



Plats och tid	Kungsbackarummet, klockan 09:03-11:25		
Beslutande ledamöter	Thure Sandén (M) Ordförande Heinrich Kaufmann (C) Vice ordförande Daniel Hognert (M) Lars Eriksson (S) Stefan Vilumsons (SD)		
Tjänstepersoner	Katarina Öryd, förvaltningschef Kasra Hassirian, förvaltningsjurist Peter Sebestyén, enhetschef Geodata- och bygglovsavdelningen Thinh Bui-Ljungqvist, bygglovshandläggare Rickard Ribbås, bygglovshandläggare Veronica Kinn, dataskyddskontakt § 42 Amanda Toresson, nämndsekreterare		
Övriga	Ida Lennartsson, verksamhetschef planavdelningen, kommunstyrelsens förvaltning §§ 40-47 Magnus Björned, planarkitekt, kommunstyrelsens förvaltning § 41.b Björn Vikström, planarkitekt, kommunstyrelsens förvaltning §§ 41.b, 43		
Plats och tid för justering	Digital justering, 2023-02-23		
Underskrifter	Sekreterare	Amanda Toresson	Paragrafer §§ 40-42, 44-54
	Ordförande	Thure Sandén (M)	
	Protokolljusterare	Daniel Hognert (M)	

TILLKÄNNAGIVANDE / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organisation	Byggnadsnämndens arbetsutskott	Paragrafer §§ 40-42, 44-54
Sammanträdesdatum	2023-02-16	
Anslagsdatum	2023-02-24	
Datum då anslaget tas ner	2023-03-20	
Förvaringsplats för protokollet	Bygg- och miljöförvaltningen	
Underskrift	Amanda Toresson	

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Ärendelista

Förändring av ärendelista	4
Information från förvaltningen	5
Konsekvensbedömning e-tjänst Anmäla om tillsyn enligt plan- och bygglagen	6
VALLBY 3:14 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus.....	8
HÖGLANDA 4:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	11
VALLDA-BACKA 1:8 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus.....	16
KYVIK 3:203 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt murar	22
SÄRÖ 1:391, SÄRÖ 1:309 - Bygglov för tidsbegränsat bygglov för tillbyggnad av ekonomibygnad	26
KUNGSBACKA 3:1 - Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av byggnad, en mobilbar vid en uteservering 2023-04-01 till 2023-10-31.....	30
ONSALA 1:12 - Bygglov för nybyggnad av parhus	35
RÖSHULT 1:9 - Strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus.....	38
Ärenden om tillsyn	42

Justerare

Expedierat/bestyrt

§ 40

Förändring av ärendelista

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott godkänner ärendelistan utan förändringar.

Sammanfattning av ärendet

Det finns inga förändringar av ärendelistan att anmäla.

Beslutsgång

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 41

Information från förvaltningen

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Bygg-och miljöförvaltning och kommunstyrelsens förvaltning informerar byggnadsnämndens arbetsutskott om följande:

- a) Inför beslut i byggnadsnämnden om Uppföljning ekonomi budget 2023 - prognos per januari
- b) Beslut om granskning av detaljplan enligt delegeringsförteckningen: Detaljplan för kvarteret Gjutaren och Liljan

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) prövar om byggnadsnämndens arbetsutskott kan notera informationen till protokollet och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 42

Konsekvensbedömning e-tjänst Anmäla om tillsyn enligt plan- och bygglagen

Dnr BN 2021-002091

Beslut - Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden har tagit del av konsekvensbedömningen för e-tjänst *Anmäla om tillsyn enligt plan- och bygglagen* och godkänner dess personuppgiftsbehandling.

Sammanfattning av ärendet

I e-tjänsten Anmäla om tillsyn enligt plan-och bygglagen rör det sig om uppgift om misstänkt lagöverträdelse.

Vid anmälan kan det komma in personuppgifter som berör någons privata sfär och som handlar om någons sociala förhållanden, eftersom det är möjligt att i e-tjänsten bifoga bilagor så som bilder och att i fritext göra en beskrivning.

Ändamålet skulle kunna uppnås genom en mindre omfattande personuppgiftsbehandling. Endast kryssalternativ och karta har diskuterats med tillsynsgruppen. Om endast kryssalternativ och karta används i e-tjänsten finns ingen risk för att personuppgifter som berör någons privata sfär och som handlar om någons sociala förhållanden kan komma in.

Förvaltningen kan också konstatera att ärenden som innehåller känsliga och sekretessbelagda personuppgifter förekommer i mycket liten omfattning i förhållande till inkomna anmälningar via e-tjänsten.

I ärenden som gäller fara för liv och hälsa är det av yttersta vikt att ärendet handläggs omgående. När anmälan innehåller tydlig information med bilagor och fritext kan handläggaren agera snabbare, vilket kan vara svårare om ärendet initialt inte visar fara för liv och hälsa.

Förvaltningen anser att risken att någon kan komma till skada väger tyngre gentemot de personers integritet som kan beröras av e-tjänstens behandling.

Inhämtning av synpunkter från invånare inom kommunens tillsynsområde genomförs regelbundet för de som använder e-tjänsten för att anmäla. Övrig inhämtning har inte genomförts på grund av behandlingens art alltid kan innebära ett intrång i den personliga integriteten, vilken behöver vägas mot risken att någon kan komma till skada på grund av olovligheten.

En informationstext rekommenderas att läggas in för att minska risken för att det ska komma in bilder där det förekommer personer eller privat information i fritextfält. Informationstexten ska upplysa anmälaren om att anmälan och eventuella bilagor kommer att bli allmän handling. Dnr BN 2021-002091 – Ankom 2023-02-06 e-tjänsten förväntas medföra att hanteringen av känsliga och sekretessbelagda personuppgifter kommer att behandlas säkrare än när anmälan kommer in på annat sätt.

Förhandssamråd med dataskyddsombud

Justerare

Expedierat/bestyrt

Förvaltningens bedömning avviker från dataskyddsombudets yttrande i fråga om möjligheten för anmälaren att i e-tjänsten kunna bifoga filer så som bilder samt ifråga om att de registrerades inställning till behandlingen inte fullt ut har inhämtats.

Dataskyddsombudet är tveksam till att det kan anses nödvändigt och proportionerligt att ta in bilder redan vid den initiala anmälan, med tanke på den integritetsrisk det kan innebära för den som blir anmäld. Eftersom det är tillsynsmyndigheten som ska säkerställa empirin innebär det att bevisvärdet på bilderna som inges av anmälare många gånger är lågt eftersom bilder både kan förvanskas och manipuleras. Dataskyddsombudet kan inte se att en snabbare handläggning kan ha företräde framför en mer korrekt och rättssäker när det handlar om enskildas integritet i den privata sfären.

Dataskyddsombudet rekommenderar att de registrerades inställning till behandlingen inhämtas för att få en förståelse för de registrerades perspektiv på en behandling av integritetskänslig karaktär.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-02-06

Dataskyddsombudets yttrande, 2022-06-29

Konsekvensbedömning Anmäla om tillsyn enligt plan- och bygglagen, 2023-01-12

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, förvaltningens förslag.

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

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsens förvaltning, dataskyddsombud

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 44

VALLBY 3:14 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Dnr BN 2022-007606

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 19 200 kronor. Avgiften är reducerad med 7 680 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 11 520 kronor. Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2020-09-08 § 97.

Upplysningar

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

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

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

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

Beslutsmotivering

Ansökan avser nylokalisering av ett enbostadshus inom en fastighet med en areal om 43,3 ha, indelad i 7 delområden och i dagsläget bebyggd med enbostadshus komplementbyggnader. Förevarande fastighet är vidare belägen utanför detaljplanerat område. Nämnden har tidigare beviljat

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att föreslagen nylokalisering av ett enbostadshus utgör en lämplig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp. Föreslagen åtgärd passar vidare in i landskapsbilden och följer den struktur som övrig bebyggelse har i området. Placeringen är sålunda lämpliga utifrån den specifika platsens förutsättningar, däribland att åtgärden inte skapar en andra bebyggelserad och att byggnaden inte avviker från övrig bebyggelse såvitt avser höjd och storlek. Arbetsutskottet anser därför att den sökta åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL. Åtgärden förutsätter inte planläggning av nu aktuellt område och uppfyller samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL. Därtill föreligger inga motstående intressen som skulle tala emot ett positivt förhandsbesked i samband med förevarande prövning. Berörda sakägare har inte heller haft någon erinran emot föreslagen åtgärd.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Arbetsutskottet bedömer sammantaget att föreslagna lokaliseringar passar väl in i landskapet och närliggande bebyggelse samt i övrigt är lämpliga utifrån platsens förutsättningar.

