



Plats och tid för sammanträde	Kungsbackarummet, Storgatan 37	Klockan 09.01–11.55
Beslutande	Ledamöter Heinrich Kaufmann (C), Ordförande Daniel Hognert (M) Lars Eriksson (S) Stefan Vilumsons (SD)	Tjänstgörande ersättare Marianne Wallengren (M) ersätter Thure Sandén (M)
Övriga närvarande		Tjänstepersoner Katarina Öryd, förvaltningschef Hanna Ståhl, verksamhetschef Kasra Hassirian, förvaltningsjurist Peter Sebestyén, enhetschef Thinh Bui-Ljungqvist, senior bygglovshandläggare Ida Lennartsson, verksamhetschef, kommunstyrelsens förvaltning Björn Vikström, planarkitekt, kommunstyrelsens förvaltning §§ 166-170 Sofia Wiman, planarkitekt, kommunstyrelsens förvaltning §§ 166-171 Linda Bergström, planarkitekt, kommunstyrelsens förvaltning §§ 166-173 Emma Johansson, planarkitekt, kommunstyrelsens förvaltning §§ 166-173 Sofie Axelsson, nämndsekreterare
Plats och tid för justering	Digital justering	
Sekreterare	Sofie Axelsson	Paragrafer §§ 166-200
Ordförande	Heinrich Kaufmann (C)	
Protokolljusterare	Stefan Vilumsons (SD)	

Datum
2024-06-20

Innehåll

§ 166 Dnr 2024-00001	
Förändring av ärendelista.....	5
§ 167 Dnr 2024-00003	
Information från förvaltningschefen.....	6
§ 168 Dnr 2024-00222	
Anmälan av initiativ från Thure Sandén (M) m.fl. om policydokument för gestaltning.....	7
§ 169 Dnr 2024-00223	
Anmälan av initiativ från Thure Sandén (M) m.fl. om kommunalt Lantmäteri.....	8
§ 170 Dnr BN-2022-00005	
Uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för skola inom Åsa 5:246 och Åsa 4:142 i Åsa.....	9
§ 171 Dnr BN-2023-00253	
Uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder inom Lerberg 16:40, 3:9 och 3:11 i Anneberg	11
§ 172 Dnr BN-2021-00030	
Antagande av detaljplan för skola inom Iserås 19:1, Iseråsskolan, i Onsala	12
§ 173 Dnr BN-2018-00033	
Samråd av detaljplan för sjukhus inom Tölöberg 2 och Tölö 1:17 i Kungsbacka.....	14
§ 174 Dnr BN-2024-000974	
HAGRYD 1:39 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	15
§ 175 Dnr BN-2023-002004	
HÄLLEVIK 1:16 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus .	21
§ 176 Dnr BN-2024-000344	
SKÅRBY 6:12 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus	25
§ 177 Dnr BN-2024-000138	
SLÄPS-KULLEN 2:71 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus	32
§ 178 Dnr BN-2024-000345	
TORPA 14:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus	38

Datum
2024-06-20

§ 179 Dnr BN-2024-000442 VALLDA 13:12 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus ...	45
§ 180 Dnr BN-2024-000397 DUVAN 1 - Bygglov för utvändig ändring av enbostadshus.....	50
§ 181 Dnr BN-2024-000775 HAGRYD 1:39 - Bygglov för tillbyggnad av byggnad.....	55
§ 182 Dnr BN-2024-000926 HEDE 4:15 - Tidsbegränsat bygglov för uppsättning av skylt för 5 år	59
§ 183 Dnr BN-2024-001095 KUNGSBACKA 2:1 - Bygglov för uppsättning av tre skyltar	63
§ 184 Dnr BN-2024-000920 KUNGSBACKA 4:62 - Bygglov för uppsättning av skylt	66
§ 185 Dnr BN-2024-000873 MOSSEN 3:39 - Bygglov för utvändig ändring av enbostadshus samt tillbyggnad av enbostadshus	69
§ 186 Dnr BN-2024-000107 ONSAALA-HALLEN 2:61 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt utvändig ändring	72
§ 187 Dnr BN-2024-000904 ÅSA 4:160 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus	76
§ 188 Dnr BN-2023-002681 ÄLVSÅKER 4:13 - Bygglov för nybyggnad av stallbyggnad samt rivning	79
§ 189 Dnr BN-2023-002682 ÄLVSÅKER 4:13 - Bygglov för nybyggnad av verksamhetsbyggnad (byggnad för övernattnig för elever).....	83
§ 190 Dnr BN-2023-002116 TORDELSTORP 3:2 - Strandskyddsdispens för ställplatser	86
§ 191 Dnr BN-2023-000147 Åtgärdsförelägg med vite att klippa växtlighet	89
§ 192 Dnr BN-2023-001304 Åtgärdsförelägg med vite att klippa växtlighet	90
§ 193 Dnr BN-2017-000116 Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked	91

Det här dokumentet är digitalt signerat

Transaktionsidentitet: D7415E649E741D86F4CBA633D084361C5C768A30F2
Transaktionsidentitet: 844309621544F7E314AD6BFB73002D7260718CBACE

Datum
2024-06-20

§ 194 Dnr BN-2023-000949	
Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked.....	92
§ 195 Dnr BN-2023-000949	
Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked.....	93
§ 196 Dnr BN-2023-000949	
Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked.....	94
§ 197 Dnr BN-2023-000949	
Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked.....	95
§ 198 Dnr BN-2023-000949	
Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked.....	96
§ 199 Dnr BN-2023-000949	
Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked.....	97
§ 200 Dnr BN-2023-000949	
Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked.....	98

Datum
2024-06-20

§ 166

Dnr 2024-00001

Förändring av ärendelista

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott godkänner ärendelistan utan förändring.

Sammanfattning av ärendet

Inga förändringar av ärendelistan anmäls.

Beslutsgång

Ordförande Heinrich Kaufmann (C) prövar om byggnadsnämndens arbetsutskott kan godkänna ärendelistan och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Datum
2024-06-20

§ 167

Dnr 2024-00003

Information från förvaltningschefen

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Förvaltningschef Katarina Öryd informerar byggnadsnämndens arbetsutskott om det rådande begränsningarna i ett antal av Lantmäteriets digitala tjänster. I mitten på juni meddelade myndigheten att det i dagsläget inte går att ge någon prognos för när en eventuell lösning finns på plats.

Bakgrunden till att Lantmäteriet begränsat tillgången till viss information är på grund av säkerhetsskäl, då det av myndigheten uppmärksammats att det funnits tillgång till sekretessbelagd information i vissa externa digitala tjänster. Geodata- och bygglovsavdelningen måste nu begära ut handlingar från Lantmäteriets kundcenter och det går i nuläget inte att utläsa hur lång handläggningstiden blir för utlämnandet.

Beslutsgång

Ordförande Heinrich Kaufmann (C) prövar om byggnadsnämndens arbetsutskott kan notera informationen till protokollet och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Datum
2024-06-20

§ 168

Dnr 2024-00222

Anmälan av initiativ från Thure Sandén (M) m.fl. om policydokument för gestaltning

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott överlämnar initiativet till byggnadsnämnden för ställningstagande.

Sammanfattning av ärendet

Den 2 juni 2024 inkom ett skriftligt initiativ från ledamöterna Thure Sandén (M), Daniel Hognert (M), Heinrich Kaufmann (C) och Fredrik Kollberg (KD) om revidering av policydokument för gestaltning, "Karaktär Kungsbacka - en beskrivning av stadens byggnadskaraktär", antagen av byggnadsnämnden 2011-06-09, samt upphävande av den del som avser utpekade Varlaområde. Förslagsställarna lyfter följande punkter:

- Att gestaltningsprogrammet för nämnda Varlaområde helt inhiberas och upphör att gälla.
- Att Bygg- och Miljöförvaltningen ser över aktualiteten av policydokumentet för övriga områden.

Beslutsunderlag

Initiativ från Thure Sandén (M) m.fl. om policydokument för gestaltning, 2024-06-02

Beslutsgång

Ordförande Heinrich Kaufmann (C) prövar om byggnadsnämndens arbetsutskott kan överlämna initiativet till byggnadsnämnden för ställningstagande och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Datum
2024-06-20

§ 169

Dnr 2024-00223

Anmälan av initiativ från Thure Sandén (M) m.fl. om kommunalt Lantmäteri

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott överlämnar initiativet till byggnadsnämnden för ställningstagande.

Sammanfattning av ärendet

Den 2 juni 2024 inkom ett skriftligt initiativ från ledamöterna Thure Sandén (M), Daniel Hognert (M), Heinrich Kaufmann (C) och Fredrik Kollberg (KD) om förutsättningarna för ett kommunalt Lantmäteri. I Sverige finns 40 kommunala lantmäterimyndigheter. Varje kommun har rätt att ansöka om att hantera sina egna lantmäteriärenden genom att inrätta ett kommunalt lantmäteri. Förslagsställarna lyfter följande punkt:

- Med anledning av ovanstående föreslår undertecknade att Bygg- och Miljöförvaltningen får i uppdrag att utreda förutsättningarna för att ansöka om ett kommunalt Lantmäteri.

Beslutsunderlag

Initiativ från Thure Sandén (M) m.fl. om kommunalt Lantmäteri, 2024-06-02

Beslutsgång

Ordförande Heinrich Kaufmann (C) prövar om byggnadsnämndens arbetsutskott kan överlämna initiativet till byggnadsnämnden för ställningstagande och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Datum
2024-06-20

§ 170

Dnr BN-2022-00005

Uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för skola inom Åsa 5:246 och Åsa 4:142 i Åsa

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för skola inom Åsa 5:246 och Åsa 4:142.

Byggnadsnämndens arbetsutskott upphäver tidigare beslut från 2022-06-10, § 309, om att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för skola inom Åsa 5:246.

Sammanfattning av ärendet

Det finns behov av fler skolplatser i Åsa enligt beslutad lokalplan. Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade den 10 juni 2022 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för skola inom Åsa 5:246 i Åsa, med bakgrund att kommunstyrelsen godkände projektbeställning för detaljplan för Ölmevallaskolan inom Åsa 5:246 den 31 maj 2022, § 118.

Efter att samråd genomförts för detaljplanen uppdagades att föreslagen placering inom Åsa 5:246, norr om Kläppavägen intill korsningen Kläppavägen – Varbergsvägen, inte var lämplig med anledning av att det i dagsläget inte är möjligt att omhänderta dagvatten på ett lämpligt sätt.

Skolan föreslås nu placeras söder om Kläppavägen intill Åsa Gårdsskola där Stora och Lilla lokets förskola idag är placerad. Kommunstyrelsen godkände projektbeställning för detaljplan för skola inom Åsa 5:256 och Åsa 4:142 den 28 maj 2024. Vid samma tillfälle upphävde kommunstyrelsen tidigare beslut från 2022-05-30, § 118.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2024-06-05
Kommunstyrelsen, 2024-05-28, § 141
Projektbeställning, 2024-03-20
Byggnadsnämndens arbetsutskott, 2022-06-10, § 309

Beslutsgång

Ordförande Heinrich Kaufmann (C) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det vill säga samhällsbyggnadskontorets förslag.

Ordföranden (C) prövar förslaget och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Datum
2024-06-20

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret – Planavdelningen

Datum
2024-06-20

§ 171

Dnr BN-2023-00253

Uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder inom Lerberg 16:40, 3:9 och 3:11 i Anneberg

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder inom Lerberg 16:40, 3:9 och 3:11 i Anneberg.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen har tagit beslut om en projektbeställning den 28 maj 2024, som i stora drag beskriver innehållet i detaljplanen. Denna kan komma att uppdateras under projektets gång.

Planområdet ligger i södra utkanten av den prioriterade utvecklingsorten Anneberg. Fastigheterna är idag obebyggda och består av åkermark och är inte tidigare planlagda. Området ligger utmed Lerbergsvägen där det finns en ny gång- och cykelväg som kopplar samman området med Älvsåkersvägen i norr och med Högländavägen i söder. Anneberg tågstation ligger inom cirka en kilometers gångavstånd och busshållplats finns i dag cirka 100 meter från området.

Uppdraget innebär att utreda platsens lämplighet för bostäder och rekreationsområde, där stor vikt ska läggas på att få området anpassat till befintlig bebyggelse samt till landskapsbilden. Det är även viktigt att studera platser mellan husen och gemensamhetsytor för att skapa ett område som möjliggör för sociala mötesplatser.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2024-06-05
Protokollsutdrag 2024-05-28 KS § 140
Projektbeställning 2024-04-17

Beslutsgång

Ordförande Heinrich Kaufmann (C) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det vill säga samhällsbyggnadskontorets förslag.

Ordföranden (C) prövar förslaget och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret - Planavdelningen

Datum
2024-06-20

§ 172

Dnr BN-2021-00030

Antagande av detaljplan för skola inom Iserås 19:1, Iseråsskolan, i Onsala

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet.

Byggnadsnämnden antar detaljplan för skola inom Iserås 19:1 i Onsala upprättad 2024-06-05.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden gav den 9 februari 2017 Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för skola inom Iserås 19:1 samt genomföra samråd och granskning.

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 26 april – 16 maj 2024. Under granskningstiden inkom 14 skrivelser. Inkomna skrivelser berör i huvudsak byggnaders höjder, kulturmiljö, ökning av trafik och trafikbuller. Se vidare i granskningsutlåtandet.

Fastighetsägarna till Björmannehög 2:9 och Björmannehög 2:10 har lämnat synpunkter som inte har tillgodosetts. Fastighetsägarna motsätter sig den placering av byggnader som detaljplanen möjliggör.

Planområdet ligger enligt kommunens översiktsplan i utvecklingsorten Onsala. Planförslaget syftar till att möjliggöra en om- och tillbyggnad av Iseråsskolan med en kapacitet för 500 elever samt en fullmåttsidrottshall. Planförslaget ger även skydd till två befintliga byggnader med kulturmiljöhistoriskt värde. Skyddet innebär att byggnaderna inte får rivras och vid ombyggnad ska särskilt hänsyn tas till de kulturhistoriska värden som finns beskrivna i planbeskrivningen.

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, 2024-06-05

Planförslaget med plankarta (inklusive grundkarta upprättad 2024-03-18),

Planbeskrivning, illustration upprättad 2024-06-05

Samrådsredogörelse (inklusive Länsstyrelsens samrådsyttrande), 2024-04-19

Granskningsutlåtande (inklusive Länsstyrelsens granskningsyttrande), 2024-06-05

Datum
2024-06-20

Beslutsgång

Ordförande Heinrich Kaufmann (C) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det vill säga samhällsbyggnadskontorets förslag.

Ordföranden (C) prövar förslaget och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret - Planavdelningen
Förvaltningen för Service
Förvaltningen för Teknik

Datum
2024-06-20

§ 173

Dnr BN-2018-00033

Samråd av detaljplan för sjukhus inom Tölöberg 2 och Tölö 1:17 i Kungsbacka

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner samrådshandlingarna.

Byggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadskontoret att genomföra samråd för detaljplan för sjukhus inom Tölöberg 2 och Tölö 1:17 i Kungsbacka.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämndens arbetsutskott gav den 23 juni 2022 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för sjukhus inom Tölöberg 2 och Tölö 1:17.

Planområdet ligger centralt i Kungsbacka. Uppdraget innebär att skapa goda förutsättningar för att utveckla sjukvården i Kungsbacka och möjliggör tillbyggnad och utbyggnad av det befintliga sjukhuset.

