaljplan enligt kommunens översiktsplan.

För att säkerhetsställa att mark används på ett rationellt sätt, för att garantera en hållbar bebyggelseutveckling som tillgodoser de allmänna intressena som regleras i andra kapitlet PBL inom och i anslutning till tätorterna samt för att inte försvåra eller förhindra utvecklingen av tätorterna och kommande planläggning, behöver frågor som till exempel vilken markanvändning, exploateringsgrad, bebyggelsestruktur och utformning som är mest lämplig för området och den specifika platsen utifrån ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart perspektiv utredas som en helhet på ett övergripande plan, det vill säga i detaljplan. Att utreda dessa övergripande frågor i enskilda ansökningar om förhandsbesked och bygglov är inte genomförbart.

Enstaka bebyggelse har en begränsad påverkan på kommunens möjlighet att hantera bebyggelseutvecklingen. Men lämplighetsprövningen ska inte enbart omfatta platsen för den enskilda byggnaden, utan hela områden som berörs av bebyggandet. Innebörden av att de allmänna intressen som anges i andra kapitlet PBL inte bara ska tillämpas vid planläggning utan också i enskilda ärenden om förhandsbesked och bygglov, är att alla åtgärder ska prövas utifrån planmässiga grunder. Detta medför att enskilda ärenden inte kan ses isolerat. Även om en enskilt tillkommande bostad kanske inte påverkar till exempel markanvändningen och exploateringsstalet i området i så stor utsträckning, kan många enskilt tillkommande bostäder få omfattande konsekvenser (se prop. 1985/86:1 s. 110-111).

Fastigheten Vallda 4:78 ligger i ett område med högt bebyggelsetryck samtidigt som det finns flera öppna ytor och fastigheter i området som har arealmässiga förutsättningar att etablera bostäder genom ytterligare liknande anspråk.

Förvaltningen menar därför att det finns starka skäl för en restriktiv hållning till ansökningar om förhandsbesked och bygglov som avser att tillskapa nya byggrätter utanför detaljplan i området.

Detaljplanekrav

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

Datum
2023-10-26

kombination av en attraktiv miljö och kommunens läge i Göteborgsregionen. Kommunen har en omfattande 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.

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. Detsamma gäller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande. I lagförarbetena anges större tätorters närområden, de s.k. randzonerna, som exempel på fall där behov av detaljpaneläggning så gott som alltid föreligger, oavsett byggnadsföretagets omfattning (se a. prop. s. 555).

I områden där bebyggelsestrycket är högt och fler fastigheter har möjligheten att etablera bostäder genom ytterligare liknande anspråk är risken överhängande att ett positivt förhandsbesked får prejudicerande effekter och enstaka bebyggelse blir betydligt fler, vilket kan få konsekvenser för kommunens strategiska planering och förhindra en rationell kommande planläggning av området.

Fastigheten Vallda 4:78 är belägen inom Vallda utvecklingsort. Orterna definieras av områden med högt bebyggelsestryck, vid ett sådant förhållande är utgångspunkten enligt 4 kap. 2 § PBL att markområdets lämplighet för bebyggande ska prövas med en detaljplan.

Kommunen har enligt 1 kap. 2 § planmonopol och kan på så vis styra var det är lämpligt att göra detaljplaner. Kommunens behov av att hushålla med mark och prioritera mellan olika markanvändningsintressen är så stort att förvaltningen bedömer att detaljplan krävs. Ansökan uppfyller därmed inte 9 kap. 31 § PBL.

Lucktomt

Trots ovan anfört krävs det emellertid ingen detaljplan om ett nytt byggnadsverk kan prövas i samband med en ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnadsverket inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Regeringen förordar i proposition 1985/86:1 (sida 553) och 2017/18:167 (sida 22) att komplettering med byggnader på obebyggda luckor i befintlig kvartersstruktur är undantag från detaljplanekravet.

En lucktomt definieras som en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra bebyggda mindre fastigheter eller markområden och därmed utgör en naturlig lucka i en befintlig bebyggelsestruktur med arealmässiga förutsättningar för att bilda en normalstor bostadsfastighet (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 25 februari 2013 i mål nr P 8650-12). Bedömningen görs med hänsyn till områdets befintliga bebyggelsestruktur och fastighetsindelning.