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 som kom in 2022-11-22 innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten VALLBY 3:14 [REDACTED]. Fastigheten har en areal av 43,3 ha i 7 delområden och är idag bebyggd med enbostadshus och komplementbyggnader. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område. Ansökan bedöms vara komplett 2022-11-22.

Ärendet blev återremitterat från nämnden till förvaltningen för att skicka remisser och höra grannar.

Tidigare ansökan på fastigheten: 2019-03-01 AU § 91 beviljades förhandsbesked inom fastigheten Vallby 3:14 och Vallby 3:26 avstycades.

Kommunicering

Förvaltningen har den 21 december 2022 sänt ut en preliminär tjänsteskrivelse om avstyrkan till sökande.

Sökande har inte inkommit med något yttrande.

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Inga invändningar har inkommit.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-02-10

Ansökan, 2022-11-22

Situationsplan, 2022-11-22

Förslag till beslut på sammanträdet

Lars Eriksson (S) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten med följande motivering; föreslagen nylokalisering av ett enbostadshus utgör en lämplig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp. Föreslagen åtgärd passar vidare in i landskapsbilden och följer den struktur som övrig bebyggelse har i området. Placeringen är sålunda lämpliga utifrån den specifika platsens förutsättningar, däribland med beaktande av att åtgärden inte skapar en andra bebyggelserad och att byggnaden inte avviker från övrig bebyggelse såvitt avser höjd och storlek. Den sökta åtgärden uppfyller därmed de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL. Åtgärden förutsätter

Justerare

Expedierat/bestyrt

inte planläggning av nu aktuellt område och uppfyller samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL. Därtill föreligger inga motstående intressen som skulle tala emot ett positivt förhandsbesked i samband med förevarande prövning. Berörda sakägare har inte heller haft någon erinran emot föreslagen åtgärd.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag och Lars Erikssons (S) yrkande.

Ordföranden (M) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet beslutar enligt Lars Erikssons (S) yrkande.

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Post-och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 45

HÖGLANDA 4:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Dnr BN 2022-008065

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 19 200 kronor. Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2020-09-08 § 97.

Beslutsmotivering

Ansökan avstyrks med stöd av 9 kap. 31 § p. 3, plan- och bygglagen (SFS 2010:900) med hänvisning till 2 kap. 2-6 och 5 §§, 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.

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2022-12-22 innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten HÖGLANDA 4:3. Fastigheten är taxerad som en lantbruksenhet, har en areal av 35,8 ha i ett delområde och är obebyggd. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Området ligger inom strandskyddat område och dispens behövs för att genomföra byggnadsåtgärder. Sökande har inkommit med beslut från Länsstyrelsen om upphävande av strandskyddet.

Flertalet ansökningar på fastigheten har tidigare behandlats mellan åren 2000 och 2022:

Dnr 2000-1369, enbostadshus, underrättelse till sökande om avslag.

Dnr 2002-0383, enbostadshus, ansökan återtagen av sökande efter negativ bedömning.

Dnr 2004-0350, enbostadshus, beviljad avstyckning till Höglanda 4:12.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Dnr 2008-0418, avslag 3 vindkraftverk.

Dnr 2014-1100, enbostadshus, underrättelse till sökande på grund av belägen inom skogsmark, långt från allmän väg och möjligheter att ordna samhällsservice, samt smal skogsväg med kraftig lutning.

Dnr 2016-1187, 18 enbostadshus, ärendet flyttades över till planavdelningen.

Lagstiftning

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

Enligt 2 kap. 2 § PBL ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till läge, beskaffenhet och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken tillämpas.

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

Enligt 2 kap. 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.

Bedömning

För att mark ska få användas för bebyggelse krävs att den från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet (2 kap. 4 § PBL). Lämplighetsbedömningen sker vid planläggning eller i ärenden om bygglov eller förhandsbesked. Utanför planlagt område finns inte någon i lagstiftningen given byggrätt. Bedömningen om åtgärdens lämplighet görs därmed i varje enskilt fall.

Vid fråga om förhandsbesked (och bygglov) utom detaljplan ska prövningen alltså avse om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen, det vill säga en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (prop. 1985/86:1 s.285). Hänsyn ska tas till både allmänna och enskilda intressen. De allmänna intressena om lämplig markanvändning kommer till uttryck i 2 kap. PBL.

Justerare

Expedierat/bestyrt

Kommunens översiktsplan

Kungsbacka kommun har i översiktsplanen Vårt framtida Kungsbacka, utöver våra utvecklingsorter och naturområden, delats in i tre övergripande zoner; landsbygdsutveckling, landsbygd och kustbygd. Höglanda 4:3 ligger inom området landsbygd.

Landsbygden definieras av områden där bebyggelsestrycket är starkt. För att säkerställa en hållbar utveckling inom kust- och landsbygden behöver kommunen tillämpa en restriktiv hållning till kompletteringar av nya bostadshus.

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

Bebyggelsestryck

Kungsbacka kommun är generellt utsatt för ett hårt tryck med önskemål om att bygga nya enbostadshus (se MÖD 2014-02-07 P 4421-13). Efterfrågan beror på en kombination av en attraktiv miljö och kommunens läge i Göteborgsregionen. Kommunen har en omfattande utbyggnadspotential för friliggande småhus dels i form av outnyttjade byggrätter i äldre planer, permanentning av fritidshus samt redan avstyckade tomter utom plan. Detta förhållande ställer mycket stora krav på kommunen att hantera transportfrågor med miljöhänsyn och att skapa en tillfredsställande samhällsservice.

För att kunna hantera detta ska kommunen växa och utvecklas främst inom utvecklingsorter som är utpekade i kommunens översiktsplan Vårt framtida Kungsbacka. Höglanda 4:3 ligger inte i en utvecklingsort.

En utbyggnad utanför våra orter kan få omfattande ekonomiska konsekvenser för att kunna motsvara den kommunala servicen, en spridd bebyggelse bidrar inte till utveckling av hållbara strukturer gällande kollektivtrafik, kommunal service och tekniska system. Det är viktigt att vi inte steg för steg bygger bort orternas möjligheter att växa på ett ekonomiskt och miljömässigt hållbart sätt på lång sikt. Även enstaka enbostadshus behöver sättas i ett större perspektiv, då risken är stor att åtgärden kommer att upprepas med anledning av det starka bebyggelsestrycket.

För att säkerställa en hållbar utveckling inom landsbygden behöver kommunen tillämpa en restriktiv hållning till nya bostadshus på nya platser. Detta eftersom ny bebyggelse riskerar att försvåra en ändamålsenlig användning och planläggning i framtiden.

Förvaltningen bedömer att åtgärden skulle kunna få en prejudicerande konsekvens i form av fortsatt bebyggelse. Ny lokalisering i området kan ge en betydande förväntan hos ägare till intilliggande fastigheter om positiva besked på ansökningar om bland annat ytterligare ny bebyggelse.

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.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Samhällsservice och placering i landskapet

Enligt kommunens översiktsplan är det inte tänkt att det ska uppstå utvidgad bebyggelse inom området utan sådan ska ske inom utvecklingsorterna. Utanför dessa utvecklingsorter är det inte lämpligt med nya bostäder eftersom efterfrågan på tomter är stor och oplanerade bostäder försvårar möjligheterna att bedöma behov av förskolor, skolor, kollektivtrafik och tillfartsvägar. Nya bostäder försvårar också möjligheterna till en samlad utbyggnad i framtiden.

I takt med att bebyggelsegrupper blir större kan högre krav att tillgodose boende med kommunal service ställas på kommunen. Eftersom den kommunala servicen är tänkt att utvecklas främst i tät- och serviceorterna är det inte lämpligt att etablera större bebyggelsegrupper i området.