Gällande detaljplaner anger allmänt ändamål. Genomförandetiden har gått ut för samtliga detaljplaner.

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, 2024-06-05

Planförslag med plankarta, illustration, planbeskrivning upprättad 2024-06-05

Beslutsgång

Ordförande Heinrich Kaufmann (C) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det vill säga samhällsbyggnadskontorets förslag.

Ordföranden (C) prövar förslaget och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret - Planavdelningen

Datum
2024-06-20

§ 174

Dnr BN-2024-000974

HAGRYD 1:39 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 21 280 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

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, 6 §§, 4 kap 2§ samt motivering nedan.

Beslutet kan överklagas

Detta beslut överklagas genom att en skrivelse som är ställd till Länsstyrelsen i Hallands län skickas till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun. Skrivelsen behöver ha kommit in till Byggnadsnämnden senast 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 vilket 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.

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan gäller förhandsbesked för nylokalisering av ett enbostadshus på fastigheten Hagryd 1:39. Översiktsplanens riktlinjer för området tillåter inte ytterligare bostadshus i nuläget.

Den sammantagna bedömningen av detta ärende är att den föreslagna placeringen av ett nytt enbostadshus inom fastigheten är olämpligt med hänsyn till att det strider mot lämplighets och hushållningskrav på sätt att det kan få prejudicerande effekter av fler enskilda hus där bebyggelsestrycket är högt. Det påverkar en framtida rationell planläggning av området. Slutligen har en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen gjorts.

Datum
2024-06-20

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2024-05-03 innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten HAGRYD 1:39 [REDACTED] Fastigheten har en areal av 3 682 kvm och är idag bebyggd med enbostadshus och komplementbyggnader. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Tidigare ärenden på Hagryd 1:39

BN 2024-000143, en ansökan om förhandsbesked för ett enbostadshus med samma lokalisering som denna ansökan inkom 2024-01-19 men återtog av sökande efter förvaltningens underrättelse. -000974

BN 2021-004443, en ansökan om förhandsbesked för flerbostadshus med samma lokalisering som denna ansökan inkom 2021-11-19. Ansökan återtog av sökande efter förvaltningens underrättelse.

BN 2020-000121, en ansökan om förhandsbesked för lokalisering av ytterligare bostad i befintlig byggnad avvisades 2020-04-28 då ansökan ej var komplett.

BN 2010-000058, en ansökan om förhandsbesked för ett enbostadshus avslogs av byggnadsnämnden 2010-03-16.

BN 2007-000742, en ansökan om förhandsbesked för ett enbostadshus, återtog av sökande 2007-05-30 efter underrättelse om avstyrkan. Ytterligare en ansökan och återtagande finns registrerat från 1999 i samma diarienummer.

BN 2012-001493, BN 2022-002143 och BN 2022-002143 är pågående tillsynsärenden för misstanke om olovliga bostäder på fastigheten.

2024-01-11 svarade byggnadsförvaltningen med avstyrkan på en samrådsförfrågan från lantmäteriet gällande en ansökan om att stycka Hagryd 1:39 i tre fastigheter.

Kommunicering

Grannar har inte fått möjlighet att yttra sig angående åtgärden då det är uppenbart att byggnadsnämnden inte kan bevilja ansökan.

Underrättelse om bedömning av ansökan har skickats till sökande. Sökande har getts möjlighet att lämna in synpunkter

Lagstiftning

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 (PBL).

Datum
2024-06-20

Enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900) (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 strider mot områdesbestämmelser, 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 i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen i prövningen.

Enligt 2 kap. 2 § PBL ska i ärenden om planläggning, lov eller förhandsbesked, 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 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas (Lag 2014:862).

Enligt 2 kap. 3 § PBL, ska med hänsyn till natur- och kulturvärden samt miljö- och klimataspekter, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder; en god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper, en långsiktigt god hushållning med mark, en god ekonomisk tillväxt; och utveckling av bostadsbeståndet.

Enligt 2 kap. 4 § PBL får mark tas in 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 samt möjligheterna att förebygga omgivningsbuller. 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.

Datum
2024-06-20

Natur- och Kulturvärden

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 naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

Riksintresse Rörligt friluftsliv

4 kap. 2 § Miljöbalken förklarar att kustområdet Halland, 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

Riksintresse Högexploaterad kust

4 kap. 4 § Miljöbalken anger att inom kustområdena och skärgårdarna i bland annat Hallands län får fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Om det finns särskilda skäl får dock annan fritidsbebyggelse komma till stånd, företrädesvis sådan som tillgodoser det rörliga friluftslivets behov eller avser enkla fritidshus i närheten av de stora tätortsregionerna.

Kommunens översiktliga planering

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.

I Kungsbacka kommun råder det allmänt högt bebyggelsetryck 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 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.

Kungsbacka har i enlighet med 3 kap. 1-6 §§ PBL en översiktsplan, Vårt framtida Kungsbacka, som vann lagakraft 2022-01-26. I översiktsplanen framgår grunddragen för hur mark- och vattenområden ska användas. Avvägningar har gjorts var ny bebyggelse kan tillåtas och var olika riksintressen eller andra allmänna intressen ska prioriteras. Översiktsplanen 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; grön infrastruktur, utvecklingsorter, landsbygdsutveckling, kustbygd och landsbygd.

Datum
2024-06-20

Den aktuella fastigheten ligger inom vad Vårt Framtida Kungsbacka redovisar som utvecklingsort Särö. 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

Även i utkanten av våra tätorter som kan erbjuda service till invånarna är bebyggelsestrycket högt och ny bebyggelse kan påverka möjligheten till en långsiktigt hållbar tätortsutveckling. Det höga bebyggelsestrycket beror även på vårt läge i Göteborgsregionen och att vi ligger på pendlingsavstånd till Göteborg.

Bedömning

Detaljplan krävs

Utifrån översiktsplanen är utgångspunkten att detaljplaneläggning krävs i de centrumnära områdena av de ej prioriterade utvecklingsorterna, om inte undantag från kravet på detaljplan är uppfyllt genom att byggnadsverket kan prövas i samband med ansökan om förhandsbesked.

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, prejudicerande effekter på omgivningen, högt bebyggelsestryck, långsiktiga utvecklingen för området medför att kravet på ny detaljplan utfaller.

Den föreslagna lokaliseringen är inte en lucka i ett färdigutbyggt markområde utan andra fastigheter skulle kunna bebyggas på motsvarande sätt som nu föreslås. Det vill säga att det finns en prejudicerande verkan. Krav på detaljplan och översiktsplanens riktlinjer är därför tillämpbara för platsen.

Utredning av väg 158 och kollektivtrafikstråk i dess anslutning förväntas genomföras innan någon större utbyggnad sker för de ej prioriterade utvecklingsorterna, till exempel Särö. Någon tidplan finns ej för detta.

Datum
2024-06-20

Lämplighets- och hushållningskrav

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 detaljplanläggning 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.

Olämplig struktur:

Förvaltningen bedömer att den föreslagna lokaliseringen ej är en naturlig komplettering till befintlig bebyggelse. Förslaget innebär en förtätning inom befintlig tomt samt bildar en andra rad framför befintlig bebyggelserad. Förslaget innebär en ny struktur som inte stämmer överens med det befintliga bebyggelsemönstret där byggnader är placerade i en rad längs med en större väg, med stöd av skog och berg i bakkant. Föreslagen tomtplats är placerad framskjuten i det öppna landskapet och stämmer därmed inte överens med det befintliga bebyggelsemönstret.

Förvaltningen bedömer att ansökan inte uppfyller kraven om ändamålsenlig struktur i 2 kap. 3 § PBL samt placeringskravet med hänsyn till stads- och landskapsbilden i 2 kap. 6 § 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 ett enbostadshus bedöms olämpligt på fastigheten.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2024-05-30
Situationsplan och karta 2024-05-03
Ansökan 2024-05-03

Beslutsgång

Ordförande Heinrich Kaufmann (C) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag.

Ordföranden (C) prövar förslaget och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2024-06-20

§ 175

Dnr BN-2023-002004

HÄLLEVIK 1:16 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus.

Beskedet är bindande i två år från det att beslutet vunnit laga kraft.

Avgiften för beslutet är 23 125 kronor. Avgiften för beslutet är reducerad med 23 125 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden för beslutet blir därför 0 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Upplysningar

Förhandsbeskedet upphör att gälla om inte ansökan om bygglov inkommer till byggnadsnämnden inom två år från det att beslutet vunnit laga kraft. 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.

Beslutsmotivering

Ansökan avser nylokalisering av två enbostadshus inom en fastighet med en areal om ca 3 370 kvm som idag är bebyggd med ett enbostadshus och en komplementbyggnad. Lovfastigheten är belägen utanför detaljplanlagt område och föreslagna lokaliseringar avser avstyckningar om vardera 1 350 kvadratmeter.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att föreslagna lokaliseringar är lämpliga med hänsyn till kommunens tätortsutveckling och strategiska planering. Ansökan bedöms således uppfylla lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2–3 §§ PBL. Detta med beaktande av att föreslagen åtgärd bedöms ha en begränsad omgivningspåverkan. Föreslagen åtgärd bedöms även ha en begränsad prejudicerande verkan för området, beaktat i ärendet rådande förutsättningar. Den mark som ämnas bebyggas med två enbostadshus bedöms inte heller utgöra jordbruksmark som är brukningsvärd. Därtill föreligger inga direkta planer för kommunen att detaljplanlägga aktuellt område och föreslagen åtgärd anses inte ha någon påtaglig inverkan på en eventuell framtida detaljplanprocess. Arbetsutskottet bedömer därtill att föreslagen åtgärd utgör en lämplig komplettering av befintlig

Datum
2024-06-20

bebyggelsegrupp som passar in i landskapsbilden. Åtgärden förutsätter sålunda inte detaljplaneläggning av området och uppfyller samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL. Därtill föreligger inga motstående intressen som direkt talar emot ett positivt besked i enlighet med nu sökta placering.

Arbetsutskottet anser sammantaget att föreslagen lokalisering passar väl in i landskapet och närliggande bebyggelse samt i övrigt är lämplig utifrån förutsättningarna på platsen.

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 2023-10-16 och fick beslut om förlängd handläggningstid 2023-12-20, D2023-003366.

Ansökan innebär nylokalisering av två enbostadshus inom fastigheten Hällevik 1:16. Fastigheten har en areal av 3 372 m² där ansökan avser är idag bebyggd med ett enbostadshus och en komplementbyggnad. Fastigheten är belägen utanför planlagt område och har i norra delen ett område med träd längs med tomtgränsen och enstaka inne på fastigheten. Fastigheterna runt Hällevik 1:16 är belägen inom område med pågående, oförändrad användning, av jordbruksmark.

Inskickad ansökan om förhandsbesked redovisar lokalisering av två avstyckningar om vardera ca 1 350 m². De föreslagna lokaliseringarna förlänger befintlig skaftväg från Hälleviksvägen.

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.

Datum
2024-06-20

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.

Kommunicering

Förvaltningen Teknik har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande sophantering. Av yttrande daterat 2024-02-20 har Teknik lämnat information om att kärl för hushållsavtal tömts i anslutning till Hälleviksvägen. I övrigt har avfall och återvinning inget att erinra.

Underrättelse

Utskick av underrättelse skickades till sökande 2024-03-12.

Sökande svarar på underrättelse 2024-03-21.

Kommunicering grannar

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 från berörda sakägare.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-06-05

Yttrande, 2024-03-21

Utlåtande, 2024-03-12

Yttrande, 2024-02-22

Yttrande, 2024-02-20

Datum
2024-06-20

Yttrande, 2024-02-05
Intyg, 2023-10-19
Fasadritning, 2023-10-16
Sektionsritning, 2023-10-16
Planritning, 2023-10-16
Ansökan, 2023-10-16
Karta, 2023-10-16
Fasadritning, 2023-10-16
Beslut, 2023-12-20

Förslag till beslut på sammanträdet

Heinrich Kaufmann (C) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten med följande motivering; föreslagna lokaliseringar bedöms vara lämpliga med hänsyn till kommunens tätortsutveckling och strategiska planering. Ansökan bedöms således uppfylla lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-3 §§ PBL. Detta med beaktande av att föreslagen åtgärd bedöms ha en begränsad omgivningspåverkan. Föreslagen åtgärd bedöms även ha en begränsad prejudicerande verkan för området, beaktata de relativt unika förutsättningar som föreligger i ärendet. Den mark som ämnas bebyggas med två enbostadshus bedöms ej heller utgöra brukningsvärd jordbruksmark. Därtill föreligger inga planer för kommunen att detaljplanlägga nu aktuellt område och föreslagen åtgärd anses inte ha någon nämnvärd inverkan på en eventuell framtida detaljplanprocess. Därtill utgör föreslagen åtgärd en lämplig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp som passar in i landskapsbilden.

Åtgärden förutsätter såkund inte detaljplanläggning av området och uppfyller samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL. Vidare föreligger inga direkta motstående intressen som talar emot ett positivt besked i enlighet med nu sökta lokalisering. Nu föreslagen lokalisering bedöms sammantaget passa väl in i landskapet och närliggande bebyggelse samt i övrigt vara lämplig utifrån förutsättningarna på platsen.

Beslutsgång

Ordförande Heinrich Kaufmann (C) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag respektive eget yrkande om att lämna positivt förhandsbesked.

Ordföranden (C) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet bifaller eget yrkande.

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)
Post- och Inrikes Tidningar

Datum
2024-06-20

§ 176

Dnr BN-2024-000344

SKÅRBY 6:12 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus.

Avgiften för beslutet är 21 280 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Beslutsmotivering

Ansökan avstyrks med stöd av kommunens översiktsplan, 9 kap. 31 § p. 3, plan- och bygglagen (SFS 2010:900) med hänvisning till 2 kap. 2-4, 6 §§, 8 kap. 9 § samt motivering nedan.

Beslutet kan överklagas

Detta beslut överklagas genom att en skrivelse som är ställd till Länsstyrelsen i Hallands län skickas till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun. Skrivelsen behöver ha kommit in till Byggnadsnämnden senast 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 vilket 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.

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan gäller förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus inom fastigheten Skårby 6:12 som idag är bebyggd med ett enbostadshus, en komplementbyggnad och två bygglovsbefriade byggnader. Fastigheten har en areal om 7 363 m², idag bebyggt med ett enbostadshus. Fastigheten ligger utanför område med detaljplan och områdesbestämmelser och inom sammanhållen bebyggelse. Föreslagna placeringarna ligger också i randzonen till Kungsbacka stad, som är en prioriterad utvecklingsort.

Förslaget föreslår ca 1 800 m² vardera som blivande tomtstorlekar. Tänkta två avstyckningarna åt nordväst och sydost är relativt plana medan den nordöstra avstyckningen är mer kuperad med nivåskillnad mellan 28 till 32 meter över havet. Alla tre avstyckningarna placeras på mark som har uppvuxna träd.

Datum
2024-06-20

Fastigheten ligger inom den kommunala Naturvårdsplanen, Skårbybergen. Området bedöms ha mycket stora biologiska värden. Fastigheten kan kopplas till möjliga spridningskorridorer och livsmiljöer knutna till ädellövskog. Det räcker att fastigheten ligger i närheten av ädellövskog.

De geotekniska förutsättningarna är lera för nästan hela fastigheten enbart berg i den nord nordöstra delen, enligt kartering från SGU, Sveriges Geologiska Undersökning.