Mark- och miljööverdomstolen har i flera tidigare avgöranden (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom 29 februari 2016 i mål nr P 8773-15) erinrat om att risken

Datum
2023-10-26

för prejudicerande effekter är ett förhållande som innebär hinder mot att tillämpa undantagsreglerna.

Förvaltningen anser att det i detta fall rör sig om ett markområde och en sökt åtgärd som inte har några unika förutsättningar eftersom det finns fler fastigheter och markområden i närområdet som har arealmässiga förutsättningar för att på liknande sätt ge plats åt ytterligare bostadshus. Det finns även ytor för fler bostadshus inom det aktuella skiftet. Åtgärden innebär därmed en förtätning av området som kan få prejudicerande effekter, varvid undantagsregeln inte är tillämplar. Förvaltningen bedömer därmed att lokaliseringen inte utgör en lucktomt.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-10-13

Ansökan, 2022-09-09

Komplettering 2022-11-15

Yttrande 2022-11-30

Skrivelse angående VA 2022-12-01

Skrivelse angående VA 2022-11-11

Yttrande från fastighetsägare till Vallda 11:20, 2023-05-11

Yttrande Teknik 2023-05-03

Yttrande Teknik 2023-09-01

Yttrande Miljö- och Hälsoskydd 2023-10-12

Skrivelse från sökande 2023-10-13

Yttrande Länsstyrelsen 2023-07-06

Förslag till beslut på sammanträdet

Lars Eriksson (S) och Thure Sandén (M) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Dick Andersson (M) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag respektive Dick Anderssons (M) yrkande.

Ordföranden (M) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet beslutar enligt förvaltningens förslag.

Beslutet skickas till

Sökande, ägare till Vallda 4:78 (delges)

Datum
2023-10-26

§ 288

Dnr BN 2023-001574

ALANIA 13 - Bygglov för ändrad användning av flerbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om bygglov för ändrad användning av flerbostadshus.

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

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED]

Avgiften för beslutet är 27 500 kronor. Av detta kostar bygglovet 20 000 kronor och byggskedet 7 500 kronor.

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 kungörelsedelgivning 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 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden stämmer med detaljplanen. Trots detta kan, enligt PBL 9 kap. 31 b §, bygglov ges för en åtgärd som utgör en avvikelse från detaljplanen om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten.

Föreslagen åtgärd avviker från detaljplanens bestämmelser beträffande tillåten användning. Detta med beaktande av att aktuell detaljplan, K72, har till syfte att möjliggöra området för bostäder och handelsändamål. Arbetsutskottet bedömer dock att ovan nämnda avvikelse från detaljplanen utgör en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens övergripande syfte. Detta med beaktande av samtliga i ärendet föreliggande omständigheter, däribland att det rör sig om en detaljplan vars genomförandetid löpt ut samt att det är möjligt att vidta diverse kompletterande åtgärder på lovfastigheten. Därtill medför bestämmelserna avseende tillåten användning att fastigheten i nuläget inte kan användas på ett ändamålsenligt sätt, vilket går i strid med detaljplanens övergripande syfte. Sammantaget anser nämndens arbetsutskott att avvikelsen beträffande tillåten användning är förenlig med detaljplanens syfte och att den ändrade användningen inte har någon menlig inverkan

Datum
2023-10-26

på det aktuella området. Därtill innebär åtgärden inte en sådan betydande olägenhet som avses i PBL 2 kap 9 §. Bygglov ska därför beviljas.

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 registrerades 2023-08-17. Ansökan bedömdes som komplett 2023-09-19

Ärendet avser ändrad användning av flerbostadshus till psykiatrivård

Verksamheten som föreslås är avsedd för psykiatriskvård dagtid med ca 15–20 besök per dag vilket inkluderar fysiska och digitala besök.

Enligt detaljplan K72 är syftet att möjliggöra byggnader för bostäder och handelsändamål.

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-08-17.

Ansökan bedömdes som komplett 2023-09-19

Ansökan gäller ändrad användning av flerbostadshus till psykiatriskvård i del av byggnad

Parkeringsplatser kommer att finnas på baksidan av fastigheten där hyresgästen kommer att hyra p-platser av fastighetsägaren.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan K72 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder/handel.