Lokaliseringen är därmed inte lämplig med hänsyn till kravet på en långsiktigt god hushållning av mark och kommunens tätortsutveckling.

Föreslagen lokalisering ligger i ett kuperat landskap öster om Högländavägen mellan skogshöjder. En begränsad sammanhållen bebyggelse har här kommit till stånd och föreslagen lokalisering medför ett olämpligt tillskott och olämplig utbredning av bebyggelsen i området, utifrån hänsynstagande till bebyggelsemönstret, vägstandard, landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan. Nya byggnader bör placeras så att det nya huset får stöd i landskapet och inte medför negativ påverkan på omgivningens silhuett. Det föreslagna bostadshuset kommer att medföra en påtaglig visuell inverkan på landskapsbilden på platsen. Lokaliseringen kommer hamna högt över den befintliga bebyggelsen och bildar en struktur som inte stämmer överens med det befintliga bebyggelsemönstret där byggnader är placerade i en rad längs med bergets fot.

Det går även att utläsa från inlämnat ritningsunderlag att kraftiga ingrepp behöver göras för att kunna bygga huset. Placeringen av huset ligger på cirka +50 meter över havet, husen som ligger utmed bergets fot nedanför lokaliseringen ligger på cirka +30 meter över havet. Vägen som är tänkt att gå från Högländavägen börjar på cirka +20 meter och är cirka 400 meter lång kommer att dras genom skogbeklädd och oexploaterad mark. Marken kan från allmän synpunkt inte anses vara lämplig för ändamålet.

Förvaltningen bedömer att den tomt som skapas på berget skapar kraftig påverkan på landskapsbilden, på ett sätt som inte bedöms lämpligt enligt 8 kap. 9 § PBL.

Ansökan bedöms inte uppfylla kraven om ändamålsenlig struktur i 2 kap. 3 § PBL, möjligheterna att ordna trafik och behovet av en god trafikmiljö samt placeringskravet med hänsyn till stads- och landskapsbilden i 2 kap. 5-6 §§.

Kommunicering

Förvaltningen skickade ut en skrivelse med bedömning till sökande 26 januari 2023. Beslut om upphävande av strandskydd har inkommit samt kommunikering om avslutat ärende den 30 januari 2023. Yttrande från sökande på förvaltningens bedömning inkom 3 februari 2023 där man försvarar sin ansökan.

De inkomna handlingarna föranleder inget annat ställningstagande från förvaltningen.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-02-02

Ansökan med tillhörande bilagor, 2022-12-22

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, förvaltningens förslag.

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 46

VALLDA-BACKA 1:8 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Dnr BN 2022-007155

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 19 200 kronor. Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2020-09-08 § 97.

Beslutsmotivering

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

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2022-11-08 innebär nylokalisering av två enbostadshus inom fastigheten VALLDA-BACKA 1:8 [REDACTED] skifte 1. Fastigheten har en areal av 3,1 ha i 3 delområden och är idag bebyggd med enbostadshus och komplementbyggnad. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

På fastigheten finns en fornlämning, RAÄ-nummer Vallda 227:1.

En ansökan om förhandsbesked på samma fastighet men annat skifte än denna ansökan avlogs av Byggnadsnämndens arbetsutskott 2007, en ansökan avvisades 2018 och en ansökan avskrevs 2021.

Handläggningstiden har förlängts, se bifogat beslut 2022-12-14.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Lagstiftning

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

Enligt 2 kap. 2 § PBL ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till läge, beskaffenhet och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken tillämpas.

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

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

Bedömning

För att mark ska få användas för bebyggelse krävs att den från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet (2 kap. 4 § PBL). Lämplighetsbedömningen sker vid planläggning eller i ärenden om bygglov eller förhandsbesked. Utanför planlagt område finns inte någon i lagstiftningen given byggrätt. Bedömningen om åtgärdens lämplighet görs därmed i varje enskilt fall.

Vid fråga om förhandsbesked (och bygglov) utom detaljplan ska prövningen alltså avse om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen, det vill säga en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (prop. 1985/86:1 s.285). Hänsyn ska tas till både allmänna och enskilda intressen. De allmänna intressena om lämplig markanvändning kommer till uttryck i 2 kap. PBL.

Kommunens översiktsplan

Kungsbacka kommun har i översiktsplanen Vårt framtida Kungsbacka, utöver våra utvecklingsorter och naturområden, delats in i tre övergripande zoner; landsbygdsutveckling, landsbygd och kustbygd. Vallda-backa 1:8 ligger inom området utvecklingsort Vallda.

Mer än hälften av kommunens nya bostäder ska byggas i Kungsbacka stad. Därefter ska fokus ligga på våra stationsorter Anneberg och Åsa. Inom utvecklingsorterna planeras nya bostadshus generellt genom detaljplan enligt kommunens översiktsplan.

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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

Aktuell lokalisering ligger i Vallda utvecklingsort. Vallda är starkt expansivt och aktuell lokalisering ligger i ett potentiellt utbyggnadsområde. Området utgör viss villabebyggelse och innehåller flera potentiellt byggbara ytor. Bebyggelsestrycket är högt i området och fler fastigheter i området har arealmässiga förutsättningar att etablera bostäder genom ytterligare liknande anspråk. Förvaltningen menar följaktligen att det finns starka skäl för en restriktiv hållning till ansökningar om förhandsbesked och bygglov som avser att tillskapa nya byggrätter utanför detaljplan i området.

Detaljplanekrav

Kungsbacka kommun är generellt utsatt för ett hårt tryck med önskemål om att bygga nya enbostadshus (se MÖD 2014-02-07 P 4421-13). Efterfrågan beror på en kombination av en attraktiv miljö och kommunens läge i Göteborgsregionen. Kommunen har en omfattande utbyggnadspotential för friliggande småhus dels i form av outnyttjade byggrätter i äldre planer, permanentning av fritidshus samt redan avstyckade tomter utom plan. Detta förhållande ställer mycket stora krav på kommunen att hantera transportfrågor med miljöhänsyn och att skapa en tillfredsställande samhällsservice.

Enligt 4 kap. 2 § PBL ska kommunen pröva ett områdes lämplighet genom detaljplan för ny sammanhållen bebyggelse om det krävs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen. Detsamma gäller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande. I lagförarbetena anges större tätorters närområden, de s.k. randzonerna, som exempel på fall där behov av detaljplanläggning så gott som alltid föreligger, oavsett byggnadsföretagets omfattning (se a. prop. s. 555).

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

Fastigheten Vallda-backa 1:8 är placerad i Vallda utvecklingsort. Orterna definieras av områden med högt bebyggelsestryck, vid ett sådant förhållande är utgångspunkten enligt 4 kap. 2 § PBL att markområdets lämplighet för bebyggande ska prövas med en detaljplan.

Vidare redovisar dock *Vårt Framtida Kungsbacka* att nya enstaka bostadshus kan prövas med förhandsbesked i lämpliga områden utanför planlagt område inom kommunens utvecklingsorter under vissa förutsättningar. Dessa ska dock föregås av lokaliseringsstudier som beslutas av

Justerare

Expedierat/bestyrt

byggnadsnämnden. I dagsläget har byggnadsnämnden inte beslutat om någon lokaliseringsstudie för det aktuella området.

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

Lucktomt

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

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

Mark- och miljööverdomstolen har i flera tidigare avgöranden (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom 29 februari 2016 i mål nr P 8773-15) erinrat om att risken för prejudicerande effekter är ett förhållande som innebär hinder mot att tillämpa undantagsreglerna.

Förvaltningen menar att det i föreliggande fall rör sig om ett markområde och en sökt åtgärd som inte har några unika förutsättningar eftersom det finns fler fastigheter och markområden längs Rörmustvägen som har arealmässiga förutsättningar för att på liknande sätt ge plats åt ytterligare bostadshus. Den västra lokaliseringen placeras mellan ett bebyggt område i väster och befintliga huset på aktuell fastighet i öster, men har inget bebyggelsestöd i norr där utbyggnad skulle kunna ske. Lokaliseringen i öster har ingen bebyggelse längre åt öster eller norr, och ligger således inte mellan andra bebyggda mindre fastigheter.