För Kungsbacka tätort pågår ett arbete att ta fram en ny fördjupad översiktsplan. Avgränsningen för den fördjupade översiktsplanen är grov, men kan tolkas som att den går nedanför Skårbybergen och de tomter som ansökan föreslår. Den omfattar därmed inte den plats som ansökan gäller.

Förvaltningens bedömning är att förslaget inte bedöms kunna uppfylla god helhetsverkan och stads och landskapsbilden riskerar att påverkas av placering på mark som har uppvuxna träd ifall, avverkning av stort antal träd. Förslaget bidrar också till att utöka befintlig bebyggelsegrupp. Riktlinjen i Översiktsplanen bedöms tillämpbar i detta fall då anvisningarna är att det inte finns några intentioner till en bebyggelseutveckling i området. Mot bakgrund av risken för prejudicerande verkan i ett område där ny bebyggelse ska undvikas bedömer förvaltningen att ansökan ska avstyrkas.

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2024-02-15 och gäller förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus på fastigheten Skårby 6:12.

Fastigheten har en areal om 7 363 m² och är belägen utanför område med detaljplan och områdesbestämmelser och inom sammanhållen bebyggelse.

Det finns idag ett enbostadshus med byggår 1955, en komplementbyggnad och två bygglovsbefriade byggnader på fastigheten enligt flygfotografi från april 2023.

Förslaget föreslår ca 1 800 m² vardera som blivande tomtstorlekar. Tänkta två avstyckningarna åt nordväst och sydost är relativt plana medan den nordöstra avstyckningen är mer kuperad med nivåskillnad mellan 28 till 32 meter över havet. Alla tre avstyckningarna placeras på mark som har uppvuxna träd.

Översiktsplanen, Vårt framtida Kungsbacka, anger att fastigheten ligger inom tätorten Kungsbacka som är en prioriterad Utvecklingsort, där den största delen av kommunens tillkommande nybyggnad ska ske. Enligt översiktsplanen ska utvecklingen föregås av en fördjupad översiktsplan för att säkerställa en användning av marken för det den är mest lämpad och en hållbar utveckling.

Fastigheten ligger inom den kommunala Naturvårdsplanen, Skårbybergen. Området har också betydelse för friluftsliv och landskapsbild. Området bedöms ha mycket stora biologiska värden. Fastigheten kan kopplas till möjliga spridningskorridorer och livsmiljöer knutna till ädellövskog. Det räcker att fastigheten ligger i närheten av ädellövskog.

Datum
2024-06-20

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 för nästan hela fastigheten enbart berg i den nord nordöstra delen, enligt kartering från SGU, Sveriges Geologiska Undersökning.

Beslut om förlängd handläggningstid 2024-06-03, D2024-001470.

Lagstiftning

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. 17 § Plan- och bygglag (2010:900) (PBL)

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.

Datum
2024-06-20

Kommunens översiktsplan

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

Vårt framtida Kungsbacka, är vägledande vid ansökningar om att bygga på ny plats utanför detaljplan.

Inom utvecklingsorter planeras nya bostadshus generellt genom detaljplan eftersom det finns ett behov av att samordna fysiska förhållanden, hushålla med mark och prioritera mellan motstående markanvändningsintressen i dessa områden. Inom utvecklingsorterna har kommunen en restriktiv hållning till nylokalisering av enstaka hus för att inte förhindra en kommande planläggning. Den restriktiva hållningen är en nödvändig förutsättning för att kommunen ska kunna hantera bebyggelseutvecklingen inom dessa områden på ett sätt som uppfyller de grundläggande kraven som föreskrivs i PBL:s 2: a kapitel.

Föreslagna placeringar ligger också i randzonen till Kungsbacka stad, 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. Avgränsningen för den fördjupade översiktsplanen är grov, men kan tolkas som att den går nedanför Skårbybergen och de tomter som ansökan föreslår. Den omfattar därmed inte den plats 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).

Bedömning

Ansökan gäller tre nya enbostadshus på en fastighet som inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser. Här finns inte någon i lagstiftningen given byggrätt.

Datum
2024-06-20

Prövningen om en lovpliktig åtgärd är lämplig på en viss plats utgår ifrån förutsättningarna i det enskilda fallet. I prövningen ska enskilda och allmänna intressen vägas mot varandra och åtgärden ses i sitt sammanhang, så att platsen används för det den är mest lämpad för med hänsyn till bland annat natur- och kulturvärden.

Översiktsplan

Fastigheten som ansökan gäller ligger enligt översiktsplanen inom tätorten Kungsbacka som är en prioriterad Utvecklingsort, där den största delen av kommunens tillkommande nybyggnad ska ske.

För att utvecklingen ska ske på ett samlat sätt, så att marken används till 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 inom detta område.

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

För en långsiktigt hållbar utveckling gör kommunen genom översiktsplanen ett tydligt ställningstagande att vissa områden ska utvecklas som en del av ett större sammanhang, i första hand i en fördjupad översiktsplan. I avvaktan på den bedömer förvaltningen att byggnation på platsen inte är lämpligt då det enskilda intresset av att bebygga platsen inte väger tyngre än det allmänna intresset av en långsiktigt hållbar utveckling.

Inom området, vilket är en del av randzonen mellan tätort och landsbygd, råder ett högt bebyggelsetryck. Det är också en faktor som föranleder krav på en samordnad planering, vilken i första hand ska utgå ifrån ställningstaganden i kommunens översiktsplan.

Förvaltningen bedömer att de tre föreslagna enbostadshusen kan få en prejudicerande effekt och som därigenom kan få stor påverkan på omgivningen. Därtill finns det i hela kommunen, och i området (randzon) i anslutning till Kungsbacka stad, ett högt bebyggelsetryck, vilket normalt ställer krav på en mer omfattande utredning genom framtagande av detaljplan enligt 4 kap 2 § PBL för att pröva ett områdes lämplighet för ny sammanhållen bebyggelse.

Området med Skårbybergen skulle också kunna bli aktuellt som ett tätortsnära rekreationsområde vilket är viktigt för hur staden ska växa på sikt.

I de områden som här i randzonen till Kungsbacka stad där det föreligger hög efterfrågan på mark att bebygga innebär beviljade nyetableringar som frångår den befintliga strukturen i området att fler fastighetsägare kan komma att resa krav på positivt bygglov under motsvarande förutsättningar som i det aktuella fallet. Detta ställer höga krav på kommunen att kunna kontrollera eventuella utbyggnader för att växa hållbart och att skapa en tillfredsställande samhällsservice. Enstaka

Datum
2024-06-20

lokaliseringar av bostäder genom bygglov behöver då sättas i ett större perspektiv eftersom risken är stor att en beviljad åtgärd kommer att upprepas inom fler fastigheter i området.

Även om en enskild prövning om att få uppföra tre enbostadshus kan tyckas ha en liten inverkan lokalt, kan många enskilda lokaliseringar få omfattande konsekvenser. Ett beviljande av ansökan kan komma att skapa en prejudicerande verkan inte bara i fråga om fastigheter inom det aktuella området utan även inom närliggande områden i kommunen.

Med hänsyn till områdets struktur och fastighetens storlek och att den redan är bebyggd med ett bostadshus bedömer förvaltningen att det finns en överhängande risk att åtgärden får prejudicerande effekter i området. Det finns fler fastigheter i området med arealmässig kapacitet och i övrigt liknande förutsättningar som potentiellt också kan bebyggas med ytterligare bostäder som skulle gör att det förtätar området och blir en stor inverkan.

Mot bakgrund av risken för prejudicerande verkan i ett område där ny bebyggelse ska undvikas bedömer förvaltningen att ansökan ska avstyrkas.

Natur- och kulturvärden

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.

Situationsplanen till ansökan redovisar tre avstyckning om cirka 1800 kvadratmeter vardera som blivande tomtstorlekar. Tänkta två avstyckningarna åt nordväst och sydost är relativt plana medan den nordöstra avstyckningen är mer kuperad med nivåskillnad mellan 28 till 32 meter över havet. Alla tre avstyckningarna placeras på mark som har uppvuxna träd.

Området kring den sökta fastigheten har en tydlig bebyggelsestruktur där byggnaderna är placerade i låglänta delar med något senare tillkommande undantag. För att bevara de höga naturvärden som finns i området bedömer förvaltningen att exploatering av höjder inom området är olämpligt, då det förutom att skapa en prejudicerande effekt som underminerar den kommunala naturvårdsplanens dignitet, dessutom har direkt negativ inverkan på natur och djurliv, men också på det rörliga friluftslivet.

Förvaltningen bedömer att det är olämpligt att bygga ytterligare tre bostadshus på fastigheten Skårby 6:12. Alla tre föreslagna avstyckningarna placeras på mark som har uppvuxna träd och innebär att träd kommer avverkas, det kräver schaktning och en anpassning av de naturliga förutsättningarna, som inte är lämplig och som frångår huvudsaklig befintlig bebyggelsestruktur och intresset av en god helhetsverkan.

Samlad bedömning

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

Datum
2024-06-20

Sammantaget bedömer förvaltningen att ansökan om förhandsbesked för tre enbostadshus på fastigheten ska avslås med stöd av kommunens översiktsplan Vårt framtida Kungsbacka och 9 kap. 31 § punkt 3, med hänvisning till 2 kap. 2-4, 6 §§, och 8 kap. 9 § PBL.

Grannehörande

Grannar har inte fått möjlighet att yttra sig angående ansökan, enligt 9 kap. 25 § PBL.

Kommunicering

Sökande har fått möjlighet att yttra sig och fått del av förvaltningens bedömning och har kommunicerats via flertalet mejl.

Yttrande har kommit in till förvaltningen 2024-04-28 och 2024-06-02.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-06-03

E-post, 2024-06-02 mejlväxling

E-post, 2024-06-02 svar på underrättelse

Karta, 2024-06-02 karta med inritade cykelvägar

E-post, 2024-05-30 sökanden vill urveckla sitt svar till underrättelsen

E-post, 2024-05-27 sökanden vill att ärendet ska till nämnd

E-post, 2024-05-17 svar på sökandens frågor

E-post, 2024-05-08 sökande frågor

E-post, 2024-04-28 sökandens svar på underrättelse

E-post, 2024-04-25 underrättelse om avslag

Karta, 2024-04-05 skrivelse md argument för delning

Karta, 2024-04-05 karta med inritat avstyckningsförslag

Sammanställning e-tjänst, 2024-02-15

Karta, 2024-02-15 förslag på tomtindelning

Övrigt, 2024-02-15 VA-lösningar vid avstyckning

Beslutsgång

Ordförande Heinrich Kaufmann (C) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag.

Ordföranden (C) prövar förslaget och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2024-06-20

§ 177

Dnr BN-2024-000138

SLÄPS-KULLEN 2:71 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus på fastigheten.

Beskedet är bindande i två år från det att beslutet vunnit laga kraft.

Avgiften för beslutet är 24 605 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Villkor

Vid ansökan om bygglov för nybyggnad av tre bostadshus är det av betydelse att avståndet till grannfastighet beaktas. Förevarande beslut villkoras sålunda med ett villkor om att föreslagna enbostadshus ska placeras på lämpliga avstånd till grannfastigheten Släps-kullen 1:250 för att därigenom kunna bevara en skogsridå emellan fastigheterna och tillskapa ett utrymme som kan begränsa eventuella olägenheter som kan tänkas uppstå för grannar till lovfastigheten.

Aktuellt beslut villkoras även med ett krav om att det i ansökan om bygglov ska redovisas att föreslagna enbostadshus har färdiga golvhöjder som är på samma nivå som färdiga golvhöjder för omkringliggande bebyggelse. Förevarande beslut villkoras sålunda även med att golvnivåer på föreslagna enbostadshus ska anpassas till omkringliggande bebyggelse.

Upplysningar

Förhandsbeskedet upphör att gälla om inte ansökan om bygglov inkommer till byggnadsnämnden inom två år från det att beslutet vunnit laga kraft. 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.

Beslutsmotivering

Ansökan avser nylokalisering av tre enbostadshus inom en fastighet med en areal om ca 6,3 hektar som är indelad i fem delområden. Marken varpå sökta åtgärder ämnas byggas utgör ersättningsmark för mark som kommunen tidigare har löst in från

Datum
2024-06-20

fastighetsägaren och byggt på. Fastigheten är vidare utanför detaljplanerat område med undantag för en liten del som ingår i detaljplan S 79 från 1972.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att föreslagna nylokaliseringar av tre enbostadshus utgör en lämplig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp samt en lämplig utveckling av förevarande bostadsområde. Föreslagna åtgärder bedöms vidare inte förändra bebyggelsemönstret i området på ett olämpligt sätt eller medföra konsekvenser som kan bedöms som menliga för områdets framtida utveckling. Föreslagna åtgärder bedöms sålunda passa in i landskapsbilden och följa 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 föreslagna åtgärder då förutsättningarna i ärendet och på fastigheten är relativt unika. Följaktligen är föreslagna åtgärder att bedöma som lämpliga utifrån de förutsättningar som råder på aktuell plats.

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

Arbetsutskottet bedömer att det föreligger ett behov av att uppställa villkor avseende avstånd till gräns för att undvika eventuella olägenheter samt anpassning av färdig golvhöjd för att husen på ett bättre sätt ska anpassas till övrig bebyggelse.

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 tre enbostadshus på fastigheten Släps-kullen 2:71, skifte 4. Översiktsplanens riktlinjer för området tillåter inte ytterligare bostadshus.

Datum
2024-06-20

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2024-01-17 och var komplett 2024-02-29 innebär nylokalisering av tre enbostadshus inom fastigheten SLÄPS-KULLEN 2:71. Fastigheten har en areal av 6,3 ha i 5 delområden.

Berört delområde är idag bebyggd med transformatorstation, och en äldre ekonomibyggnad i dåligt skick. Av häradsekonomiska kartan från 1920-talet framgår att de plana delarna en gång varit fruktträdgård och av flygfoton från 70-talet pågick användningen. Åtminstone på flygfoton från 1995 och framåt ser området allt mer igenvuxet ut.

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

Sökande har redovisat en skredriskutredning som visar på att det inte förekommer risk för skred.

Huvuddelen av fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område, en liten del ingår i detaljplan S79 från 1972.

Det finns en tomt inom fastighetens som ligger inom detaljpanelagt område. Det är en obebyggd tomt, Släps-Kullen 2:71 inom skifte sex, som enligt detaljplan S79 får bebyggas med ett fristående enfamiljshus och en komplementbyggnad.

Kommunicering

Remiss har skickats till Teknikförvaltningen som har svarat att Kungsbacka kommun har VA-ledningar i närheten av föreslagen placering, kapacitet finns i det kommunala ledningsnätet. Kärl för hushållsavfall bör tömmas i anslutning till Hagenvägen

Grannar har fått möjlighet att yttra sig angående åtgärden.

Synpunkter har inkommit från fastighetsägarna till Släps-kullen 1:250. De framför att de som sista hus inom befintlig detaljplan inte förväntat sig att det ska bli fler hus bredvid. Deras privata skyddade läge försvinner, och det påverkar marknadsvärdet framför de. De vill inte att några hus byggs på berget, samt att det finns tre större träd med höga naturvärden. Kullaviks Trädgårdsväg är smal och ej lämplig för mer trafik.

Underrättelse om bedömning av ansökan har skickats till sökande. Sökande har getts möjlighet att lämna in synpunkter. Sökande har inkommit med en svarsskrivelse.

Lagstiftning

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 (PBL).