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då åtgärd avviker från detaljplanens bestämmelser beträffande tillåten användning. Detaljplanen vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder och handelsändamål. Vård ingår inte i planbestämmelsen

Övriga förutsättningar

Datum
2023-10-26

Platsen som föreslås för den ändrade användningen ligger i de centrala delarna av Kungsbacka stad. Området är upptaget i Kungsbackas kulturmiljövårdsprogram, riksintresse för kulturmiljövård.

Remiss

Räddningstjänsten har fått möjlighet att yttra sig över brandskyddsbeskrivning. Samråd med räddningstjänsten den 29/9 som meddelar att de inte har några synpunkter inför bygglov.

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).

Inga synpunkter har kommit in.

Beslutsunderlag

Anmälan om kontrollansvarig 2023-10-17

Tjänsteskrivelse 2023-10-12

Yttrande från sökande 2023-10-12

Underrättelse till sökande om avslag 2023-10-12

Granneyttranden 2023-10-06,2023-09-29

Remissvar räddningstjänsten 2023-09-29

Brandskyddsbeskrivning 2023-09-19

Bygglovshandlingar 2023-09-06 2023-08-17

Ansökan 2023-08-17

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov för ändrad användning av flerbostadshus med följande motivering; förevarande avvikelser från detaljplanen utgör en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens övergripande syfte. Detta med beaktande av samtliga i ärendet föreliggande omständigheter, däribland att det rör sig om en detaljplan vars genomförandetid löpt ut samt att det är möjligt att vidta diverse kompletterande åtgärder på lovfastigheten. Därtill medför bestämmelserna avseende tillåten användning att fastigheten i nuläget inte kan användas på ett ändamålsenligt sätt, vilket strider emot med detaljplanens övergripande syfte. Sammantaget bedöms avvikelserna vara förenliga med detaljplanens syfte och att den ändrade användningen bedöms inte ha någon menlig inverkan på det aktuella området. Därtill innebär åtgärden inte en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap 9 § PBL. Bygglov ska därför beviljas.

Dick Andersson (M) yrkar bifall till Thure Sandéns (M) yrkande.

Datum
2023-10-26

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag respektive eget med fleras yrkande.

Ordföranden (M) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet beslutar enligt eget med fleras yrkande.

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Datum
2023-10-26

§ 289

Dnr BN 2023-001610

SEVEKULLA 2:26 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om bygglov för tillbyggnad 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.

Uterummets golvhöjd kommer vara 2 cm lägre än golvhöjden i bostadshuset.

Avgiften för beslutet är 8 125 kronor. Av detta kostar bygglovet 6 250 kronor och byggskedet 1 875 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 kungörelsedelgivning 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

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus i form av uterum med en byggnadsarea om 24,6 kvadratmeter. Efter tillbyggnationen får bostadshuset en total byggnadsarea om 174 kvm.

Enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL, ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden stämmer med detaljplanen. Trots detta kan, enligt PBL 9 kap. 31 b §, bygglov ges för en åtgärd som utgör en avvikelse från detaljplanen om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten.

Föreslagen åtgärd avviker från detaljplanens bestämmelser beträffande att delar av den tilltänkta tillbyggnationen placeras på punktprickad mark, som inte får bebyggas. Det är 5 kvm av den tilltänkta tillbyggnationen som placeras på punktprickad mark, vilket innebär en avvikelse om ca 20 % av tillbyggnadens area.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att förevarande avvikelse avseende tillbyggnadens placering på punktprickad mark utgör en liten avvikelse som är att

Datum
2023-10-26

bedöma som förenlig med planens övergripande syfte om att bebygga fastigheten med byggnader för bostadsändamål. Detta med beaktande av att föreslagen åtgärd utgör en liten tillbyggnation och att endast 5 kvm av dess yta hamnar på punktprickad mark. Vidare medför den sökta åtgärden inte någon påtaglig inverkan på detaljplanen eller på området i stort. Arbetsutskottet bedömer vidare att föreslagen tillbyggnad passar väl in i landskapsbilden och är lämplig utifrån den aktuella platsens förutsättningar. Föreslagna åtgärder uppfyller vidare samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL. Föreslagna åtgärder innebär inga större eller omotiverade ingrepp i naturen och det föreligger inga motstående intressen som talar emot förevarande ansökan. Därtill medför åtgärden inte några olägenheter som kan anses vara betydande. Bygglov ska därför beviljas.