Åtgärden innebär följaktligen en förtätning av området som kan få prejudicerande effekter, varvid undantagsregeln inte är tillämplar. Förvaltningen bedömer att lokaliseringarna inte utgör lucktomter.

Jordbruksmark

3 kap. 4 § miljöbalken säger att bruksvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Med begreppet jordbruksmark avses åkermark och kultiverad betesmark. Sådan mark är bruksvärd om den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Vid bedömningen av markens beskaffenhet tas hänsyn till hur marken används och tidigare har använts, markytans storlek och möjligheten att sambruka marken med annan jordbruksmark i området.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Vid den bedömningen bör även beaktas att jordbruksmark är en begränsad resurs med avgörande betydelse för att trygga livsmedelsförsörjningen i landet och att syftet med bestämmelsen är att säkerställa en långsiktig hushållning (jfr prop. 1985/86:3 sid. 53).

Kommunens översiktsplan har en restriktiv hållning till exploatering på jordbruksmark och genom att bibehålla utrymme för de areella näringarna finns förutsättningar för utveckling av lantbruksföretagen.

Det skifte som är aktuellt uppgår till cirka 2 ha och den södra delen är bebyggd med bostadshus. De två nya planerade husen skulle hamna på varsin sida av det befintliga huset, en i sydost och en i sydväst, utmed Rörmöstvägen.

Genom att studera flygfoton från år 1963 och 1976, samt så sent som till 2021 så kan det konstateras att markytan som byggnationerna föreslås placeras på har sedan dess utgjort brukad mark. Även äldre kartor från 1919 och 1959 klargör att marken använts som jordbruksmark. Fastigheten är taxerad som bebyggd lantbruksenhet. Marken är inventerad av Länsstyrelsen som jordbruksmark klass 4, och som jordbruksblock år 2019.

Sökande har inkommit med en skrivelse om att fastighetens läge är mycket väl lämpat för bostäder, att marken inte bör ses som brukningsvärd jordbruksmark då den bland annat inte brukats sedan 70-talet och har liten storlek.

Att mark kanske ligger i träda, att någon enskild ägare eller nyttjare inte lyckats få ekonomi i en gröda eller att det för stunden inte finns någon efterfrågan på marken från jordbrukare saknar betydelse. Att en markbit kanske inte anses rationell att bruka för någon som bara arbetar med stora maskiner behöver inte påverka möjligheten att nyttja marken för bete eller för småskalig verksamhet.

Förvaltningen bedömer att marken som avses att lokaliseras i ansökan är att se som brukningsvärd jordbruksmark och en lokalisering av två enbostadshus här är inte ett väsentligt samhällsintresse som inte kan bli tillgodosett på annan plats (se MÖD Mål nr P 4087-15, 2016-04-01). Ansökan uppfyller därmed inte 2 kap. 2 § PBLs bestämmelse om god hushållning.

Väsentliga samhällsintressen

Brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen. Enligt prop. 1985/86:3 s 53 kan väsentliga samhällsintressen vara till exempel bostadsförsörjningsbehovet, intresset av att kunna lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem samt att säkerställa viktiga rekreationsintressen.

Förvaltningen bedömer att det i "väsentliga samhällsintressen" inte inryms enskildas intresse av att bygga enstaka bostadshus, utan att det här handlar mer om större lösningar i allmän regi och en samlad planering i samband med större planläggning. I det nu aktuella ärendet föreligger inga sådana väsentliga samhällsintressen som krävs enligt 3 kap. 4 § miljöbalken. Därmed utgör bestämmelsen hinder för aktuell byggnation. Det allmänna intresset av att långsiktigt bevara brukningsvärd jordbruksmark väger tyngre än det enskilda intresset av att bebygga den aktuella platsen.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Kommunicering

Den 14 december 2022 skickade förvaltningen ut en skrivelse med bedömning till sökande med förslag till avslag på ansökan. Den 12 januari 2023 inkom en skrivelse från sökande där man försvarar sin ansökan.

Skrivelsen föranleder inget annat ställningstagande från förvaltningen.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-01-17

Ansökan med karta, 2022-11-08

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, förvaltningens förslag.

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 47

KYVIK 3:203 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt murar

Dnr BN 2022-007494

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt murar.

Avgiften för beslutet är 9600 kronor. Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2020-09-08 § 97.

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 byggnadens placering på mark som inte får bebyggas, våningsantal samt byggnadshöjd. Förvaltningen bedömer att avvikelsen sammanlagt inte är liten eller förenlig med detaljplanens syfte.

Enligt plan- och bygglagen 9 kap 30 § (PBL, SFS 2010:900) ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
 - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Bygglov har getts för liknande åtgärd på platsen (2000-09-14 Tjm§5444) med avvikelser. Förvaltningen bedömer dock att, eftersom utformningen av uppförd byggnad inte följer beviljat lov, och inget slutbevis har sökts eller utfärdats, har avvikelserna inte prövats i sin helhet. En ny bedömning behöver därför göras i samband med prövningen av denna nya ansökan.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Murarna bedöms inte vara inte lämpligt utformade för en god helhetsverkan och uppfyller därför inte de krav som följer av 2kap. 6§ första stycket. De upplevs höga och förstärker upplevelsen av ytterligare ett plan.

Bygglov ska därför inte beviljas.

Beräkning av byggnadshöjd

Byggnadshöjden har beräknats genom att först bedöma om det finns skäl att dela upp byggnaden i olika byggnadskroppar. Därefter har den beräkningsgrundande fasaden, samt det dominerande fasadplanet bestämts, och till sist har det konstaterats varifrån höjden ska mätas.

För byggnader med en traditionell rektangulär planutformning – två långsidor och två gavlar – ska huvudregeln enligt Boverkets allmänna råd tillämpas vid fastställande av beräkningsgrundande fasad (se MÖD:s avgörande i mål nummer 8739-15). Gavlarna ska inte påverka höjdmåttet. Den av långsidorna som bedöms ha störst allmänpåverkan ska väljas som beräkningsgrundande. Förvaltningen anser att fasaden mot norr, entréfasaden, är den beräkningsgrundande fasaden och att den är att betrakta som det dominerande fasadplanet med störst allmän påverkan.

Avståndet från det dominerande fasadplanet till allmän plats är mer än 6 m. Byggnadshöjden beräknas därför utifrån medelmarknivån invid fasad. Utifrån angivna förhållanden mäts byggnadshöjden till 4,1 meter.

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

Bygglov gavs för ett enbostadshus på platsen 2000-09-14 Tjm§ 5444. Denna byggnad beviljades med en liten avvikelse avseende att en mindre del av byggnaden placerades på mark som inte får bebyggas. Byggnaden var i suterräng där entréplan hade en byggnadsarea om 163m², varav 50 m² öppenarea för altan. Källarplan hade en area om 40 m² och innefattade garage och förråd.

Innan 2011, krävdes inte slutbesked för att få ta byggnaden i anspråk. Det låg dock i byggherrens ansvar att söka slutbevis för åtgärden. Detta har inte gjorts.

2009 Fastigheten fick ny ägare, [REDACTED] (sökande i ärendet).

2022 Fastigheten fick ny ägare, [REDACTED].

Justerare

Expedierat/bestyrkt

2022-08-22 [REDACTED] kontaktar förvaltningen med frågor som gäller att bygga in en del av altanen som förråd.

2022-08-29 [REDACTED] kontaktar förvaltningen då [REDACTED] fått ritningar på byggnaden och upptäckt att de inte stämmer med hur byggnaden ser ut.

2022-09-01 Förvaltningen har dialog med [REDACTED] med avseende på att det uppdagats att befintligt hus inte stämmer överens med senast beviljat lov. Förvaltningen meddelar att lov behöver sökas för att pröva om åtgärderna som utförts går att legaliseras i efterhand.

[REDACTED] förklarar att det, när de köpte huset 2009, fanns en suterrängplan som hade en area om 111 m² och att hela planet under entréplanet alltså redan var utgrävt. Det användes vid köpet som förråd och garage, men har därefter enligt [REDACTED], inretts till bostad, med entré, badrum, vardagsrum, kök och förråd. Rumshöjden i källarplanet är 2,5 m.