Datum
2024-06-20

Enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900) (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 strider mot områdesbestämmelser, 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 i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen i prövningen.

Enligt 2 kap. 2 § PBL ska i ärenden om planläggning, lov eller förhandsbesked, 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 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas (*Lag 2014:862*).

Enligt 2 kap. 3 § PBL, ska med hänsyn till natur- och kulturvärden samt miljö- och klimataspekter, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder; en god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper, en långsiktigt god hushållning med mark, en god ekonomisk tillväxt; och utveckling av bostadsbeståndet.

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 samt möjligheterna att förebygga omgivningsbuller. 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.

Natur- och Kulturvärden

3 kap. 6 § Miljöbalken säger att mark- och vattenområden som har betydelse från

Datum
2024-06-20

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 avses i första stycket.

Riksintresse Rörligt friluftsliv

4 kap. 2 § Miljöbalken förklarar att kustområdet Halland, 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

Riksintresse Högexploaterad kust

4 kap. 4 § Miljöbalken anger att inom kustområdena och skärgårdarna i bland annat Hallands län får fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Om det finns särskilda skäl får dock annan fritidsbebyggelse komma till stånd, företrädesvis sådan som tillgodoser det rörliga friluftslivets behov eller avser enkla fritidshus i närheten av de stora tätortsregionerna.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2024-03-07

Remissvar från Teknikförvaltningen 2024-06-11

Synpunkter från fastighetsägare till Släps-kullen 1:250, 2024-06-09

Skrivelse från sökande 2024-03-21

Utlåtande om skredrisk 2024-02-29

Karta 2024-02-17

Bilaga fastighetsreglering 1998 2024-01-17

Bilaga svar från 2008 på förfrågan om planläggning 2024-01-17

Förslag till beslut på sammanträdet

Heinrich Kaufmann (C) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus på fastigheten med följande motivering; föreslagna nylokaliseringar av tre enbostadshus utgör en lämplig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp samt en lämplig utveckling av förevarande bostadsområde. Föreslagna åtgärder bedöms vidare inte förändra bebyggelsemönstret i området på ett olämpligt sätt eller medföra konsekvenser som kan bedöms som menliga för områdets framtida utveckling. Föreslagna åtgärder bedöms sålunda passa in i landskapsbilden och följa 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 föreslagna åtgärder då förutsättningarna i ärendet och på fastigheten är relativt unika. Följaktligen är föreslagna åtgärder att bedöma som lämpliga utifrån de förutsättningar som råder på aktuell plats.

Datum
2024-06-20

Sammantaget uppfyller sökta åtgärder de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL. Det föreligger inga alternativa användningsområden av aktuell fastighet eller motstående intressen som direkt skulle tala emot ett positivt besked i samband med förevarande prövning. Därför görs bedömningen att nu föreslagen åtgärd inte förutsätter planläggning av aktuellt område. Föreslagen åtgärd uppfyller därtill samtliga krav i 2 & 8 kap. PBL varför det föreligger grund till att meddela positivt förhandsbesked för tre enbostadshus på den föreslagna platsen. Det föreligger vidare skäl att uppställa villkor avseende avstånd till gräns för att undvika eventuella olägenheter samt anpassning av färdig golvhöjd för att föreslagna bostadshus på ett bättre sätt ska anpassas till övrig bebyggelse.

Marianne Wallengren (M) yrkar bifall till Heinrich Kaufmann (C) yrkande.

Beslutsgång

Ordförande Heinrich Kaufmann (C) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag respektive eget med fleras yrkande om att lämna positivt förhandsbesked.

Ordföranden (C) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet bifaller eget med fleras yrkande.

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)
Post- och Inrikes Tidningar
Fastighetsägare till Släps-Kullen 1:250 (delges)

Datum
2024-06-20

§ 178

Dnr BN-2024-000345

TORPA 14:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för tre enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 21 280 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Beslutsmotivering

Ansökan avstyrks med stöd av kommunens översiktsplan, 9 kap. 31 § p. 3, plan- och bygglagen (SFS 2010:900) med hänvisning till 2 kap. 2-4, 6 §§, 8 kap 9 § 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 tre enbostadshus på fastigheten Torpa 14:2, samt på Samfälligheten S:4, som går genom alla tre föreslagna husplaceringar/tomter. Det saknas ägarförteckning för samfälligheten.

Området ligger inom vad Kommunens översiktsplan pekar ut som landsbygdsutveckling. Fastigheten ligger i ett bebyggelseområde med högt söktryck och med mer än 20 bostäder, samt att förslaget innebär en utökning av bebyggelsen. Därmed inte förenligt med översiktsplanens riktlinjer.

Den sammantagna bedömningen av detta ärende är att den föreslagna placeringen av nya enbostadshus inom fastigheten och samfälligheten är olämpligt med hänsyn till att det strider mot lämplighets och hushållningskrav på sätt att det kan få prejudicerande effekter av fler enskilda hus. Samt att det strider mot landskapsbild samt anpassning till naturförutsättningarna. Slutligen har en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen gjorts.

Datum
2024-06-20

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2024-02-15 innebär nylokalisering av tre enbostadshus inom fastigheten TORPA 14:2 skifte 3 och 6. Fastigheten har en areal av 21,9 ha i 5 delområden och är idag obebyggd. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Förslaget innebär också att Samfälligheten S:4 bebyggs eller omvandlas till tomtmark. Uppgifter saknas vilka som är ägare till fastigheten S:4.

Kommunicering

Grannar har inte fått möjlighet att yttra sig angående åtgärden då det är uppenbart att byggnadsnämnden inte kan bevilja ansökan.

Därmed har heller inte utredning av ägarförhållandena för samfälligheten begärts in. Men utan att ägarna av berörd fastighet ges möjlighet att lämna synpunkter på förslaget eller förväntas ha kännedom om förslaget som medsökande, så kan inte heller ansökan beviljas.

Underrättelse om bedömning av ansökan har skickats till sökande. Sökande har getts möjlighet att lämna in synpunkter. Sökande har inkommit med en skrivelse.

Sökande önskar dels att beslutet inväntar en pågående fastighetsreglering av samfälligheten S:4 samt att ansökan bör beviljas utifrån Marmarmursvägen tillåts växa en stor projektering, att sökande uppfattat att vid telefonkontakt med handläggaren att det inte varit lika många grunder för avslag och att han påbörjat en lantmåteriförrättning då det påpekats att placering sker på samfälligheten. Den sista fastigheten vill han bygga åt sig själv för att bedriva skogsbruk.

Förvaltningen bedömer att fastighetsregleringen inte påverkar utgången av ärendet då ansökan inte kan beviljas. Det finns därför inte skäl med att vänta in en fastighetsreglering, som sannolikt kommer ta längre tid än den tidsfrist som finns kvar för att handlägga ansökan om förhandsbesked. Handläggningstiden har redan förlängts en gång och får inte förlängas ytterligare. Vidare är det inte en förutsättning att man måste bo på fastigheten för att bedriva skogsbruk, samt att ansökan i övrigt inte innehåller någon föreslagen ekonomibyggnad för skogsbrukets behov.

Tidigare ärenden på Torpa 14:2

BN 2021-000047 Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus (ett hus på samma plats som nu), återtaget efter kompletteringsbegäran.

BN 2008-001116 Förhandsbesked -lokalisering av 3 enbostadshus (delvis samma plats som nu), avslag ABN § 148 2010-06-03

BN 2007-001641 Förhandsbesked -lokalisering av två enbostadshus, tillstyrkt,

BN 2006-0001501 Förhandsbesked -lokalisering av enbostadshus, beviljat 2007.

BN 2005-001830 Förhandsbesked -lokalisering av två enbostadshus, beviljat 2006, avstyckat till Torpa 14:12 och 14:13.

Datum
2024-06-20

BN 2003-001000 Förhandsförfrågan förskola, avslutat

BN 2001-001298 Ansökan förhandsbesked, beviljat DEL § 6104 2002

BN 2000-001547 Ansökan förhandsbesked, avslutat

Lagstiftning

Utanför planlagt område finns inte någon i lagstiftningen given byggrätt. Bedömningen om en sökt åtgärd kan tillåtas på en avsedd plats görs genom framtagande av detaljplan, i ett ärende om förhandsbesked eller i ett ärende om bygglov.

Enligt 9 kap. 17 § PBL ska byggnadsnämnden ge förhandsbesked om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på en specifik plats.

Bygglov, och därmed 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. Företråde 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 och bygglov 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.

Datum
2024-06-20

Kommunens översiktliga planering

I Kungsbacka kommun råder det allmänt högt bebyggelsetryck 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 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.

För att kommunen ska utvecklas på ett hållbart sätt är det mest fördelaktigt att samla den huvudsakliga bebyggelseutvecklingen i de områden där det redan finns bebyggelse, infrastruktur, service, vatten och avlopp, vägar, skolor, kollektivtrafik. Det vill säga i kommunens tätorter. På så sätt stärks möjligheten att samnyttja lokaler, ytor, trafikstråk, kollektivtrafik mer effektivt.

Kungsbacka har i enlighet med 3 kap. 1-6 §§ PBL en översiktsplan, Vårt framtida Kungsbacka, som vann lagakraft 2022-01-26. 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; grön infrastruktur, utvecklingsorter, landsbygdsutveckling, kustbygd och landsbygd.

Den aktuella fastigheten ligger inom vad Vårt Framtida Kungsbacka redovisar som Landsbygdsutveckling. Ny bebyggelse på landsbygden ska lokaliseras genom komplettering och användning av mark som redan är tagen i anspråk intill annan bebyggelse, i närheten av vägar och på ett sätt som ansluter till det historiska bebyggelsemönstret. På så vis kan också obebyggda delar av landskapet bevaras och redan gjorda investeringar i vägar och annan infrastruktur kan tas till vara på. Bebyggelsen ska utvecklas sammanhållet genom kompletteringar som inte utökar befintliga bebyggelsegrupper.

- Areella näringar, livsmedelsproduktion, turism, friluftsliv och biologisk mångfald prioriteras.
- Ny bostadsbebyggelse inom landsbygdsutveckling sker endast genom enstaka lokaliseringsprövningar (förhandsbesked) och ska i första hand ske genom komplettering till befintlig bebyggelse.
- Nya bostäder och verksamheter på landsbygden har fördel av en lokalisering nära de allmänna vägarna, längsta avstånd ska vara som mest två kilometer.

En spridd bebyggelseutveckling i områden på landsbygden kan långsiktigt leda till ökade kostnader för kommunen vad gäller service till medborgarna. Det är inte tänkt att en utvidgad bebyggelse ska växa fram, utan sådan ska ske inom våra utvecklingsorter. I områden med konstaterat högt bebyggelsetryck kan kommunen

Datum
2024-06-20

behöva ta fram en lokaliseringsstudie för att kunna styra mot en hållbar bebyggelsestruktur.

Bedömning

Ansökan gäller tre nya enbostadshus på en fastighet som inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser. Här finns inte någon i lagstiftningen given byggrätt.

Prövningen om en lovpliktig åtgärd är lämplig på en viss plats utgår ifrån förutsättningarna i det enskilda fallet. I prövningen ska enskilda och allmänna intressen vägas mot varandra och åtgärden ses i sitt sammanhang, så att platsen används för det den är mest lämpad för med hänsyn till bland annat natur- och kulturvärden. De allmänna intressena om lämplig markanvändning kommer till uttryck i andra kapitlet plan och bygglagen (2010:900) (PBL).

Lämplighets- och hushållningskrav

Den aktuella platsen ligger drygt 4 km från Fjärås station som är närmsta tätort med duglig samhällsservice och kollektivtrafikförbindelser. Området nås via landsvägar som saknar gatubelysning och separat gång- och cykelväg. Kollektivtrafik förekommer på Varbergsvägen 2,5km bort. Förutsättningarna för området tyder på ett starkt bilberoende. Vidare ligger området utanför kommunens verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp.

Bedömning är att för denna plats finns samma problematik med stundtals omfattande befintlig bebyggelse som samtidigt är utspridd, med långa avstånd samt undermålig infrastruktur och tillgång till service som generellt finns inom landsbygdsutveckling. En fortsatt bebyggelseutveckling inom området riskerar att få negativa konsekvenser för kommunens hållbara utveckling, eftersom den försvårar utvecklingen av hållbara strukturer för kollektivtrafik, kommunal service och tekniska system. Samtidigt kan en bebyggelseutveckling i dessa områden drabba kommunen ekonomiskt i och med de krav som följer om att upprätthålla motsvarande kommunal service. En bebyggelseutveckling i området medför även att det enskilda bilresandet ökar, vilket framför allt är negativt för den miljö- och klimatmässiga utvecklingen. Utvidgad bebyggelse ska inte växa fram i dessa områden.

I det aktuella området längs Hälledalsvägen och Gamlegårdsvägen, finns idag drygt 20 bostäder. Det finns fler fastigheter i området med arealmässig kapacitet och i övrigt liknande förutsättningar som potentiellt också kan bebyggas med ytterligare bostäder. Bebyggelsestrycket i området är högt, kommunen har hanterat åtminstone ett 10-tal ansökningar om nylokaliseringar i området de senaste 15-20 åren, varav flera är avstyckningar från just denna fastigheten.

Bedömning är att denna plats ingår i ett område med enstaka större befintliga bebyggelsegrupper med lokalt högt bebyggelsestryck. Inom dessa bebyggelsegrupper behöver kommunen ha en restriktiv hållning mot nylokaliseringar. Förhållningsättet är en nödvändig förutsättning för att kommunen skall kunna hantera det allmänt höga bebyggelsestrycket som råder i kommunen och samtidigt långsiktigt utvecklas på ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart sätt.

Datum
2024-06-20

I kombination med den omfattande befintliga bebyggelsen och det lokalt höga bebyggelsetrycket, görs bedömningen att en fortsatt bebyggelseutveckling i området och därmed den aktuella ansökan inte är förenlig med kommunens översiktliga planering, Vårt Framtida Kungsbacka samt lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-4 § PBL.

Placering

Förvaltningen bedömer att den föreslagna lokaliseringen förlänger befintlig skaftväg från Hälledalsvägen. Skaftgator är inte en god hushållning med mark och en olämplig struktur. En struktur som inte stämmer överens med det befintliga bebyggelsemönstret där byggnader är placerade i en rad längs med en större väg.

Förvaltningen bedömer att den östligaste av de föreslagna bostadshusen, som inte föreslagits med någon tomtavgränsning, är placerad med ett större avstånd till befintlig bebyggelsegrupp och därmed utökar den på ett sätt som strider mot översiktsplanens intentioner om att endast komplettera bebyggelsegrupper. Den östligaste placeringen sker också på i en bergssluttning med hushörnen på 55 m och 58m höjdkurvan, vilket dels visar på att det är en kuperad tomt som kommer kräva omfattande markanpassning, samt dels höjer sig ovan befintlig bebyggelsegrupp vars högst hus ligger nedanför 42m. Även den mittersta föreslagna placeringen är några meter högre än befintlig bebyggelsegrupp samt utgör en kuperad tomt med 6m höjdskillnad.

Ansökan stämmer därmed inte överens med det befintliga bebyggelsemönstret där byggnader är placerade i landskapets kanter nedanför och med stöd av höjder och skogsområden. Ansökan uppfyller därmed inte 2 kap. 3 § PBL:s krav om en ändamålsenlig struktur samt 2 kap. 6 § krav om placering med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Det saknas förutsättningar för att på lämpligt sätt ta hänsyn till naturförutsättningarna på platsen enligt 8 kap. 9 § PBL.