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

Bygglov beviljades för ett uterum på fastigheten 2017-12-19 men slutbesked har inte sökts för bygglovet. 2023-08-22 har sökande skickat in en anmälan om Attefallstillbyggnad för att bygga till uterummet mot tomtgräns i väst. Vid granskning av ärendet framkom det att det inte går att bevilja en Attefallstillbyggnad då denna skulle placeras närmare tomtgräns mot allmän platsmark än 4,5 meter samt att tidigare bygglov saknar slutbesked.

Under granskningen uppdagades det även att tidigare bygglov inte har följts och att den sökta tillbyggnaden redan är utförd. Då uterummet är placerat på punktprickad mark så gjordes bedömningen att slutbesked för det tidigare beviljade lovet inte kan ges.

Sökande har därefter valt att ändra sin Attefallsanmälan till en bygglovsansökan för att få ärendet prövat.

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-08-22.

Ansökan gäller tillbyggnad av enbostadshus i form av uterum med en byggnadsarea om 24,6 m².

Datum
2023-10-26

Bostadshuset får en total byggnadsarea om 174 m².

Tillbyggnaden placeras på nordvästra fasad och placeras 4,0 meter från tomtgräns i väst.

Tillbyggnaden uppförs i glaspartier med profiler i trä.

Ansökan var komplett 2023-08-31.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan O69A vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder. I detaljplanen regleras bland annat minsta avstånd till tomtgräns för huvudbyggnad till 4,0 meter. Detaljplanen reglerar även den högst tillåtna byggnadsarean till 250 m² därav komplementbyggnad får vara högst 50 m².

Åtgärden är redan utförd.

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då

- då 5 m² av den tilltänkta tillbyggnaden är placerad på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas vilket innebär en avvikelse om 20,3% av tillbyggnadens area.

Övriga förutsättningar

Platsen som föreslås för bebyggelse ligger inom riksintresse för Försvarmakten.

Remisser

Försvarmakten har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande tillbyggnad av enbostadshuset. Av yttrande daterat 2023-10-12 framgår att Försvarmakten inte har något att erinra mot 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 från berörda grannar.

Beslutsunderlag

Remissvar från Försvarmakten, 2023-10-12

Tjänsteskrivelse, 2023-09-27

Yttrande från sökande, 2023-09-27

Svar från berörd sakägare, 2023-09-17

Datum
2023-10-26

Planritning, befintligt utseende, 2023-08-31
Fasadritning, befintligt utseende, 2023-08-31
Ansökan, 2023-08-31
Fasadritning, blivande utseende, 2023-08-31
Plan- och sektionsritning, blivande utseende, 2023-08-22
Situationsplan, 2023-08-22

Förslag till beslut på sammanträdet

Dick Andersson (M) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med följande motivering; förevarande avvikelse avseende placering på punktprickad mark utgör en liten avvikelse som bedöms vara förenlig med planens övergripande syfte om att bebygga fastigheten med byggnader för bostadsändamål. Detta med beaktande av att föreslagen åtgärd utgör en liten tillbyggnation och att endast 5 kvm av dess yta hamnar på punktprickad mark. Vidare medför den sökta åtgärden inte någon påtaglig inverkan på planen eller på området i stort. Föreslagen tillbyggnad passar vidare väl in i landskapsbilden och är lämplig utifrån platsens förutsättningar. Föreslagen åtgärd uppfyller även samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL. Föreslagen åtgärd innebär därmed inga större eller omotiverade ingrepp i naturen och det föreligger inga motstående intressen som talar emot förevarande ansökan. Därtill medför åtgärden inte några olägenheter som kan anses vara betydande. Bygglov ska därför beviljas.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag respektive Dick Anderssons (M) yrkande.

Ordföranden (M) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet beslutar enligt Dick Anderssons (M) yrkande.