Förvaltningen gör den initiala bedömningen att eftersom detaljplanen anger max 1 våning finns det inte möjlighet att legalisera byggnationen i efterhand och hela huset utgör en planstridig åtgärd.

2022-10-17 Förvaltningen och [REDACTED] har ett möte för att diskutera fram en lösning. Förvaltningen meddelar att eftersom inget slutbevis finns och det är för stora avvikelser mot detaljplan, finns ingen möjlighet att ge bygglov i efterhand. [REDACTED] vill ändå pröva åtgärden och de bestämmer sig för att ansöka om bygglov.

2022-10-21 Tjänstemän från Bygg- och miljöförvaltningen besiktigade platsen (2022-10-21).

2022-11-18 Ansökan inkommer till förvaltningen.

Ansökan gäller nybyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea om 163m², varav 50 m² är öppenarea.

Ansökan gäller även murar. På västra sidan av huset, under altanen placeras murar med gemensam längd av 7,9 meter. Höjden på murarna följer befintlig mark och är 1,6 meter vid högsta punkt. På östra sidan av huset placeras murar som tillsammans har en längd om 10, 5 meter. Dessa är 2,5 meter höga vid högsta punkt.

2023-01-20 Ansökan var komplett

Planföresättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan S79 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder. I detaljplanen regleras bland annat att byggnad får ha en byggnadshöjd om max 3,5 meter, att max en huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras per fastighet och att byggnader får ha högst en våning.

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då

- del av huvudbyggnaden, närmare bestämt 47 m² motsvarande 29% procent av byggnadsarean, är placerad på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

- huvudbyggnaden bedöms ha två våningar, då markmedelnivån ligger mer än 1,5 meter under färdig golvhöjd i entréplan och upplevelsen är att suterrängplanet är en våning med dörr och fönster i fasad samt inrett med köksuppställning, toalett och klädkammare.
- byggnadshöjden för huvudbyggnaden mäts till 4,1 meter vilket är 0,6 meter högre 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. Ingen erinran har inkommit.

Sökande har getts möjlighet att inkomma med en skrivelse efter vår underrättelse om avslag. En skrivelse inkom till förvaltningen 2022-11-18. Den läggs till beslutet som en bilaga.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2023-02-02

Plan-, sektion- och fasadritningar 2023-01-20

Situationsplan 2023-01-20

Ansökningsblankett 2022-12-22

Skrivelse från sökande 2022-11-18

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, förvaltningens förslag.

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 48

SÄRÖ 1:391, SÄRÖ 1:309 - Bygglov för tidsbegränsat bygglov för tillbyggnad av ekonomibygnad

Dnr BN 2022-007176

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om tidsbegränsat bygglov för tillbyggnad av ekonomibygnad.

Avgiften för beslutet är 5 000 kronor. Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2020-09-08 § 97.

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-c §, bygglov ges för en åtgärd som utgör en avvikelse från detaljplanen om avvikelserna är förenliga med detaljplanens syfte och avvikelserna är liten eller utgör allmänt intresse. Alternativt utgör ett lämpligt mindre komplement till i detaljplanen bestämd användning.

Föreslagen åtgärd för tillbyggnad av ekonomibygnad avviker från detaljplanens bestämmelser beträffande allmän platsmark-park och vattenområde. Förvaltningen bedömer att avvikelserna inte är liten eller förenliga med detaljplanens syfte. Det är heller inte ett lämpligt komplement att upplåta parkmark i enskilt syfte, det kan begränsa allmänhetens användning av allmänna platsmarken. Bygglov enligt 31 b-c § får inte ges om åtgärden kan antas medföra begränsning av rättighet.

Förvaltningens bedömning är att bygglov för åtgärden inte kan beviljas eftersom byggnaden enligt gällande detaljplan är placerad på allmän platsmark-park och vattenområde. Bygglovsfrågan har behandlats av Länsstyrelsen, Förvaltningsrätten, Kammarrätten samt Högsta Förvaltningsdomstolen. Bygglov kan 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.

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades och var komplett 2022-11-08.

Justerare

Expedierat/bestyrt

Ansökan gäller tidsbegränsat bygglov för tillbyggnad i efterhand av ekonomibyggnad i form av båthus/hamnkontor med en byggnadsarea om 15 m².

Befintlig byggnad uppges vara 15 m². Sökande uppger att byggnaden är ett komplement till Säröhus konferens och hotellverksamhet på fastigheten Särö 1:441.

Sökanden önskar ett grepp och helhetssyn gällande tidigare dialoger och ansökningar gällande planen.

Syftet enligt ansökan är att invänta en planändring för Särö norra strand-etapp 2. Efter kontakt 2023-01-20 med Samhällsbyggnadskontoret och tilldelad planhandläggare som meddelades att det finns ett pågående detaljplanearbete men Särö 1:391 skifte 3 ingår inte i det arbetet.

Av flygfoton från 1976 syns inget båthus alls. Av flygfoto från 1998 syns ett mindre båthus på annan plats inom Särö 1:391 (tidigare samfällighet Särö S:3). Av flygfoton från 2004 framgår att det tidigare båthuset har rivits och ett nytt uppförts på nu aktuell plats, över fastighetsgränsen mellan Särö 1:391 och Särö 1:309. Mellan 2009 och 2010 har båthuset utökats.

Tidigare ärenden

2009-08-25 inkom en anmälan till förvaltningen om att byggnation har utförts på rubricerad fastighet. Nämnden förelade 2009-12-03, BN § 317, Säröhus Hotell och Restaurang AB, ägare till Särö 1:441 och 1:78, med stöd av 10 kap 14 §, plan- och bygglagen, att ta bort båthuset och återställa platsen, då man bedömde att åtgärden var en nybyggnad.

Beslutet överklagades av ägare till Säröhus Hotell och Restaurang AB till länsstyrelsen som 2010-05-05 upphävde byggnadsnämndens beslut och återförvisade ärendet till nämnden för ny handläggning. Motiveringen var att de inte finner att kommunens flygfoton visar att byggnaden har fått en annan placering än tidigare. De anser inte heller att föreläggandet kan avse hela byggnaden utan endast återställande till tidigare storlek och utseende. Länsstyrelsens beslut har vunnit laga kraft.

2010-07-01 beslutade byggnadsnämnden i BN § 204 att rättelse ska vidtas genom att undanröja olovligt uppförd tillbyggnad och återställa byggnaden till tidigare storlek och utseende snarast, dock senast inom två månader från beslutet vunnit laga kraft. 2010-09-22 överklagades beslutet till Länsstyrelsen. 2011-02-22 avslog Länsstyrelsen överklagan, men återförvisar ärendet till byggnadsnämnden för ny handläggning, eftersom frågan om bygglov i efterhand bör ha vunnit laga kraft före ett föreläggande kan utfärdas.

2010-05-30 sökte [REDACTED] bygglov för åtgärden i efterhand. 2010-08-17 avslog byggnadsnämndens arbetsutskott ansökan, AU 335, med stöd av 8 kap 11 §, PBL och med hänvisning till planbestämmelserna då föreslagen tillbyggnad är belägen på parkmark. Beslutet överklagades till Förvaltningsrätten, som avslog överklagandet 2011-10-13. Beslutet överklagades till Kammarrätten, som 2012-03-23 beslutade att inte meddela prövningstillstånd. Beslutet överklagades till Högsta Förvaltningsdomstolen, som 2012-06-18 beslutade att inte meddela prövningstillstånd, vilket medför att beslutet från byggnadsnämndens arbetsutskott från 2010-08-17, AU 335 står fast.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Byggnadsnämnden beslutade 2014-01-09, BN § 33 att återigen förelägga Säröhus Hotell och Restaurang AB om att vidta rättelse genom att undanröja olovligt utförd tillbyggnad och återställa byggnaden till tidigare storlek och utseende snarast, dock senast inom två månader från beslutet vunnit laga kraft. Beslutet vann laga kraft 2014-02-06, varför rättelse skulle ha vidtagits senast 2014-04-06.