Eventuella motstående ägarintressen för S:4 har inte kunnat utredas.

Sammanfattningsvis görs bedömningen att det allmänna intresset av att styra bebyggelseutvecklingen överväger det enskilda intresset av att bygga tre bostadshus på platsen. Det enskilda intresset av att bebygga Torpa 14:2 bedöms ha blivit tillgodosett flera gånger tidigare.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2024-05-17
Skrivelse från sökande 2024-06-09
Förlängd handläggningstid 2024-05-21
Karta 2024-03-21
Ansökan 2024-02-15

Datum
2024-06-20

Beslutsgång

Ordförande Heinrich Kaufmann (C) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag.

Ordföranden (C) prövar förslaget och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2024-06-20

§ 179

Dnr BN-2024-000442

VALLDA 13:12 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten.

Beskedet är bindande i två år från det att beslutet vunnit laga kraft.

Avgiften för beslutet är 24 605 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Villkor

Vid ansökan om bygglov ska marknivåerna för föreslagna två enbostadshus vara anpassade till det omkringliggande landskapet. Förevarande beslut om positivt förhandsbesked villkoras sålunda med ett krav om att föreslagna byggåtgärder, vid tiden för ansökan om bygglov, ska ha marknivåer som är anpassade till landskapsbilden.

Upplysningar

Förhandsbeskedet upphör att gälla om inte ansökan om bygglov inkommer till byggnadsnämnden inom två år från det att beslutet vunnit laga kraft. 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

Beslutsmotivering

Ansökan avser nylokalisering av två enbostadshus inom en fastighet om ca 141 000 kvadratmeter som består av flera delområden.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att föreslagna nylokaliseringar av två enbostadshus utgör en lämplig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp samt en lämplig utveckling av förevarande område. Föreslagna åtgärder bedöms vidare inte förändra bebyggelsemönstret i området på ett olämpligt sätt eller medföra konsekvenser som kan bedöms som menliga för områdets framtida utveckling. Föreslagna åtgärder bedöms sålunda passa in i landskapsbilden och följa 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 föreslagna

Datum
2024-06-20

åtgärder då förutsättningarna i ärendet och på fastigheten är relativt unika. Följaktligen är föreslagna åtgärder att bedöma som lämpliga utifrån de förutsättningar som råder på aktuell plats.

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

Arbetsutskottet bedömer att det föreligger ett behov av att uppställa villkor avseende anpassning av marknivåer till landskapsbilden för att därigenom tillskapa en bättre anpassning av bostadshusen till området.

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 2024-02-27.

Ansökan gäller avstyckning av fastighet för nylokalisering av två nya enbostadshus.

Fastigheten som består av flera skiften har en total area om 141 650 m².

Ansökan var komplett 2024-02-27. Handläggningstiden har förlängts med 10 veckor.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Remisser

Sökande hade i sin ansökan redogjort för att de två bostadshusen som ansökan avser skulle ansluta till kommunalt VA.

Förvaltningen för Teknik har fått möjlighet att lämna synpunkter på ansökan. I sitt remissvar daterat 2024-05-13 skriver Teknik följande:

Datum
2024-06-20

”Kärl för hushållsavfall bör tömmas i anslutning till Sandövägen. I annat fall bör en vändplan iordningställas i anslutning till de tilltänkta fastigheterna. Eventuell vändplan bör utformas enligt bifogad mall.

Fastigheten ligger utanför verksamhetsområde för kommunalt VA.

Privata ledningar för vatten ligger i nära anslutning till fastigheten så där kan de se över möjligheter att ansluta. Privata ledningar som ägs av Sandö-Rakans ekonomiska förening. Ett intyg från föreningen krävs i samband med inskickad ansökan.

Fastighetsägaren får själv ta kontakt med de som äger avtalet och se över den möjligheten.”

Teknik meddelar 2024-06-11 att VA går att lösa via privat ledning men avtal måste skrivas med kommunen eftersom det blir en förbindelsepunkt på kommunal ledning.

Kommunicering

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Invändningar har kommit in från fastighetsägarna till Vallda 13:3. En av sakägaren önskar lyfta att det är av stor betydelse att det inte blir ökad bebyggelse i och omkring området. Fastighetsägaren önskar bevara landsbygden och dess fina känsla.

Den andra sakägaren skriver i sitt yttrande att den utmarkerade vägen ligger över deras befintliga avloppsbedd och om bygglov beviljas så måste en alternativ lösning ske gällande deras avlopp vilket kommer medföra kostnader för sakägaren.

Sakägaren lyfter även att de tycker det är viktigt att bibehålla karaktären på väg till de eventuellt nya fastigheterna samt att de nya fastigheterna byggs i en stil som harmonierar till landskap och övrig bebyggelse.

Vidare skriver sakägaren att de i nuläget har fri utsikt mot åker och hav. Det är av största vikt att inte detta påverkas av nybyggnation i form av huskroppar, garage, uppställningsplats, förråd, tomtavgränsningar etc. Slutligen skriver sakägaren att då de två eventuellt nya tomterna är delvis bergstomter är det vid ev. sprängningsarbete viktigt att undersöka risk för skador på närliggande byggnader och inverkan på vårt nuvarande bergvärmehål.

Sökande har fått ta del av inkomna synpunkter.

Kommunicering med sökande

En underrättelse med förvaltningens bedömning skickades till sökande 2024-04-03.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-06-04

Byggnadsnämndens arbetsutskott 2024-05-23 § 146

Remissvar med bilaga, 2024-05-13

Datum
2024-06-20

Beslut om förlängd handläggningstid, 2024-04-25
Yttrande från granne, 2024-04-24
Yttrande från granne, 2024-04-24
Yttrande från granne, 2024-04-20
Yttrande från sökande, 2024-04-17
Yttrande från sökande, 2024-03-24
Ansökan, 2024-02-27
Karta, 2024-02-27
Fotografi, 2024-02-27

Förslag till beslut på sammanträdet

Lars Eriksson (S) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten med följande motivering; föreslagna nylokaliseringar av två enbostadshus utgör en lämplig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp samt en lämplig utveckling av förevarande område. Föreslagna åtgärder bedöms vidare inte förändra bebyggelsemönstret i området på ett olämpligt sätt eller medföra konsekvenser som kan bedöms som menliga för områdets framtida utveckling. Föreslagna åtgärder bedöms sålunda passa in i landskapsbilden och följa 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 föreslagna åtgärder då förutsättningarna i ärendet och på fastigheten är relativt unika.

Följaktligen är föreslagna åtgärder att bedöma som lämpliga utifrån de förutsättningar som råder på aktuell plats. Söka åtgärder uppfyller sammantaget de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL. Det föreligger inga alternativa användningsområden av aktuell fastighet eller motstående intressen som direkt skulle tala emot ett positivt besked i samband med förevarande prövning. Föreslagna åtgärder förutsätter följaktligen inte planläggning av aktuellt område. Föreslagen åtgärd uppfyller därtill samtliga krav i 2 & 8 kap. PBL varför det föreligger grund till att meddela positivt förhandsbesked för två enbostadshus på den föreslagna platsen. Det föreligger vidare ett behov av att uppställa villkor avseende anpassning av marknivå till landskaps-bilden för att därigenom tillskapa en bättre anpassning av bostadshusen till området.

Daniel Hognert (M) och Marianne Wallengren (M) yrkar bifall till Lars Erikssons (S) yrkande.

Beslutsgång

Ordförande Heinrich Kaufmann (C) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag respektive Lars Erikssons (S) med fleras yrkande om att lämna positivt förhandsbesked.

Ordföranden (C) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet bifaller Lars Erikssons (S) med fleras yrkande.

Datum
2024-06-20

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Fastighetsägare till Vallda 13:2 och Vallda 13:13 (delges)

Datum
2024-06-20

§ 180

Dnr BN-2024-000397

DUVAN 1 - Bygglov för utvändig ändring av enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om bygglov för utvändig ändring 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.

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 5 320 kronor. Av detta kostar bygglovet 3 990 kronor och byggskedet 1 330 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Upplysning

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 ett enbostadshus i form av återställande av dörr till föster och en ny dörr inom en fastighet som omfattas av en detaljplan vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder. I detaljplanen regleras bland annat byggnadssätt, våningsantal, byggnadsarea och tak-lutning. Fastigheten omfattas vidare av riktlinjer för gestaltning av området vari framgår att det generellt rekommenderas att byggnaders individuella akritetur och tidstypiska drag respekteras. Andra bevarandevärda karaktärsdrag är utskjutande taksprång, enkla farstukvistar med utsprång, fönster med två, tre eller fyra lufter i nätta bågar, fönsteromfattningar samt över- och understycken till fönster.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att förevarande utvändiga ändringar är omsorgsfulla och att åtgärderna inte medför några nämnvärda förändringar av husets eller områdets karaktär. Vidare bedöms det föreligga skäl till att frångå rekommendationerna gällande byggnadernas individuella arkitektur, särskilt med beaktande av att åtgärderna inte är omfattande eller vidtagna utan omsorg.

Datum
2024-06-20

Föreslagna åtgärder bedöms sålunda vara lämpligt utformade och vidtagna med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Föreslagna åtgärder utgör inte heller någon betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL. Åtgärderna bedöms därmed uppfylla kraven i 9 kap 30 § PBL varför bygglov ska beviljas för utvändig ändring.

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 2024-02-21.

Ansökan gäller utvändig ändring av ett enbostadshus, en klassisk byggnad i två våningar från 1940 talet med enhetliga fönster och symmetri i fönstersättning på under- och ovanvåning. Förslaget innebär att befintlig altandörr på första våningen återställs till ett fönster, som det ursprungligen var, och att en ny öppning för altandörr tas upp mellan de bägge fönstren på första våningen. Dörrar föreslås få samma vita kulör som övriga fönster/dörrar på byggnaden.

Ansökan var komplett 2024-05-13.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan K24 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder. I detaljplanen regleras bland annat byggnadssätt, våningsantal, byggnadsarea och taklutning.

Övriga förutsättningar

Fastigheten omfattas av Kulturmiljöprogram för Kungsbacka kommun Västra Villastaden som bland annat beskriver:

Kvarteren är planerade med en helhetssträvan, bl.a. fick husen ett visst avstånd till tomtgräns mot granne och fasaderna mot gatan följer konsekvent en osynlig linje. Arkitektoniskt var det funktionalismens sakliga, avskalade uttryck som var modernt. Funkisens enkelhet tillät inte rent dekorativa element, däremot utformades funktionella detaljer som balkonger och entréer med stor omsorg.

Datum
2024-06-20

Genom åren har karaktären i Västra Villastaden gradvis förändrats genom om- och nybyggnationer. Gaturummet har blivit smalare av trafiksäkerhetsskäl, förändringar som tilläggsisoleringar och fönsterbyten har gjorts. Vissa av de äldre byggnaderna har ersatts av nya. Fortfarande är området sammanhållet och homogent, vilket gör att man bör vara restriktiv med förändringar som medför att områdets karaktärsdrag förändras.

Generella rekommendationer i området är att byggnaders individuella arkitektur och tidstypiska drag respekteras. Färgskalan domineras av ljusa kulörer, vitt som brutits med t.ex. gult eller grått. Byggnaderna har platta tak eller flacka sadeltak. Där tegeltäckningen finns kvar bör det eftersträvas att bibehålla denna vid omläggning. Andra bevarandevärda karaktärsdrag är utskjutande taksprång, enkla förstukvistar med utsprång, fönster med två, tre eller fyra lufter i nätta bågar, fönsteromfattningar samt över- och understycken till fönster.

Remisser

Kommunantikvarie har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande utformningen. Av yttrande daterat 2024-04-11 framgår att :

Duvan 1 ingår inte i inventeringen över kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och är inte skyddad i plan men ligger inom ett utpekat kulturmiljöområde i Västra villastaden. Huset i sig är förändrat exteriört med liggande träpanel på fasaderna och en större balkong som tillsammans med ett trädäck med staket dominerar fasaden åt trädgården. Ett fönster på första plan har bytts ut till en glasad dörr.

Förslaget innebär att återställa och sätt tillbaka det fönster som är utbytt till dörr samt att göra en ny öppning för en glasad dörr på första plan mot altanen. Åtgärden skulle innebära att den strikta symmetriska uppbyggnaden av fasaden bryts.

Eftersom huset inte har någon klassning och dessutom har genomgått större förändringar så att de kulturhistoriska och arkitektoniska kvaliteterna har påverkats negativt så hade frågan kunnat bedömas annorlunda om det inte stått i en känslig kulturhistorisk miljö. Men då huset faktiskt ligger inom ett utpekat område och samspelar med övrig bebyggelse här så bedömer jag att det finns en risk att fler fastighetsägare inom området kommer vilja göra liknande åtgärder och det skulle urvattna en av de beståndsdelar som kulturmiljöns värden till stor del bygger på.

I kulturmiljöprogrammet står det bl a: *”Västra Villastaden domineras av en funktionalistiskt stram arkitektur, med välbevarad karaktär och i många fall även material.” ... ”Genom åren har karaktären i Västra Villastaden gradvis förändrats genom om- och nybyggnationer. ... Vissa av de äldre byggnaderna har ersatts av nya. Fortfarande är området sammanhållet och homogent, vilket gör att man bör vara restriktiv med förändringar som medför att områdets karaktärsdrag förändras.”*

Om förslaget revideras så att fönstret i vardagsrummet ersätts med en glasad dörr i stället så skulle symmetrin bevaras och ljusinsläppet också finnas kvar och eventuellt bli lite något i rummet än vad det är idag.

Datum
2024-06-20

Kommunicering

2024-03-21 Telefonkontakt med sökande angående utformningen och att den bör följa den symmetrin som finns på fasaden. Balkong ej tidigare beviljad och vi kan inte vara positiva till att bevilja den i efterhand.

2024-04-11 Underrättelse om avslag av ansökan inklusive utlåtande från kommunantikvarie har sänts till sökande.

2024-04-15 Telefonkontakt med sökande angående varför vi inte kan vara positiva till ansökan.

2024-04-29 Skrivelse har inkommit från sökande med motivering till varför bygglov skall beviljas.

2024-05-06 E-post meddelande om att komplettera ärendet för att kunna ta det vidare för beslut.

2024-05-13 Telefonsamtal med sökande angående bedömning, vilka handlingar som saknas och datum för nämndmöte.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-05-27

Fasadritning, befintligt utseende, 2024-05-13

Fasadritning, nytt utseende, 2024-05-13

Karta, 2024-05-13

E-postmeddelande från sökande, 2024-05-13

Fotografier, 2024-05-13

Yttrande från sökande, 2024-04-29

Utlåtande från kommunantikvarie, 2024-04-11

E-post med NCS koder, 2024-03-14

Ansökan, 2024-02-21

Förslag till beslut på sammanträdet

Daniel Hognert (M) yrkar på att bevilja ansökan om utvärdig ändring av enbostadshus på fastigheten med följande motivering; föreslagna utvärdiga ändringar bedöms som omsorgsfulla och åtgärderna medför inte några nämnvärda förändringar av husets eller området karaktär. Vidare bedöms det föreliggande skäl till att frånga rekommendationerna gällande byggnadernas individuella arkitektur, särskilt med beaktande av att åtgärdernas begränsade åverkan och att de ämnas vidtas med omsorg för området arkitektoniska stil. Föreslagna åtgärder bedöms sålunda vara lämpligt utformade och vidtagna med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- & kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Föreslagna åtgärder bedöms inte heller utgöra någon betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL. Åtgärderna bedöms därmed uppfylla kraven i 9 kap 30 § PBL varför bygglov för utvärdig ändring ska beviljas.