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)
Skatteverket (A-post)
Post- och Inrikes Tidningar

Datum
2023-10-26

§ 290

Dnr BN 2023-000238

RÅGELUND 1:126 - Bygglov för ändrad användning av komplementbyggnad till bostad samt tillbyggnad

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att återremittera ärendet till förvaltningen för fortsatt beredning och komplettering av beslutsunderlag.

Beslutsmotivering

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att förevarande ärende inte är färdigberett i den omfattning som dess beskaffenhet kräver. Arbetsutskottet återremitterar därför ärendet till bygg- och miljöförvaltningen för att höra grannars inställning till föreslagen åtgärd. Arbetsutskottet ger förvaltningen i uppdrag att se över möjligheten till att uppfylla tillgänglighetskraven enligt plan- och bygglagen.

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-02-06 och kompletterades 2023-04-12. Beslut om förlängd handläggningstid togs 2023-06-20. Nytt förslag inkom 2023-08-29 inom den förlängda handläggningstiden. Nytt komplett förslag inkom återigen 2023-10-16.

Ansökan gäller bygglov för ändrad användning av komplementbyggnad till bostad. Byggnaden får då en total byggnadsarea av 112 kvm. Befintlig byggnad är komplementbyggnad till bostadshuset på stamfastigheten Rågelund 1:35, vilket framgår av avstyckningshandlingar. På fastigheten finns också en mindre friggebod.

En tillbyggnad av skärmtak 5,6 kvm ingår inte i lovet då sökande valt att lyfta ur den. Den syns på vissa tidigare inkomna situationsplaner som visar färdig golvhöjd.

Fastigheten Rågelund 1:126 har en area av 1 660 kvm. Avstyckning från Rågelund 1:35 skedde 2015 efter beviljat förhandsbesked för ett till bostadshus, BNAU 2015-02-24 § 54. Ett förhandsbesked är giltigt i 2 år och förhandsbesked från 2015 har nu upphört. Någon ny ansökan om förhandsbesked har inte behandlats utan lokaliseringsprövning sker i denna bygglovsansökan.

I ansökan ingår också planering av marken runt byggnaderna. Den oförändrade marknivån finns redovisad på fasadritningen/markplaneringsritningen.

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2023-10-09

Beslut om förlängd handläggningstid 2023-06-20

Yttrande från sökande 2023-10-16

Fasadritningar 3st, 2023-10-16

Fasadritning

Datum
2023-10-26

Planritning entreplan , 2023-10-16

Planritning övreplan , 2023-09-29

Sektionsritningar 2st, 2023-09-29

Situationsplan 2023-10-16 (Ersätter tidigare men saknar angivna höjder)

Situationsplan 2023-10-03 med höjder (Inritad veranda ingår ej)

VA-intyg 2023-03-07

Ansökan 2023-03-07

Förslag till beslut på sammanträdet

Lars Eriksson (S) yrkar att ärendet återremitteras till förvaltningen för fortsatt beredning och komplettering av beslutsunderlag. Arbetsutskottet ger förvaltningen i uppdrag att se över möjligheten till att uppfylla tillgänglighetskraven enligt plan-och bygglagen.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, förvaltningens förslag respektive Lars Erikssons (S) yrkande om återremiss.

Ordföranden (M) prövar om ärendet ska återremitteras eller avgöras idag, och finner att arbetsutskottet återremitterar ärendet.

Beslutet skickas till

Bygg- och miljöförvaltningen, Geodata- och bygglovsavdelningen

Datum
2023-10-26

§ 291

Dnr BN 2023-001733

SÖDERCENTRUM 4 - Bygglov för utvändig ändring av flerbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för utvändig ändring av flerbostadshus.

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

Tekniskt samråd och en kontrollansvarig krävs inte i detta ärende, enligt 10 kap. 10 § plan- och bygglagen med hänvisning till 7 kap. 5 § plan- och byggförordningen.

Avgiften för beslutet är 15 000 kronor. Av detta kostar bygglovet 12 500 kronor och byggskedet 2 500 kronor. 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 kungörelsedelgivning 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

Ansökan avser utvändig ändring av flerbostadshus i form av installation av solceller på tak. Fastigheten som ska bebyggas med solceller på taket ligger inom ett detaljplanerat område som syftar till att möjliggöra attraktiva bostadsbyggnader. Aktuell detaljplan har även ett gestaltningsprogram enligt vilket hustak ska vara ljusa och kläs med ljusgrå eller silverfärgad plåt.

Enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL, ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden stämmer med detaljplanen. Trots detta kan, enligt 9 kap. 31 b § PBL, bygglov ges för en åtgärd som utgör en avvikelse från detaljplanen om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten.

Föreslagen utvändig ändring i form av installation av solceller på tak avviker från planens gestaltningsprogram vari framgår att hustaken ska kläs med ljusgrå eller silverfärgad plåt. Detaljplanens gestaltningsprogram medger sålunda inte att hustak kläs med solceller.

Datum
2023-10-26

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att förevarande avvikelser ska bedömas utifrån samtliga i ärendet föreliggande omständigheter och då främst att föreslagen åtgärd inte utgör ett störande inslag i omgivningen eller medför påtagliga förändringar av de värden som redogörs i antaget gestaltningsprogram inom aktuell detaljplan. Detta med beaktande av att föreslagna solceller på hustaken inte kommer att synas från någon gatuvy samt att solceller utgör en angelägen teknisk förbättringsåtgärd som möjliggör lägre driftkostnader samt bidrar till skapande av attraktiva bostäder, vilket är i linje med detaljplanens övergripande syfte. Föreslagen åtgärd medför vidare inte några olägenheter som är betydande och det föreligger inga motstående intressen som talar emot förevarande ansökan. Arbetsutskottet anser därför att förevarande avvikelser är att bedöma som liten och förenlig med detaljplanens syfte. Arbetsutskottet bedömer därtill att föreslagna solceller är lämpligt placerade med hänsyn till stads & landskapsbilden, natur & kulturvärden på platsen & intresset av en god helhetsverkan. Bygglov ska därför beviljas.

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 2023-09-14.

Ansökan gäller utvändigt ändring av flerbostadshus som innebär att det på taket uppförs solceller.

Ansökan var komplett 2023-09-21.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan KP114A vars syfte är att möjliggöra byggnader för bland annat bostäder. I planbestämmelserna står det angivet att Gestaltningsprogram för denna detaljplan ska följas vid husens utformning. Enligt gestaltningsprogrammet ska taken ska vara ljusa och kläs med ljusgrå eller silverfärgad plåt.

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då

Datum
2023-10-26

- Taket kläs med solceller. Detaljplanens getsaltningsprogram anger att taket ska kläs med ljusgrå eller silverfärgad plåt.

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, 2023-10-13

Information, 2023-09-21

Ritningar befintligt, 2023-09-14

Plan, 2023-09-14

Ansökan, 2023-09-14

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att bevilja bygglov för utvändig ändring av flerbostadshus med följande motivering; förevarande avvikelser från detaljplanen ska bedömas utifrån samtliga i ärendet föreliggande omständigheter och då främst att föreslagen åtgärd inte utgör ett störande inslag i omgivningen eller medför påtagliga förändringar av de värden som redogörs i antaget gestaltningsprogram inom aktuell detaljplan. Detta med beaktande av att föreslagna solceller på hustaken inte kommer att synas från någon gatuvy samt att solceller utgör en angelägen teknisk förbättringsåtgärd som möjliggör lägre driftkostnader samt bidrar till skapande av attraktiva bostäder, vilket är i linje med detaljplanens övergripande syfte. Föreslagen åtgärd medför vidare inte några olägenheter som är betydande och det föreligger inga motstående intressen som talar emot förevarande ansökan. Förevarande avvikelser är därför att bedömas som liten och förenlig med detaljplanens syfte. Därtill görs bedömningen att föreslagna solceller är lämpligt placerade med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Bygglov ska därför beviljas.

Lars Eriksson (S) yrkar bifall till Thure Sandéns (M) yrkande.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag respektive eget med fleras yrkande.

Datum
2023-10-26

Ordföranden (M) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet beslutar enligt eget med fleras yrkande.

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

██████████ kontaktperson

Datum
2023-10-26

§§ 292-295

Ärenden om tillsyn

Ärende mellan §§ 292-295 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).