Byggnadsnämnden beslutade 2015-01-08, BN § 35 att förelägga Säröhus Hotell och Restaurang AB om att vidta rättelse genom att undanröja olovligt utförd tillbyggnad och återställa byggnaden till tidigare storlek och utseende snarast, dock senast inom två månader från beslutet vunnit laga kraft. Beslutet förenades med vite om 100 000 kr. Beslutet överklagades och avslogs av Länsstyrelsen 2017-04-03 (403-2358-16). Beslutet överklagades till Mark- och miljödomstolen. 2017-11-22 meddelade Mark- och miljödomstolen i dom med mål nr P 1740-17 att överklagandet av rättelseföreläggandet avslås enligt bilaga 5. Domen vann laga kraft 2017-12-14 och rättelse skulle således ha vidtagits senast 2018-02-14.

2020-04-22 inkommer sökande med en ansökan om tidsbegränsat bygglov för tillbyggnad av båthus/hamnkontor. Syftet enligt ansökan var att invänta en planändring för Särö norra strand-etapp 2 som har diskuterats med tidigare stadsarkitekt. Något pågående detaljplanearbete eller ansökan om planbesked finns inte. Byggnadsnämnden beslutade 2021-05-06, BN § 191 att avslå ansökan om tidsbegränsat bygglov för tillbyggnad av båthus/hamnkontor. Beslutsmotiveringen var att föreslagen åtgärd för båthus/hamnkontor avviker från detaljplanens bestämmelser beträffande allmän platsmark-park. Förvaltningen bedömde att avvikelsen varken var liten, ett allmänt intresse eller förenligt med detaljplanens syfte.

Beslutet överklagades och avslogs av Länsstyrelsen 2022-02-07 (403-5820-2021). Av handlingarna i ärendet framgår att bolaget ursprungligen ansökte om ett permanent bygglov i efterhand för nu aktuell åtgärd, men att såväl nämnden som domstol har bedömt att det saknas förutsättningar för att bevilja ett permanent lov.

Beslutet överklagades till Mark- och miljödomstolen. 2022-03-25 meddelade Mark- och miljödomstolen avslag av överklagandet i dom med mål nr P 936-22.

Mark- och miljödomstolen, protokoll, 2022-04-20, Aktbilaga 7, Mål nr P 936-22, avvisar överklagan som för sent inkommen.

Beslutet överklagas till Svea Hovrätt som den 2022-05-27 meddelar i mål 5874-22 att de inte ger prövningstillstånd.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan S108 från 1988 vars syfte är att reglera bebyggelsen i Särö. I detaljplanen regleras bland annat allmän platsmark-park eller plantering och vattenområde, för den aktuella platsen.

Eftersom det inte är tänkt att uppföras några byggnader finns inga andra bestämmelser för byggnader.

I detaljplanen, som vann laga kraft 1988, regleras inte byggnaders avstånd till fastighetsgräns. Enligt plan- och bygglagens (PBL, SFS 2010:900) övergångsbestämmelser gäller då 39 §

Justerare

Expedierat/bestyrt

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.

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då

- Föreslagen åtgärd för båthus/hamnkontor avviker från detaljplanens bestämmelser beträffande allmän platsmark-park och vattenområde
- Föreslagen åtgärd är placerad över fastighetsgräns

Övriga förutsättningar

Fastigheten omfattas av i strandskydd enligt Miljöbalken 7 kap. 13 § (1998:808). Det generella strandskyddet infördes 1975. Ansökan om dispens från strandskydd prövas separat.

Ansökan har inkommit för den sökta åtgärden, som är för den redan utförda nybyggnationen. Det finns ingen preskriptionstid för åtgärder uppförda inom strandskyddat område utan särskild dispens. För platsen finns inga skäl som är giltiga för dispens.

Riksintresse för kulturmiljö råder och omgivningarna finns upptagna i Kulturmiljöprogrammet.

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).

Bygglov kan inte beviljas, och därför har grannar och fastighetsägare inte hörts.

Telefonsamtal den 2023-01-20 med Samhällsbyggnadskontoret och tilldelad planhandläggare som meddelades att det finns ett pågående detaljplanearbete men Särö 1:391 skifte 3 ingår inte i det arbetet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2023-01-19

Ansökan med tillhörande handlingar inkom 2022-11-08

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, förvaltningens förslag.

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrt

§ 49

KUNGSBACKA 3:1 - Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av byggnad, en mobilbar vid en uteservering 2023-04-01 till 2023-10-31

Dnr BN 2022-008086

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om förlängning av tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av byggnad, en mobilbar vid en uteservering.

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 7 200 kronor. Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2020-09-08 § 97.

Uppllysning

Förevarande åtgärd i form av förlängning av ett tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av en mobilbar ska ej utgöra hinder för nybyggnation på grannfastigheten Banken 11. Sökande har åtagit sig att nedmontera & flytta på den lovsökta byggnaden vid tiden för nybyggnation på fastigheten Banken 11. Följaktligen upplyses sökande om att nedmontering & flytt av baren ska ske senast efter att nämndens beslut om startbesked för nybyggnation på grannfastigheten Banken 11 har vunnit laga kraft.

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

Ni får inte påbörja byggnadsarbetet innan byggnadsnämnden gett startbesked.

Beslutsmotivering

Ansökan avser förlängning av ett tidsbegränsat lov för nybyggnad av en mobilbar. Sökande önskar ställa upp den mobila baren under perioden 2023-04-01 - 2023-10-31. För fastigheten gäller en detaljplan från 1968 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostads & handels-ändamål. I detaljplanen regleras vilken mark som får bebyggas, byggnadssätt, våningsantal, byggnadshöjd och vad som är allmän plats eller kvartersmark. I detaljplanen regleras dock inte byggnaders avstånd till fastighetsgräns. Enligt övergångsbestämmelser i PBL gäller 39 § byggnadsstadgan, enligt vilket en byggnad inte får placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter. Nämnden kan medge undantag från denna bestämmelse om det föreligger särskilda skäl.

Enligt 9 kap. 33 § PBL, får ett tidsbegränsat bygglov ges för en åtgärd som uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar enligt 30-32 a §§ PBL, om sökanden begär det och åtgärden

Justerare

Expedierat/bestyrkt

avses att pågå under en begränsad tid. Ett tidsbegränsat bygglov ska ges om åtgärden har stöd i en planbestämmelse om tillfällig användning av byggnad & mark. I förevarande lovärende avser ansökan en åtgärd som är avsedd att pågå under en begränsad tid. Likväl har sökande begärt ett tidsbegränsat bygglov.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att det föreligger särskilda skäl till att medge en placering av föreslagen byggnad närmare än 4,5 meter från tomtgräns emot grannfastigheten. Den föreslagna åtgärden anses vara lämplig på fastigheten och föreslagen placering bedöms utnyttja tomtytan på ett tillfredsställande sätt. Detta med beaktande av föreslagen byggnad är en mobilbar som lätt kan demonteras och flyttas samt att den föreslagna placeringen inte utgör en olägenhet för närboende som kan anses vara betydande. Arbetsutskottet anser sålunda att förevarande avvikelse är att bedöma som förhållandevis liten och förenlig med detaljplanens övergripande syfte om att möjliggöra byggnader för bostads- och handelsändamål.

Ansökan avviker även från gällande detaljplan då byggnaden är placerad på mark som enligt detaljplan är allmän platsmark, gata. Utifrån samtliga i ärendet rådande omständigheter anser arbetsutskottet att förevarande avvikelse, om än ej liten i absoluta mått och tal, utgör en godtagbar avvikelse från planen som i kontextuell mening är att bedöma som liten & förenlig med detaljplanens övergripande syfte. Föreslagen byggåtgärd är vidare lämpligt utformad och placerad med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen & intresset av en god helhetsverkan. Detta med beaktande av byggnadens begränsade åverkan i området. Därtill innebär föreslagen åtgärd inte någon betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Sammantaget bedömer arbetsutskottet att det föreligger förutsättningar för att bevilja tidsbegränsat bygglov för den åtgärd som ansökan avser.

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

Tidsbegränsat bygglov beviljas för nybyggnad av barbyggnad 2021-05-24, D 2021-001631.

Byggnaden har en byggnadsarea om 8 m². Det tidsbegränsade lovet gäller under perioden 2021-05-24 till 2021-10-31.