Datum
2024-06-20

Marianne Wallengren (M), Lars Eriksson (S) och Stefan Vilumsons (SD) yrkar bifall till Daniel Hognert (M) yrkande.

Beslutsgång

Ordförande Heinrich Kaufmann (C) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag respektive Daniel Hognert (M) med fleras yrkande om att bevilja ansökan.

Ordföranden (C) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet bifaller Daniel Hognerts (M) med fleras yrkande.

Beslutet skickas till

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

Datum
2024-06-20

§ 181

Dnr BN-2024-000775

HAGRYD 1:39 - Bygglöv för tillbyggnad av byggnad

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglöv för tillbyggnad av byggnad.

Avgiften för beslutet är 7 980 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Beslutsmotivering

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 31 § (PBL, SFS 2010:900) ska bygglöv 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).

Ansökt åtgärd bedöms inte uppfylla de krav som ställs enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen punkt 3, med hänvisning till anpassningskraven som följer av 2 kap. 6 § PBL. Tillbyggnaderna är utförda på ett sådant sätt att bygganden inte får en god gestaltning.

Ansökan avser tillbyggnad av komplementbyggnad med inredande av en gäststuga. Byggnaden med sina 208 m² bedöms inte uppfylla definitionen av en komplementbyggnad. Byggnaden bedöms inte underordna sig det enbostadshus som finns på fastigheten. Det är därmed inte möjligt att bevilja bygglöv för tillbyggnad av komplementbyggnad. Byggnaden är av sådan storlek i byggnadsarea och av sådan höjd att den upplevs och utgör en självständig enhet. Att det i handläggning av tillsynsärendet på fastigheten uppdagats att det i byggnaden inretts två bostäder vidare styrker att byggnaden inte utgör en komplementbyggnad utan en självständig enhet som används som ett tvåbostadshus. Förvaltningen bedömer vidare att bygglöv inte kan beviljas för en byggnad som inrymmer två bostäder. Krav om tillgänglighet uppfylls inte i byggnaden. Det finns för bostäderna inget tillgängligt entréplan med de bostadsfunktioner som behöver inrymmas i ett entréplan. Därmed uppfylls inte krav enligt 8 kap. 1 § PBL.

Vidare bedöms lokalisering av ytterligare ett bostadshus inom fastigheten inte vara lämplig utifrån kraven om ändamålsenlig struktur i 2 kap. 3 § PBL samt placeringskravet med hänsyn till stads- och landskapsbilden i 2 kap. 6 § PBL. Bostadshuset har en utformning som inte bedöms passa in i landskapsbilden och vidare utgör byggnationen en avvikelse mot den bebyggelsestruktur som finns i området. Övriga fastigheter i området är inte bebyggda med två bostadshus.

Datum
2024-06-20

Vid prövning av bostadshus behöver en lokaliseringsprövning göras. Kungsbacka har i enlighet med 3 kap. 1-6 §§ PBL en översiktsplan, Vårt framtida Kungsbacka, som vann lagkraft 2022-01-26. I översiktsplanen framgår grunddragen för hur mark- och vattenområden ska användas. Avvägningar har gjorts var ny bebyggelse kan tillåtas och var olika riksintressen eller andra allmänna intressen ska prioriteras. Översiktsplanen 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; grön infrastruktur, utvecklingsorter, landsbygdsutveckling, kustbygd och landsbygd. Den aktuella fastigheten ligger inom vad Vårt Framtida Kungsbacka redovisar som utvecklingsort Särö. 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.

Även i utkanten av tätorter som kan erbjuda service till invånarna är bebyggelsestrycket högt och ny bebyggelse kan påverka möjligheten till en långsiktig hållbar tätortsutveckling. Det höga bebyggelsestrycket beror även på läget i Göteborgsregionen och att Kungsbacka ligger på pendlingsavstånd till Göteborg.

Utifrån översiktsplanen är utgångspunkten att detaljplaneläggning krävs i de centrumnära områdena av de ej prioriterade utvecklingsorterna, om inte undantag från kravet på detaljplan är uppfyllt genom att byggnadsverket kan prövas i samband med ansökan om förhandsbesked.

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, prejudicerande effekter på omgivningen, högt bebyggelsestryck, långsiktiga utvecklingen för området medför att kravet på ny detaljplan utfaller.

Den föreslagna lokaliseringen är inte en lucka i ett färdigutbyggt markområde utan andra fastigheter skulle kunna bebyggas på motsvarande sätt som nu föreslås. Det

Datum
2024-06-20

vill säga att det finns en prejudicerande verkan. Krav på detaljplan och översiktsplanens riktlinjer är därför tillämplbara för platsen.

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 detaljpanelläggning av området.

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

Sammanfattningsvis ska bygglov därför inte 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 2024-04-09.

Sökande har i sin ansökan angett att ansökan avser flera tillbyggnader av en komplementbyggnad. Två tidigare komplementbyggnader som använts som förråd har byggts ihop. Sökande har redovisat att den tillkommande byggnadsarean uppgår till 128 m² och att byggnaden får en total byggnadsarea om 208 m². Sökande har angett att byggnaden ska användas som gäststuga, stall och förråd.

Byggnaden kläs med träpanel i vit kulör, S0502-Y. Taket kläs med mörkgrå papp.

De byggnationer som ansökan redovisar är redan utförda. Ett separat tillsynsärendet finns på fastigheten där det konstaterats att det utförts flera tillbyggnader och att det i byggnaden har inretts två lägenheter. Det finns inget tidigare beviljat lov som medger

Datum
2024-06-20

att byggnaden används som bostad. Att det i byggnaden finns lägenheter som hyrs ut framgår av annonser som sökande lagt ut på sociala medier, se bilaga. Att det även är fler personer folkbokförda på adressen styrker vidare att det inretts fler bostäder en den som finns beviljad för huvudbyggnaden.

Tjänstemän från Bygg- och miljöförvaltningen besiktigade platsen 2023-12-04, se bilaga.

Ansökan var komplett 2024-05-15.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Kommunicering

En underrättelse med förvaltningens bedömning skickas till sökande 2024-05-21.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-06-05

Bilaga, 2024-06-05

Situationsplan, 2024-05-15

Fasadritning, 2024-05-15

Fasadritning, 2024-05-15

Fasadritning, 2024-05-15

Fasadritning, 2024-05-15

Sektionsritning, 2024-05-15

Planritning, 2024-05-15

Planritning, 2024-05-15

Planritning, 2024-05-15

Planritning, 2024-05-15

Ansökan, 2024-04-09

Beslutsgång

Ordförande Heinrich Kaufmann (C) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag.

Ordföranden (C) prövar förslaget och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2024-06-20

§ 182

Dnr BN-2024-000926

HEDE 4:15 - Tidsbegränsat bygglov för uppsättning av skylt för 5 år

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om tidsbegränsat bygglov för uppsättning av skylt.

Avgiften för beslutet är 6 650 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Beslutsmotivering

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 33 § (PBL, SFS 2010:900) får ett tidsbegränsat bygglov ges för en åtgärd som uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar enligt 30-32 a §§, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Ett sådant lov ska ges, om åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark.

Ett tidsbegränsat bygglov får ges om en åtgärd uppfyller följande kriterier:

- åtgärden är avsedd att pågå under en begränsad tid,
- sökanden har ansökt om ett tidsbegränsat bygglov, och
- någon eller några, men inte alla, förutsättningar för bygglov är uppfyllda.

Ett tidsbegränsat bygglov ska inte användas för att undvika en planändring när det handlar om åtgärder av permanent karaktär som strider mot detaljplanen. Tidsbegränsat bygglov ska inte heller ges om marken behöver tas i anspråk för det i detaljplanen avsedda ändamålet. Inte heller ska åtgärden medföra orimliga ekonomiska eller praktiska konsekvenser för att tas bort. Åtgärden ska vara av tillfällig karaktär och sökanden måste kunna visa ett tillfälligt behov som tillgodoses av åtgärden.

Det är upp till den sökande att visa att det är fråga om ett tillfälligt behov. Beviskravet för att det inte är fråga om ett permanent behov har i praxis ställts högt och det måste finnas konkreta uppgifter som visar att det finns en långsiktig plan för hur aktuellt behov ska hanteras i framtiden (se bl.a. Mark- och miljööverdomstolens domar i mål nr P 7171-14 och P 1281-15). Vid bedömningen av om behovet av åtgärden är tillfälligt är det inte tillräckligt att ansökan endast avser en begränsad tidsperiod eller ska bedrivas säsongsvis (se t.ex. RÅ 1994 ref. 13 och Mark- och miljööverdomstolens dom i mål nr P 11590-13). Det förhållandet att åtgärden är lätt demonterbar medför inte heller att åtgärden ska anses vara av tillfällig karaktär, om det samtidigt framgår att behovet av byggnaden inte är tidsbegränsat (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens domar i mål nr P 7678-13 och P 11590-13).

I vissa fall kan behovet vara långsiktigt, men åtgärden på den aktuella platsen vara en tillfällig lösning. I sådana fall ska sökanden redovisa en konkret och realistisk

Datum
2024-06-20

lösning på hur behovet ska lösas när det tidsbegränsade lovet går ut, exempelvis att behovet ska tillgodoses på en annan plats.

Förvaltningen konstaterar att behovet av den aktuella åtgärden för bolaget är ett behov som i sig inte kan anses vara tillfälligt utan får anses vara bestående över tid. Det har inte framkommit uppgifter som tyder på att behovet av de reklamintäkter som skylten genererar skulle vara av tillfällig natur. Förvaltningen anser att det som framkommit om att bolagets avtal med fastighetsägaren löper under en tidsbegränsad period inte är tillräckligt för att anse att behovet av den aktuella skylten skulle vara tillfälligt. Några uppgifter som tyder på att behovet i framtiden kommer att tillgodoses på annan plats har inte framkommit. Mot denna bakgrund anser förvaltningen att bolaget inte har visat att behovet av den sökta åtgärden är tillfälligt. Därmed saknas det förutsättningar att meddela ett tidsbegränsat bygglov. Förvaltningen gör bedömningen att åtgärden inte är av tillfällig karaktär och att åtgärden därmed inte fyller ett sådant tillfälligt behov som avses i paragrafen. Skylten utgör inte ett tillfälligt behov utan bestående över tid. Behov av reklamintäkter som skylten genererar är inte av tillfällig natur. Tidsbegränsat bygglov ska därför inte beviljas.

Skylten bedöms vidare inte uppfylla förutsättningar för att bevilja permanent bygglov då den har en placering på U-område, mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Avvikelsen mot detaljplanen bedöms inte vara liten.

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 2024-04-26.

Ansökan gäller tidsbegränsat bygglov för uppsättning av en reklamskylt. Skylten har en bredd om 1,338 m och en höjd om 2,7 m. Reklamskylten är en dubbelsidig lådskylt som en belyst med en ljusstyrka om 150 cd/m².

Datum
2024-06-20

Sökande har angett i sin ansökan att de söker tidsbegränsat bygglov för fem år. Det tidsbegränsade behovet motiverar sökande med att deras avtal med fastighetsägaren sträcker sig endast under denna tidsperiod.

Ansökan var komplett 2024-05-16.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan TP61 vars syfte är att möjliggöra byggnader för volymhandel och restaurang. I detaljplanen regleras bland annat vilken mark som får förses med byggnader.

Remisser

Förvaltningen för Teknik har fått möjlighet att lämna synpunkter gällande placeringen av skylten. Teknik informerar följande i sitt remissvar daterat 2024-06-03:

”Teknik har inga synpunkter på förslagen placering men vill informera om närliggande ledningar.

Kungsbacka kommun har VA-ledningar i närheten av föreslagen placering, det ska vara fritt avstånd på minst 2 meter i sidled till ytterkant av fundament.

Kungsbacka Bredbandsnät har optoledningar i närheten av föreslagen placering. Det skall vara ett fritt avstånd på minst 0,3 m i sidledes och 0,3 m i höjdled mellan ytterkanten på befintlig ledning och planerad ledning, kabel, fundament eller annan konstruktion. Vid eventuella ledningsarbeten kan skylten tillfälligt behövas flyttas på.

Skylten ska placeras minst 1 meter in från gång- och cykelbanan för att tillräcklig hinderfri bredd för cykelbanan ska uppnås. Platsen medger inte trafik med motorfordon och vid byte av reklam eller annan drift får fordon inte framföras på gång- och cykelvägen. Vid installation och avetablering av skylten krävs trafikordningsplan och trafikavstängning. Tillstånd för detta söks via kommunens hemsida.”

Kommunicering

En underrättelse med förvaltningens bedömning skickas till sökande 2024-06-03.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-06-04
Remissvar Teknik, 2024-06-03
Information, 2024-05-16
Situationsplan, 2024-05-16
Avvecklingsplan, 2024-05-07
Övrigt, 2024-05-07
Ansökan, 2024-04-26
Fasadritning, 2024-04-26

Datum
2024-06-20

Projektbeskrivning, 2024-04-26
Uppgift om material och kulör, 2024-04-26

Förslag till beslut på sammanträdet

Stefan Vilumsons (SD) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Beslutsgång

Ordförande Heinrich Kaufmann (C) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag.

Ordföranden (C) prövar förslaget och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2024-06-20

§ 183

Dnr BN-2024-001095

KUNGSBACKA 2:1 - Bygglov för uppsättning av tre skyltar

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för uppsättning av tre skyltar.

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 8 645 kronor. Av detta kostar bygglovet 5 985 kronor och byggskedet 2 660 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

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. 30 § (PBL, SFS 2010:900) ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden stämmer med detaljplanen.

Förvaltningen bedömer att ansökan stämmer med detaljplan och uppfyller kraven enligt PBL 9 kap. 30 § punkt 4 då skyltarna 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.

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

Datum
2024-06-20

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 2024-05-21.

Ansökan gäller uppförande av tre reklamskyltar. Varje skylt är 2,7 m hög och har en bredd om 1,338 m. Skyltarna är dubbelsidiga belysta lådskyltar. Skyltarna är belysta med en ljusstyrka om 150 cd/m².

Ansökan var komplett 2024-05-21.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan KP106 och KP128 vars syfte är att möjliggöra byggnader för handel. I detaljplanen regleras bland annat vilken mark som ska användas för handelsbyggnader och vilken som ska användas för parkering och torgändamål.

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).

Åtgärden är planenlig, därför har inga grannar hörts.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-06-04

Ansökan, 2024-05-21

Detaljritning, 2024-05-21

Karta, 2024-05-21

Uppgift om material och kulör, 2024-05-21

Beslutsgång

Ordförande Heinrich Kaufmann (C) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag.

Ordföranden (C) prövar förslaget och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Datum
2024-06-20

Beslutet skickas till

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

Datum
2024-06-20

§ 184

Dnr BN-2024-000920

KUNGSBACKA 4:62 - Bygglov för uppsättning av skylt

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om bygglov för uppsättning av skylt.