Förlängnings av tidsbegränsat bygglov beviljas för nybyggnad av barbyggnad 2022-03-16, D 2022-000912. Byggnaden har likt i tidigare lov en byggnadsarea om 8 m². Det tidsbegränsade lovet gäller under perioden 2022-04-01 till 2022-10-31.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

En ansökan om förlängning av tidsbegränsat lov inkom till förvaltningen 2022-12-29. Ansökan avser en byggnad med en byggnadsarea om 8 m². Byggnaden utgör en mobil bar. Sökande önskar ställa upp den mobila baren under perioden 2023-04-01 till 2023-10-31.

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan K51 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostads- och handelsändamål. I detaljplanen regleras bland annat mark som får bebyggas, byggnadssätt, våningsantal, byggnadshöjd och vad som är allmän plats eller kvartersmark. I detaljplanen, som är från 1968-01-24, regleras inte byggnaders avstånd till fastighetsgräns i områden som inte har beteckning S. 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 byggnaden är helt placerad på mark som enligt detaljplan är allmän platsmark, gata.

Beräkning av byggnadshöjd

Byggnadshöjden har beräknats genom att först bestämma om byggnaden ska ses som sammansatt eller inte. Därefter har den beräkningsgrundande fasaden, samt det dominerande fasadplanet

För byggnader med en traditionell rektangulär planutformning – två långsidor och två gavlar – ska huvudregeln enligt Boverkets allmänna råd tillämpas vid fastställande av beräkningsgrundande fasad (se MÖD:s avgörande i mål nummer 8739-15). Gavlarna ska inte påverka höjdmåttet. Den av långsidorna som bedöms ha störst allmänpåverkan ska väljas som beräkningsgrundande.

Förvaltningen anser att fasaden mot sydost är den beräkningsgrundande fasaden med störst allmän påverkan.

Avståndet från det dominerande fasadplanet till allmän plats är mindre än sex meter.

Byggnadshöjden beräknas därför utifrån medelmarknivån på den allmänna platsen vilken är cirka +3 meter. Utifrån angivna förhållanden mäts byggnadshöjden till 2,6 meter.

Avlopp

Baren ansluts till kommunalt avlopp.

Remisser

Sambyggnadskontoret har som fastighetsägaren fått möjlighet att inkomma med synpunkter gällande ansökan. Av yttrande daterat 2023-01-23 framgår att Samhällsbyggnadskontoret har invändningar mot ansökan och de anser att den inte ska beviljas. Det ska inom snar framtid påbörjas byggnation på grannfastigheten Banken 11. Det kommer bland annat kräva utrymme för plank/stängsel och det kan bli direkt olämpligt med en uteservering intill. Vidare förklarar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Samhällsbyggnadskontoret att de ser en risk med att olägenheter uppstår och dessa olägenheter överväger nyttan av den mobila baren.

Sökande har tagit del av remissvaret och har därefter meddelat att de har en dialog med Teknik och Plusfastigheter och de är eniga om att uteservering kan stå kvar oförändrat i väntan på om och när plusfastigheter skall bygga. Vidare informerar sökande att när byggnation ska påbörjas kan sökande i sådana fall flytta in uteservering samt mobila baren inom ett dygn.

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. Invändningar har inkommit från fastighetsägaren, se remissvar ovan, men inga invändningar har kommit in från övriga berörda sakägare.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-02-03

Remissvar, 2023-01-23

Ansökan, 2022-12-29

Karta, 2022-12-29

Beskrivning, 2022-12-29

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att bevilja ansökan om förlängning av tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av byggnad, en mobilbar vid en uteservering, med tillägg av upplysning enligt följande; förevarande åtgärd i form av förlängning av ett tidsbegränsat lov för nybyggnad av en mobilbar ska ej utgöra hinder för nybyggnation på grannfastigheten Banken 11. Sökande har åtagit sig att nedmontera och flytta på den lovsökta byggnaden vid tiden för nybyggnation på fastigheten Banken 11. Följaktligen upplyses sökande om att nedmontering och flytt av mobilbaren ska ske senast efter att nämndens beslut om startbesked för nybyggnation på grannfastigheten Banken 11 har vunnit laga kraft.

Thure Sandéns (M) yrkande om beviljande av ansökan motiveras enligt följande; I förevarande lovärende avser ansökan en åtgärd som är avsedd att pågå under en begränsad tid. Likväl har sökande begärt ett tidsbegränsat bygglov. Det föreligger vidare särskilda skäl till att medge en placering av föreslagen byggnad närmare än 4,5 meter från tomtgräns emot grannfastigheten. Den föreslagna åtgärden är lämplig på fastigheten och föreslagen placering utnyttjar tomtytan på ett tillfredsställande sätt. Detta med beaktande av föreslagen byggnad är en mobilbar som lätt kan demonteras och flyttas samt att den föreslagna placeringen inte utgör en betydande olägenhet för närboende. Förevarande avvikelse är sålunda att bedöma som förhållandevis liten och förenlig med detaljplanens övergripande syfte om att möjliggöra byggnader för bostads- och handelsändamål. Såvitt avser avvikelsen gällande placering på mark som inte får bebyggas får en bedömning göras utifrån samtliga i ärendet rådande omständigheter vilket tydliggör att förevarande avvikelse, om än

Justerare

Expedierat/bestyrkt

ej liten i absoluta mått och tal, utgör en godtagbar avvikelse från planen som i kontextuell mening är att bedöma som liten och förenlig med planens övergripande syfte. Föreslagen byggåtgärd är vidare lämpligt utformad och placerad med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen & intresset av en god helhetsverkan. Detta med beaktande av byggnadens begränsade åverkan i området. Därtill innebär föreslagen åtgärd inte någon betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, förvaltningens förslag och eget yrkande.

Ordföranden (M) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet beslutar enligt Thure Sandéns (M) yrkande.

Beslutet skickas till

Kommunledningskontoret, fastighetsägare

Sökande (A-post)

Skatteverket (A-post)

Post-och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 50

ONSALA 1:12 - Bygglov för nybyggnad av parhus

Dnr BN 2022-007716

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för parhus enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 19 200 kr. Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2020-09-08 § 97.

Beslutsmotivering

Ansökan avser nylokalisering av ett parhus inom en fastighet med en areal om ca 2 528 kvm som är indelad i flera delområden och i dagsläget bebyggd med enbostadshus. Fastigheten är vidare belägen utanför detaljplanerat område samt inom strandskyddat område.

För att mark ska få användas för bebyggelse krävs att den från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Lämplighetsbedömningen sker vid planläggning eller i ärenden om bygglov eller förhandsbesked. Utanför planlagt område finns inte någon given byggrätt. Bedömningen om åtgärdens lämplighet görs därmed av byggnadsnämnden i varje enskilt ärende och hänsyn tas till såväl allmänna som enskilda intressen.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer inte att nu föreslagen byggåtgärd är lämplig på den aktuella platsen. Detta med beaktande av att förevarande fastighet ligger inom utvecklingsort Onsala som utgör ett starkt expansivt område. Lokalisering ligger vidare inom ett utbyggnadsområde med flera potentiellt byggbara ytor. Det råder ett högt bebyggelsetryck inom området och fler fastigheter inom aktuellt område har arealmässiga förutsättningar att etablera bostäder genom ytterligare liknande anspråk. Följaktligen föreligger skäl att vara restriktiv till aktuell ansökan för att inte tillskapa flera nya byggrätter. Markområdets lämplighet för bebyggelse bör i stället prövas med en detaljplan, inte minst med beaktande av att det inte genomförts någon lokaliseringsstudie inom området för att tillåta enstaka bebyggelse utan föregående krav på planläggning. Nämndens arbetsutskott anser därtill att det allmänna intresset av att vara restriktiv till förevarande lovansökan överväger det enskilda intresset av att bebygga förevarande fastighet med ett parhus. Detta med beaktande av att det redan nu föreligger ett stort behov att inom en snar framtid möjliggöra utbyggnad av en angränsande grundskola.