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 5 985 kronor. Av detta kostar bygglovet 3 325 kronor och byggskedet 2 660 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Upplysning

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att förevarande ansökan om uppsättning av skylt uppfyller de krav som följer av 9 kap. 30 § punkten 4 PBL med hänvisning till 2 kap. 6 § PBL. Föreslagen åtgärd bedöms sålunda utgöra en lämplig skyltsättning som passar in i stads- och landskapsbilden, särskilt med beaktande av att föreslagen åtgärd inte anses ha någon inverkan på omkringliggande bebyggelse som kan anses vara negativ. 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

Datum
2024-06-20

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 2024-04-26.

Ansökan gäller uppsättning av en ny skylt. Skylten är 2,20 m hög och 4,5 m bred. Skylten har texten ”Stora COOP”. Texten på skylten i grön färg. Skylten är belyst.

Skyltöten har en föreslagen placering på byggnadens södra fasad.

Ansökan var komplett 2024-05-20.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan KP115 vars syfte är att möjliggöra byggnader för handel.

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).

Åtgärden har bedömts vara planenlig.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-06-04

Fasadritning, 2024-05-20

Skyltritning, 2024-05-20

Ansökan, 2024-04-26

Karta, 2024-04-26

Förslag till beslut på sammanträdet

Lars Eriksson (S) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov för uppsättning av skylt på fastigheten med följande motivering; förevarande ansökan om uppsättning av skylt uppfyller de krav som följer av 9 kap. 30 § punkten 4 PBL med hänvisning till 2 kap. 6 § PBL. Föreslagen åtgärd utgör sålunda en lämplig skyltsättning som passar in i stads- och landskapsbilden, särskilt med beaktande av att åtgärden inte anses ha någon inverkan på omkringliggande bebyggelse som kan anses vara negativ.

Datum
2024-06-20

Daniel Hognert (M) och Marianne Wallengren (M) yrkar bifall till Lars Erikssons (S) yrkande.

Stefan Vilumsons (SD) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Beslutsgång

Ordförande Heinrich Kaufmann (C) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag respektive Lars Eriksson (S) med fleras yrkande om att bevilja ansökan.

Ordföranden (C) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet bifaller Lars Erikssons (S) med fleras yrkande.

Beslutet skickas till

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

Datum
2024-06-20

§ 185

Dnr BN-2024-000873

MOSSEN 3:39 - Bygglov för utvändig ändring av enbostadshus samt tillbyggnad av enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt utvändig ändring av enbostadshus.

Avgiften för beslutet är 6 650 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Beslutsmotivering

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 30 § (PBL, SFS 2010:900) 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 placering för nära fastighetsgräns. Förvaltningen bedömer att avvikelsen inte är liten. Befintlig huvudbyggnaden på fastigheten har en placering närmre gräns än 4,5 m.

Förvaltningen bedömer att huvudbyggnadens befintliga avvikelse och den tillkommande avvikelsen som tillbyggnaden medför sammantaget inte kan anses utgöra en liten avvikelse. Vidare bedömer förvaltningen att det inte finns särskilda skäl för att medge undantag till bestämmelserna enligt byggnadsstadgan.

Förvaltningen bedömer att det inte går att separera de åtgärder som ansökan avser. Sökande söker för ändrad dörr- och fönstersättning, tilläggsisolering med 10 cm och tillbyggnad i form av uterum. Eftersom dessa åtgärder inte går att isolera och pröva separat så blir den samlade bedömningen för hela ansökan att bygglov inte kan 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.

Datum
2024-06-20

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2024-04-22.

Ansökan gäller tillbyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea om 19,5 m². Tillbyggnaden utgör ett uterum. Ansökan avser även tilläggsisolering av enbostadshuset. Tilläggsisoleringen bygger enligt ritningarna 10 cm på fasaden. Med uterummet och tilläggsisoleringen får enbostadshuset en area om 172 m².

Tillbyggnaden har en föreslagen placering 2,8 m från fastighetsgräns. Tillbyggnaden fasader kläs med träpanel och glaspartier. Fasaderna målas i grå kulör S3500-N. Taket kläs med grått falstat plåttak.

Ansökan gäller även utvändigt ändring av enbostadshus. Den utvändiga ändringen innebär ändrad dörr- och fönstersättning av fasaderna.

Ansökan var komplett 2024-05-28.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan O112b11 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder. I detaljplanen regleras bland annat vilken mark som får bebyggas. Punktprickad mark betecknar mark som inte får bebyggas.

Byggnad får uppföras med högst en våning och med en byggnadshöjd om max 4,5 m. Fastigheten får bebyggas med högst 1/5. Då fastigheten har en area om 1167 m² så innebär det att fastigheten får bebyggas med max 233,4 m².

I detaljplanen, som är från 1969, regleras inte byggnaders avstånd till fastighetsgräns. Enligt plan- och bygglagens (PBL, SFS 2010:900) övergångsbestämmelser gäller då 39 § byggnadsstadgan. Enligt denna bestämmelse får inte en byggnad placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter. Nämnden får medge undantag från denna bestämmelse om det finns särskilda skäl. Ett undantag måste ske utan att det påverkar grannar eller att ett lämpligt bebyggande av området försvåras. Det får inte heller utgöra fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet. Uppfylls kraven på särskilda skäl är placeringen att betrakta som planenlig.

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då

- Tillbyggnaden är placerad 1,7 m närmre gräns än vad detaljplanen medger.

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.

En underrättelse med förvaltningens bedömning skickades till sökande 2024-05-06 och 2024-05-29.

Datum
2024-06-20

Beslutsunderlag

Yttrande, 2024-06-16
Yttrande, 2024-06-08
Yttrande, 2024-06-07
Yttrande, 2024-06-07
Yttrande, 2024-06-06
Yttrande, 2024-06-06
Tjänsteskrivelse, 2024-06-04
Yttrande, 2024-06-03
Yttrande, 2024-05-30
Yttrande, 2024-05-29
Yttrande, 2024-05-29
Uppgift om material och kulör, 2024-05-28
Fasad-, plan- och sektionsritning och situationsplan, 2024-05-28
Ansökan, 2024-04-22

Ärendets behandling på sammanträdet

Vid sammanträdet redovisas ett yttrande daterat 2024-06-16.

Beslutsgång

Ordförande Heinrich Kaufmann (C) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag.

Ordföranden (C) prövar förslaget och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2024-06-20

§ 186

Dnr BN-2024-000107

ONSAALA-HALLEN 2:61 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt utvändig ändring

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt utvändig ändring.

Avgiften för beslutet är 5 320 kronor. Avgiften för beslutet är reducerad med 1 064 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden för beslutet blir därför 4 256 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Beslutsmotivering

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 30 § (PBL, SFS 2010:900) 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 avstånd till gräns. I gällande detaljplan, O26A, får huvudbyggnad placeras minst 4 meter från gräns. I förslaget är tillbyggnaden placerad 1,2 meter till närmsta fastighetsgräns vilket innebär en avvikelse från detaljplanens bestämmelse med 2,8 meter. Avvikelsen motsvarar 70 % och kan inte bedömas som liten eller förenlig med detaljplanens syfte. Vidare bedömer förvaltningen att åtgärden innebär en sådan betydande olägenhet som avses i PBL 2 kap. 9 §.

Ansökt åtgärd bedöms inte uppfylla de krav som ställs enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen punkt 4, med hänvisning till 2 kap. 6 § PBL. Vinkelbyggnaden som åtgärderna avser står i närheten av Strannebacksvägen som är öppen för allmänheten och ger tillgång till stranden. Fasad mot söder, som är parallell med Strannebacksvägen, får stora fönster, två stora skjutdörrar och ett 1,5 meter högre tak. Åtgärderna innebär att vinkelbyggnaden, som var ett garageutrymme med lågt tak, blir ett mindre garageutrymme och ett större förrådsutrymme med ett högre tak. En sådan utformning som åtgärderna innebär ger direkt insyn till ett privat utrymme och ett betydligt mer dominerande intryck som förvaltningen bedömer påtagligt påverkar områdets karaktär. Utformningen av åtgärderna bedöms inte vara lämpliga med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Bygglov ska därför inte 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

Datum
2024-06-20

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 kontaktppgifter 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

Tidigare ansökan BN 2023-001331 inkom 2023-06-29.

I det första förslaget höjdes taket av vinkelbyggnaden söder om fastigheten med 1,9 meter. Förvaltningens negativa bedömning gällande utformningen kommunicerades med sökande. Sökande ändrade på förslaget. Bygglov beviljades 2023-11-30.

Ny ansökan registrerades 2024-01-12.

Ansökan gäller tillbyggnad av ett enbostadshus som innebär att taket höjs med 1,6 meter av vinkelbyggnaden söder om fastigheten. Taket får en ny lutning som är 2 grader.

Ansökan gäller även utvändig ändring av enbostadshus som innebär ny fönstersättning och dörr på fasad mot söder och på fasad mot väster samt ny fönstersättning på fasad mot öster. Befintliga fönster och dörrar tas bort på fasad mot öster och fasad mot väster. Samtliga utvändiga ändringar avser vinkelbyggnaden mot söder.

Tillbyggnaden är i ansökan placerad 1,2 meter från tomtgräns mot grannfastighet. Sökande anger den befintliga byggnadens ursprungliga placering som särskilt skäl till placeringen.

Ansökan var komplett 2024-04-05.

Tjänstemän från Bygg- och miljöförvaltningen besiktigade platsen 2023-11-17.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan O26A vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder. I detaljplanen regleras bland annat att huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från tomtgräns, komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från tomtgräns och att högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,5 meter.

Detaljplanen anger även att i de fall där befintlig huvudbyggnad, förråd, garage eller tomtplats avviker från nedanstående bestämmelser avseende volym, antal lägenheter, användning och utformning betraktas detta förhållande som planenligt.

Datum
2024-06-20

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då

- tillbyggnaden har föreslagits placerad 1,2 meter från fastighetsgräns, vilket är 2,8 meter närmare än vad detaljplanen medger

Kommunicering

2024-01-25, sökande underrättas med bedömning om att bygglov inte kan beviljas för ansökta åtgärder med hänvisning till gällande detaljplan och 2 kap. 6§ PBL.

2024-04-05, sökande inkommer med kompletteringar där förslaget för vinkelbyggnaden är samma men väljer att inte söka bygglov för ändringar avseende byggnadsdelen norr om fastigheten.

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. Invändningar har kommit in från fastighetsägare till Onsala-Hallen 2:63. Fastighetsägaren skriver att stora glaspartier på förråd och garage upplevs som störande i området och att förslaget inte är planenligt avseende byggnadsarea.

2024-05-10, förvaltningens bedömning samt Onsala-Hallen 2:63 yttrande skickas till sökande.

Sökande har tagit del av invändningarna, men har valt att inte ändra sin ansökan.

Yttrande inkom från sökande 2024-05-29 med omfattande synpunkter och huvudargumenten handlar om att förslaget är planenligt, att åtgärden är i förhållande till övrig byggnadsdel liten och att åtgärden inte innebär en betydande olägenhet för grannfastigheterna.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-06-04

Yttrande från sökande, 2024-05-29

Information om ansökan, 2024-05-10

Yttrande från sakägare, 2024-04-29

Uppgifter om kontrollansvarig, 2024-04-05

Sammansatt underlag (Plan-sektion-fasadritning och situationsplan), 2024-03-22

Underrättelse, 2024-01-25

Ansökan, 2024-01-12

Beslutsgång

Ordförande Heinrich Kaufmann (C) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag.

Ordföranden (C) prövar förslaget och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Datum
2024-06-20

Beslutet skickas till

Sökande (delges)
Fastighetsägare till Onsala-Hallen 2:63

Datum
2024-06-20

§ 187

Dnr BN-2024-000904

ÅSA 4:160 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus.

Avgiften för beslutet är 6 650 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Beslutsmotivering

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 30 § (PBL, SFS 2010:900) 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 tillbyggnad i form av uterum har en placering på den korsprickade marken som inte får bebyggas med den typ av åtgärd. Uterummet är i sin helhet placerad på mark som inte får bebyggas med uterum. Förvaltningen bedömer att avvikelsen inte utgör en liten avvikelse. Det bedöms därmed inte finnas förutsättning för att bevilja lov för åtgärden.

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 2024-04-24.

Ansökan gäller tillbyggnad av ett enbostadshus en byggnadsarea om 11,75 m². Uterummet har en föreslagen placering på den nordöstra fasaden.

Datum
2024-06-20

Fasaderna på tillbyggnaden kläs med träpanel och glaspartier. Tillbyggnadens fasader målas i S4202-Y11R. Taket kläs med kanalplast.

Ansökan var komplett 2024-05-20.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan ÖP88 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder. I detaljplanen regleras bland annat vilken mark som får bebyggas. Korsprickad mark betecknar mark som endast får bebyggas med garage, carport, förråd, transformatorstation, sophus etc. Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,0 meter. Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad är 7,0 meter. Största tillåtna byggnadsarea är 600 m² för byggnad. Härutöver får komplementbyggnader i form av garage, carport, förråd, teknikhus, altaner, inglasat uterum etc. uppföras.

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då

- Tillbyggnaden i sin helhet är placerad på korsprickad mark som inte får bebyggas med uterum.

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.

Kommunicering med sökande

Sökandes ombud har inkommit med ett yttrande som ett svar på förvaltningens underrättelse. I yttrandet framförs att det tidigare beviljats bygglov för uterum och ombud ifrågasätter varför åtgärden nu anses vara planstridig.

Förvaltningen har informerat sökande och dess ombud att det på fastigheten finns bostäder med olika förutsättningar. För vissa bostäder finns det förutsättning att uppföra ett planenligt uterum. Alla bostäder angränsar inte till den korsprickade marken som inte får bebyggas med uterum. Det samma gäller Attefallsåtgärder, det finns bostäder i området där det finns förutsättning för Attefallsåtgärder, däremot har inte alla bostäder möjlighet att uppföra en Attefall-tillbyggnad i form av uterum. Detta beror delvis på att Attefall-tillbyggnad måste placeras minst 4,5 m från gräns till allmän platsmark, och det är inte alla bostäder som ligger på sådant avstånd till gräns att det är möjligt att hålla det avståndet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-06-04

Utlåtande, 2024-06-03

Utlåtande, 2024-06-03

Datum
2024-06-20

Yttrande, 2024-06-03
Utlåtande, 2024-05-24
Yttrande, 2024-05-20
Planritning, 2024-05-20
Sektionsritning, 2024-05-20
Fullmakt, 2024-05-16
Ansökan, 2024-04-24
Situationsplan, 2024-04-24

Beslutsgång

Ordförande Heinrich Kaufmann (C) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag.

Ordföranden (C) prövar förslaget och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Sökande (delges)
Ombud

Datum
2024-06-20

§ 188

Dnr BN-2023-002681

ÄLVSÅKER 4:13 - Bygglov för nybyggnad av stallbyggnad samt rivning

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för nybyggnad av stallbyggnad.

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 byggnaden fastställs till +19,0.

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED]. Tekniskt samråd krävs för åtgärden.

Avgiften för beslutet är 66 250 kronor. Av detta kostar bygglovet 38 750 kronor och byggskedet 27 500 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.

Vid ny-, till- eller ombyggnationer av häststall eller annat förvaringsutrymme för häst kan en ansökan om förprovning behöva skickas in till Länsstyrelsen innan byggnationen kan påbörjas. Förprovningen är en granskning ur djurskyddssynpunkt. Byggnationer av utrymmen för hästar ska förprovvas av Länsstyrelsen om det totala antalet hästplatser som kommer finnas på anläggningen motsvarar fem hästplatser eller fler.

Då det i stallbyggnaden redovisas sex boxplatser för häst så behöver sökande skicka en ansökan till Länsstyrelsen.

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.

Datum
2024-06-20

Förvaltningen bedömer att föreslagen åtgärd inte förutsätter planläggning. Byggnadens 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 utformad och placerad 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.

Med avseende på krav enligt 8 kap. 1 § PBL som anger att en byggnad ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, så bedömer förvaltningen att det finns skäl att inte ställa fullständiga krav om tillgänglighet för byggnaden. Planritningen för stallbyggnaden redovisar bland annat ett badrum där krav om tillgänglighet inte uppfylls. Sökande beskriver att uppfödning och utbildning av hopphästar kräver full rörlighet och ingen funktionsnedsättning. Arbetet är praktiskt och kräver styrka och full rörlighet i hela kroppen. Verksamheten innebär hantering av djur på 600 kg. Förvaltningen ser ingen anledning att betvivla de uppgifter som sökande lämnar. Byggnadsnämnden medger därför avsteg från kravet på tillgänglighet.

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 2023-12-28.

Ansökan gäller nybyggnad av en stallbyggnad. Byggnaden har en byggnadsarea om 350 m². Taket kläs med plåt i svart kulör RAL 9005. Fasaderna kläs med gråa betongväggar. Övre delen av gaveln är i röd plåt S4060-Y90R. Stallbyggnaden innehåller sex boxar, sadelkammare, höförråd, spolplatta med mera.

Sökande har i verksamhetsbeskrivningen angett att stallbyggnaden inte ska användas för ridskola, utan den ska tillhöra den befintliga verksamheten på fastigheten. Den verksamhet som finns idag på fastigheten är uppfödning av hästar som sedan utbildas och tävlas i hoppling. Verksamma i verksamheten är firmatecknare samt en anställd.

Datum
2024-06-20

Inga öppettider för allmänheten, besök kommer endast efter avtalad tid vid tex köp av häst.

Ansökan avser även rivning av två byggnader. Då fastigheten ligger utanför detaljplan krävs inte rivningslov för att riva dessa byggnader. Rivningen prövas istället inför prövning av startbesked.

Ansökan var komplett 2024-05-06.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Remisser

Nordion Energi har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande stallbyggnaden eftersom den har en föreslagen placering inom skyddszon för gasledning. Av yttrande från Nordion Energi daterat 2024-05-09 framgår att de inte ser några hinder för byggnation.

Avlopp

Fastigheten ansluts till kommunalt avlopp.

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, 2024-06-04
Yttrande, 2024-05-14
Yttrande, 2024-05-13
Remissvar, 2024-05-09
Verksamhetsbeskrivning, 2024-05-06
Sektionsritning, 2024-05-06
Plan, 2024-05-06
Fasadritning, 2024-05-06
Fasadritning, 2024-05-06
Nybyggnadskarta, 2024-04-09
Information, 2024-04-09
Situationsplan, 2024-02-27
Ansökan, 2023-12-28

Datum
2024-06-20

Beslutsgång

Ordförande Heinrich Kaufmann (C) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag.

Ordföranden (C) prövar förslaget och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

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

Datum
2024-06-20

§ 189

Dnr BN-2023-002682

ÄLVSÅKER 4:13 - Bygglov för nybyggnad av verksamhetsbyggnad (byggnad för övernattnig för elever)

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för nybyggnad av verksamhetsbyggnad (byggnad för övernattnig för elever).

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 byggnaden fastställs till +19,1.

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED]. Tekniskt samråd krävs för åtgärden.

Avgiften för beslutet är 32 500 kronor. Av detta kostar bygglovets 21 250 kronor och byggskedet 11 250 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. Byggnadens placering följer den struktur som övrig bebyggelse har i landskapet och är lämplig utifrån platsens förutsättningar.

Vidare bedömer förvaltningen att åtgärden inte tar brukningsvärd jordbruksmark i anspråk. Platsen där byggnaden uppförs brukas inte i dagsläget och den utgör inte heller en del av ett större sammanhängande jordbrukslandskap som brukas. Byggnadens placering i närhet till andra byggnader på fastigheten och att den med av en paddock är väl avskild från det större sammanhängande jordbrukslandskapet gör

Datum
2024-06-20

den opraktisk att bruka. Det bedöms inte vara av värde att bruka den plats där byggnaden har sin föreslagna placering.

Åtgärden bedöms vara förenlig med kommunens översiktsplan. Fastigheten ligger inom ett område som översiktsplanen benämner Landsbygd där areella näringar ska prioriteras.

Förvaltningen bedömer att ansökan uppfyller krav enligt PBL 9 kap 31 § punkt 3 då byggnaden är lämpligt utformad och placerad 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 §.

Sammanfattningsvis ska 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 2023-12-28.

Ansökan gäller nybyggnad av verksamhetsbyggnad med en byggnadsarea om 92,2 m². Byggnadens fasader kläs med stående träpanel i kulör S4060-Y90R. Taket kläs med tegel i kulör RAL 9005. Byggnadens undervåning ska användas för förvaring av jordbruksfastighetens maskiner. På ovanvåningen inreds en övernattningslägenhet för elever som deltar på hovslagarutbildningen. Övernattningslägenheten är tänkt för de elever som kommer långa vägar. Det är cirka 1-2 elever per årskull som kommer långa vägar. Dessa elever behöver kunna övernatta 3-6 nätter för att kunna genomföra utbildningsblocken på gården. Byggnaden kommer inte medföra besökare till fastigheten utan det är enbart elever som kommer kunna nyttja övernattningslägenheten.

Uppllysning: Byggnaden får inte användas för permanent boende.

Ansökan var komplett 2024-04-10.

Handläggningstiden har förlängt med 10 veckor.

Datum
2024-06-20

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Remisser

Nordion Energi har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande byggnaden eftersom den har en föreslagen placering inom skyddszon för gasledning. Av yttrande från Nordion Energi daterat 2024-05-09 framgår att de inte ser några hinder för byggnation.

Avlopp

Fastigheten ansluts till kommunalt avlopp.

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, 2024-06-04
Beslut om förlängd handläggningstid, 2024-05-20
Yttrande, 2024-05-14
Remissvar, 2024-05-09
Yttrande, 2024-05-06
Verksamhetsbeskrivning, 2024-05-06
Verksamhetsbeskrivning, 2024-04-10
Plan- och sektionsritning, 2024-04-10
Situationsplan, 2024-04-10
Fasadritning, 2024-04-10
Ansökan, 2023-12-28

Beslutsgång

Ordförande Heinrich Kaufmann (C) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag.

Ordföranden (C) prövar förslaget och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

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

Datum
2024-06-20

§ 190

Dnr BN-2023-002116

TORKELSTORP 3:2 - Strandskyddsdispens för ställplatser

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beviljar strandskyddsdispens för ställplatser.

Detta beslut upphör att gälla om den åtgärd som dispens avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft (7 kap. 18 h § miljöbalken).

Avgiften för beslutet är 0 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Upplysningar

Kommunen är enligt lag (19 kap. 3 a § miljöbalken) skyldig att skicka beslutet om dispens från strandskyddet till länsstyrelsen för granskning. Länsstyrelsen ska inom tre veckor från den dag myndigheten tog emot kommunens beslut ge besked om det finns anledning till att överpröva beslutet. Innan du vidtar några åtgärder uppmanas du invänta detta besked. Om länsstyrelsen anser att det finns prövningsskäl uppmanas du även invänta utgången av denna prövning eftersom länsstyrelsen kan upphäva byggnadsnämndens beslut.

Åtgärden kan kräva bygglov eller marklov. Arbete i vatten kan också kräva anmälan till länsstyrelsen, alternativt tillstånd för vattenverksamhet. Kontakta därför länsstyrelsen om du ska utföra åtgärder i vattenområden.

För att utföra ett planerat arbete som beviljats strandskyddsdispens ska man ha mark- och vattenägarens tillstånd. Prövningen av strandskyddsdispens görs endast mot allmänna intressen i strandskyddsbestämmelserna. Sökanden och/eller fastighetsägaren uppmanas att själv informera grannar och andra som kan beröras av åtgärden.

Beslutsmotivering

För att strandskyddsdispens ska kunna beviljas krävs att något av de särskilda skäl som anges i 7 kap. 18 c § miljöbalken föreligger. Sökande har gjort gällande att föreslagna ställplatser tillgodoser ett angeläget allmänt intresse för turismnäringen. Byggnadsnämndens arbetsutskott finner inte skäl att ifrågasätta att föreslagna ställplatser tillgodoser ett allmänt intresse för turismnäringen anser att den valda lokaliseringen är lämplig med beaktande av samtliga i ärendet rådande omständigheter, däribland att ställplatserna endast är avsedda för s.k. tillfällig vistelse. Arbetsutskottet anser följaktligen att det föreligger särskilda skäl till att ge dispens för den sökta åtgärden. Detta med beaktande av att ställplatserna är placerade på en lämplig plats, i nära anslutning till byggnaden på fastigheten och att ställplatserna gagnar strandskyddets syften då det främjar rörligt friluftsliv och

Datum
2024-06-20

turism. Den valda placeringen hindrar sålunda inte allmänheten från att ta sig till det närliggande vattendraget och utgör en mer effektiv utnyttjande av marken.

Arbetsutskottet anser följaktligen att dispens i förevarande ärende inte bedöms skada syftet med strandskyddet eller medföra någon negativ inverkan på tillgången till stränder för friluftsliv eller djur- och växtliv. Likvärdiga ställplatser finns att tillgå på flera andra platser runtom i Sverige. Även utifrån en bedömning om proportionaliteten av sökandens enskilda intresse att få bebygga fastigheten med ställplatser på aktuell plats och det allmänna intresset av att bevara marken för strandskyddets syfte föreligger sålunda skäl att bevilja ansökan om dispens.

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-10-29.

Ansökan gäller strandskyddsdispens för ställplats för turister som ska kunna nyttja ställplatsen för 1-2 dygn. Sökande beskriver att ställplatsen ska användas hela året från januari till december. Området kommer inte hägnas in med buskar eller stängsel.

Den sökta ytan för ställplatser upptar en yta om 2100 m².

Strandskyddsdispens beviljas 2024-02-14 D 2024-000423 för parkeringsplats/ställplats.

Länsstyrelsen beslutar 2024-04-23, 1869-2024 att upphäva byggnadsnämndens beslut och återförvisar ärendet för ny handläggning.

Den föreslagna placeringen är belägen inom 300 meter från havet och därmed inom strandskyddat område.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-06-05
Yttrande, 2024-05-16
Information, 2024-05-15
Karta, 2024-05-15
Yttrande, 2024-05-13
Yttrande, 2024-05-13
Beslut från Länsstyrelsen, 2024-04-24
Yttrande, 2024-02-07
Ansökan, 2023-10-29

Förslag till beslut på sammanträdet

Daniel Hognert (M) yrkar på att bevilja ansökan om strandskyddsdispens för ställplatser på fastigheten med följande motivering; det saknas inledningsvis skäl att ifrågasätta att föreslagna ställplatser tillgodoser ett allmänt intresse för turismnäringen. Den valda lokaliseringen är lämplig med beaktande av samtliga i ärendet rådande omständigheter, däribland att ställplatserna endast är avsedda för

Datum
2024-06-20

tillfällig vistelse. Följaktligen föreligger det särskilda skäl till att ge dispens för den sökta åtgärden. Detta med beaktande av att ställplatserna är placerade på en lämplig plats, i nära anslutning till byggnaden på fastigheten och att ställplatserna gagnar strandskyddets syften då det främjar rörligt friluftsliv och turism. Den valda placeringen hindrar sålunda inte allmänheten från att ta sig till det närliggande vattendraget och utgör en mer effektiv utnyttjande av marken. Dispens i förevarande ärende bedöms följaktligen inte skada syftet med strandskyddet eller medföra någon negativ inverkan på tillgången till stränder för friluftsliv eller djur- och växtliv. Likvärdiga ställplatser finns att tillgå på flera andra platser runtom i Sverige. Även utifrån en bedömning om proportionaliteten av sökandens enskilda intresse att få bebygga fastigheten med ställplatser på aktuell plats och det allmänna intresset av att bevara marken för strandskyddets syfte föreligger sålunda skäl att bevilja ansökan om dispens.

Marianne Wallengren (M) och Lars Eriksson (S) yrkar bifall till Daniel Hognerts (M) yrkande.

Beslutsgång

Ordförande Heinrich Kaufmann (C) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag respektive Daniel Hognert (M) med fleras yrkande om att bevilja strandskyddsdispens.

Ordföranden (C) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet bifaller Daniel Hognerts (M) med fleras yrkande.

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)
Länsstyrelsen (delgivningskvitto)
Miljö- och hälsoskyddsavdelningen (internpost)
Kommunstyrelsen (internpost)

Datum
2024-06-20

§ 191

Dnr BN-2023-000147

Åtgärdsföreläggs med vite att klippa växtlighet

Ärende för beslut i byggnadsnämnden. Protokoll för ärende om tillsyn, förbud eller föreläggande publiceras inte i sin helhet på Kungsbacka kommuns webbsida.

Datum
2024-06-20

§ 192

Dnr BN-2023-001304

Åtgärdsföreläggs med vite att klippa växtlighet

Ärende för beslut i byggnadsnämnden. Protokoll för ärende om tillsyn, förbud eller föreläggande publiceras inte i sin helhet på Kungsbacka kommuns webbsida.

Datum
2024-06-20

§ 193

Dnr BN-2017-000116

Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked

Ärende för beslut i byggnadsnämnden. Protokoll för ärende om tillsyn, förbud eller föreläggande publiceras inte i sin helhet på Kungsbacka kommuns webbsida.

Datum
2024-06-20

§ 194

Dnr BN-2023-000949

Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked

Ärende för beslut i byggnadsnämnden. Protokoll för ärende om tillsyn, förbud eller föreläggande publiceras inte i sin helhet på Kungsbacka kommuns webbsida.

Datum
2024-06-20

§ 195

Dnr BN-2023-000949

Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked

Ärende för beslut i byggnadsnämnden. Protokoll för ärende om tillsyn, förbud eller föreläggande publiceras inte i sin helhet på Kungsbacka kommuns webbsida.

Datum
2024-06-20

§ 196

Dnr BN-2023-000949

Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked

Ärende för beslut i byggnadsnämnden. Protokoll för ärende om tillsyn, förbud eller föreläggande publiceras inte i sin helhet på Kungsbacka kommuns webbsida.

Datum
2024-06-20

§ 197

Dnr BN-2023-000949

Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked

Ärende för beslut i byggnadsnämnden. Protokoll för ärende om tillsyn, förbud eller föreläggande publiceras inte i sin helhet på Kungsbacka kommuns webbsida.

Datum
2024-06-20

§ 198

Dnr BN-2023-000949

Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked

Ärende för beslut i byggnadsnämnden. Protokoll för ärende om tillsyn, förbud eller föreläggande publiceras inte i sin helhet på Kungsbacka kommuns webbsida.

Datum
2024-06-20

§ 199

Dnr BN-2023-000949

Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked

Ärende för beslut i byggnadsnämnden. Protokoll för ärende om tillsyn, förbud eller föreläggande publiceras inte i sin helhet på Kungsbacka kommuns webbsida.

Datum
2024-06-20

§ 200

Dnr BN-2023-000949

Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked

Ärende för beslut i byggnadsnämnden. Protokoll för ärende om tillsyn, förbud eller föreläggande publiceras inte i sin helhet på Kungsbacka kommuns webbsida.