Sammantaget bedömer arbetsutskottet att kommunens behov av att hushålla med mark och prioritera mellan olika markanvändningsintressen är så stort att detaljplan krävs. Ansökan uppfyller därmed inte 9 kap. 31 § PBL. I ett område där bebyggelsetrycket är högt och fler fastigheter har möjligheten att etablera bostäder genom ytterligare liknande anspråk är risken överhängande att ett bygglov får prejudicerande effekter och enstaka bebyggelse blir betydligt fler, vilket följaktligen kan få negativa konsekvenser för kommunens strategiska planering och förhindra en rationell

Justerare

Expedierat/bestyrkt

kommande planläggning av området. Ansökan avstyrks därför med stöd av kommunens översiktsplan, 9 kap. 31 § p. 2, plan- och bygglagen samt med hänvisning till 4 kap. 2 § PBL.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2022-11-24, komplett 2022-12-11, innebär nylokalisering av parhus inom fastigheten ONSALA 1:12 [REDACTED]. Fastigheten har en areal av 2528 kvm i ett delområde och är idag bebyggd med enbostadshus. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Området ligger inom strandskyddat område och dispens behövs för att genomföra byggnadsåtgärder.

Anmälan om rivning av det befintliga huset har beviljats startbesked 2022-10-06.

Parhus

Parhus definieras som en- eller tvåbostadshus som är sammanbyggda parvis i mellanliggande tomtgräns (TNC. Plan- och byggtermer 1995). Detta innebär att två tvåbostadshus som är sammanbyggda är att se som parhus enligt definitionerna (MÖD 2016-04-18 mål nr P 4803-15). Parhus innebär därmed möjlighet att etablera två bostäder på fastigheten.

Lagstiftning

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

Enligt 2 kap. 2 § PBL ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till läge, beskaffenhet och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken tillämpas.

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Riksintresse

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

4 kap. miljöbalken förklarar att kustområdet Halland, i vilket fastigheten Onsala 1:12 ingår, är ett riksintresse där turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Kommunicering

Förvaltningen har den 26 januari 2023 skickat en skrivelse med bedömning till sökande. Inget yttrande har inkommit från sökande.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-02-02

Markplaneringsritning, 2022-12-11

Plan och fasadritning, 2022-12-11

Situationsplan, 2022-12-11

Ansökan med tillhörande bilagor 2022-11-24

Förslag till beslut på sammanträdet

Heinrich Kaufmann (C) yrkar på tillägg i beslutsmotivering enligt följande; det allmänna intresset av att vara restriktiv till förevarande lovansökan överväger det enskilda intresset av att bebygga förevarande fastighet med ett parhus. Detta med beaktande av att det redan nu föreligger ett stort behov att inom en snar framtid möjliggöra utbyggnad av en angränsande grundskola.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, förvaltningens förslag och Heinrich Kaufmanns (C) tilläggsyrkande.

Ordföranden (M) prövar först förvaltningens förslag och finner att arbetsutskottet bifaller det.

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrt

§ 51

RÖSHULT 1:9 - Strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus

Dnr BN 2022-007949

Beslut – Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beviljar strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus.

Som tomt för enbostadshuset får tas i anspråk den mark som redovisas på bifogad situationsplan.

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).

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. Arbetet 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

Aktuella bestämmelser

Strandskyddet, som i grunden är en förbudslagstiftning, syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten, 7 kap. 13 § miljöbalken.

Strandskyddet gäller vid havet, insjöar och vattendrag och omfattar land- och vattenområden intill 100 m från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd, 7 kap. 14 § miljöbalken. Strandskyddet kan dock vara upphävt eller utvidgat till maximalt 300 m från strandlinjen, 7 kap. 14 och 18 §§ miljöbalken.

Inom ett strandskyddsområde får inte (1) nya byggnader uppföras, (2) byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, (3)

Justerare

Expedierat/bestyrt

grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller (4) åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter, 7 kap. 15 § miljöbalken.

Om det finns särskilda skäl och om dispens är förenlig med strandskyddets syften kan strandskyddsdispens medges, 7 kap. 18 c-d och 26 §§ miljöbalken. I 7 kap. 18 f och 18 h §§ miljöbalken finns bestämmelser om fri passage för allmänheten, tomtplatsavgränsning och tidsbegränsning av dispensen. Beslut om strandskyddsdispens får enligt 16 kap. 2 § miljöbalken förenas med villkor.

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om dispens från strandskyddet får man enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken endast beakta om det område som dispensen avser

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om dispens från strandskyddet inom ett område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen får man också beakta om ett strandnära läge för en byggnad, verksamhet, anläggning eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden. Om prövningen gäller en dispens för att uppföra enstaka en- eller tvåbostadshus med tillhörande komplementbyggnader och andra åtgärder får man i stället beakta om huset eller husen avses att uppföras i anslutning till ett befintligt bostadshus (7 kap. 18 d § miljöbalken).

Motivering

Strandskyddet för Svintjärnen infördes enligt Länsstyrelsen i Halland år 1966.

Studerar man äldre flygfoton från 1963 samt 1971 anar man att en byggnad finns på platsen som ansökan avser. I fotoinventeringen från 1969 finns ett fritidshus och gästhus/redskapsbod dokumenterat som inte bedöms vara alldeles nybyggt och sökandes ombud har inkommit med flertalet äldre kartor, se bilagor, som visar att byggnaden funnits där innan strandskyddet infördes. Vägen fram till fastigheten kommer att användas från väster som tidigare, se bifogad tomtplatsavgränsning.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Mark som har tagits i anspråk utgörs ofta av etablerade tomtplatser runt ett bostadshus. Tomten är det område där markägaren kan hävda en privat zon, där allmänheten inte har rätt att vistas. Utanför tomtplatsen eller hemfridszonen gäller allemansrätten

Den tänkta nybyggnationen avses att uppföras i direkt anslutning till den befintliga bostaden. Förvaltningen bedömer att den tänkta byggnaden till största del ligger inom den redan etablerade hemfridszonen. Den planerade byggnaden sträcker sig dock, i viss omfattning, utanför trädgården vilket innebär att det sker en utökning av det privatiserade området. Viss utökning av hemfridszonen har dock tillåtits om utvidgningen har varit obetydlig, (se MÖD 2009:35). I det aktuella fallet bedöms den utökning av hemfridszonen som sker vara liten.

Med hänsyn till den vegetation och topografi på den del av fastigheten där byggnaden planeras anser förvaltningen att platsen för tillbyggnaden är ianspråktagen på det sätt som avses i 7 kap. 18 c § första stycket 1 p. MB.

Förvaltningen bedömer att det föreligger särskilda skäl för att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt MB 7 kap. 18 c §, eftersom marken redan tagits i anspråk på ett lagligt sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Förvaltningen bedömer även att syftet med strandskyddet inte motverkas eftersom djur- och växtlivet inte påverkas på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras.

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2022-12-05 och gäller strandskyddsdispens för nybyggnation av enbostadshus.

Den föreslagna placeringen är belägen inom 100 meter från Svintjärnen inom strandskyddat område.

Beslut om strandskyddsdispens för tillbyggnad togs 2022-06-16, vilken prövades av Länsstyrelsen som beslutade 2022-09-05, 5135-2022 att dispensen skulle gälla. Nu gällande ansökan avser samma

Kommunicering

Förvaltningen har 2022-04-12 skickat ansökan om strandskyddsdispens på remiss till Miljö och hälsoskydd om marken tagits lagligen ianspråktaget i det tidigare beviljade ärendet, dnr 2022-0352.

I remissvaret daterat 2022-05-03 anges bland annat att strandskyddet infördes 1966 för Svintjärnen enligt Länsstyrelsen.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-02-02

Tomtplatsavgränsning, 2023-02-03

Nybyggnadskarta, 2023-01-04

Situationsplan med byggnader som ska rivas, 2023-01-04

Ansökan, 2022-12-05

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Miljö och hälsoskydds yttrande i tidigare ärende dnr 2022-0352, 2022-05-03

Kartor från sökandes ombud i tidigare ärende dnr 2022-0352, 2022-04-20

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, förvaltningens förslag.

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Länsstyrelsen (delgivningskvitto)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Ärenden om tillsyn

Ärende mellan §§ 52-54 som gäller tillsyn, förbud eller föreläggande, innehåller en mängd personuppgifter och publiceras därför inte på webbplatsen med anledning av Dataskyddsförordningen, GDPR (General Data Protection Regulation).

Justerare

Expedierat/bestyrkt