



Plats och tid för sammanträde	Kungsbackarummet, Storgatan 37	Klockan 09.00 – 10.45
Beslutande	Ledamöter Thure Sandén (M), Ordförande Heinrich Kaufmann (C), 1:e vice ordförande Daniel Hognert (M) Lars Eriksson (S) Stefan Vilumsons (SD)	Tjänstgörande ersättare
Övriga närvarande		Tjänstepersoner Katarina Öryd, förvaltningschef Hanna Ståhl, verksamhetschef Kasra Hassirian, förvaltningsjurist Peter Sebestyén, enhetschef §§ 239, 241-255 Thinh Bui-Ljungqvist, senior bygglovshandläggare Rickard Ribbås, senior bygglovshandläggare Ida Lennartsson, verksamhetschef, kommunstyrelsens förvaltning Sofie Axelsson, nämndsekreterare §§ 236-239 Amanda Toresson, nämndsekreterare
Plats och tid för justering	Digital justering	
Sekreterare	Amanda Toresson	Paragrafer §§ 236-255
Ordförande	Thure Sandén (M)	
Protokolljusterare	Daniel Hognert (M)	

Datum
2024-08-29

Innehåll

§ 236 Dnr 2024-00001	
Förändring av ärendelista.....	4
§ 237 Dnr 2024-00003	
Information från förvaltningschefen.....	5
§ 238 Dnr 2024-00258	
Sammanträdesdagar 2025 för byggnadsnämnden och byggnadsnämndens arbetsutskott.....	6
§ 239 Dnr 2024-00223	
Återrapportering av uppdrag att utreda förutsättningar för att ansöka om ett kommunalt lantmäteri.....	7
§ 240 Dnr BN-2024-000687	
AMMENDRED 1:4 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus	8
§ 241 Dnr BN-2024-000753	
BUERA 7:19 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus.....	14
§ 242 Dnr BN-2024-001429	
TORKELSTORP 7:7 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	23
§ 243 Dnr BN-2023-002172	
DANNEBACKA 2:18 - Bygglov för uppsättning av lysanordningar/belysningsmaster.....	29
§ 244 Dnr BN-2021-002203	
KARSEGÅRDEN 1:169 - Bygglov för ändrad användning av komplementbyggnad.....	35
§ 245 Dnr BN-2024-001117	
KUNGSBACKA 6:54 - Bygglov för uppförande av plank.....	38
§ 246 Dnr BN-2024-001260	
VALLDA-BOLG 2:4 - Bygglov för tillbyggnad av lagerbyggnad samt rivning.....	40
§ 247 Dnr BN-2022-001665	
Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd i form av tillbyggnad innan startbesked	45
§ 248 Dnr BN-2022-002143	
Rättelseföreläggs med löpande vite att avröja tillbyggnad.....	46

Datum
2024-08-29

§ 249 Dnr BN-2022-002143 Rättelseföreläggs att avröja tillbyggnad	47
§ 250 Dnr BN-2022-002143 Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked.....	48
§ 251 Dnr BN-2022-002143 Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked.....	49
§ 252 Dnr BN-2016-000534 Rättelseföreläggs med vite att avröja enbostadshuset på fastigheten	50
§ 253 Dnr BN-2024-000749 Åtgärdsföreläggs med vite att klippa växtlighet.....	51
§ 254 Dnr BN-2024-000749 Åtgärdsföreläggs med vite att klippa växtlighet.....	52
§ 255 Dnr BN-2024-000749 Åtgärdsföreläggs med vite att klippa växtlighet.....	53

Datum
2024-08-29

§ 236

Dnr 2024-00001

Förändring av ärendelista

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott godkänner ärendelistan.

Sammanfattning av ärendet

Det anmäls inga förändringar av ärendelistan.

Beslutsgång

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

Datum
2024-08-29

§ 237

Dnr 2024-00003

Information från förvaltningschefen

Det lämnas ingen information vid byggnadsnämndens arbetsutskotts sammanträde den 29 augusti 2024.

Datum
2024-08-29

§ 238

Dnr 2024-00258

Sammanträdesdagar 2025 för byggnadsnämnden och byggnadsnämndens arbetsutskott

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott sammanträder följande datum år 2025:

22 januari, 4 och 25 februari, 11 mars, 1 och 29 april, 20 maj, 3 och 24 juni, 5 och 27 augusti, 9 och 30 september, 14 och 28 oktober, 18 november och 15 december.

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden sammanträder följande datum år 2025:

16 januari, 20 februari, 20 mars, 24 april, 15 maj, 26 juni, 21 augusti, 18 september, 23 oktober, 20 november och 11 december.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden och byggnadsnämndens arbetsutskott fastställer varje år, kommande års sammanträdesdagar. Utgångspunkten i planeringen av sammanträdesdagar finns angivna i Gemensamt reglemente för kommunstyrelsen och nämnder i Kungsbacka kommun. I det framgår det att nämnden och utskott sammanträder på tid och plats som de själva bestämmer, det finns däremot inga bestämmelser kring med vilken tidsintervall nämnden eller dess utskott ska sammanträda.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-07-10
Årsplanering för sammanträdesdagar 2025

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Nämnden för Miljö & Hälsoskydd
Kommunstyrelsens förvaltning – Styrning & Ekonomi

Datum
2024-08-29

§ 239

Dnr 2024-00223

Återrapportering av uppdrag att utreda förutsättningar för att ansöka om ett kommunalt lantmäteri

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden noterar utredningen om Förutsättningar för att ansöka om kommunalt lantmäteri, daterad 2024-08-05, och förklarar uppdraget som lämnades av byggnadsnämnden den 4 juli 2024 § 154, som avslutat.

Byggnadsnämnden ger i uppdrag åt förvaltningen att ta fram en ansökan för kommunalt lantmäteri.

Sammanfattning av ärendet

Den 4 juli 2024 fick Bygg- och miljöförvaltningen i uppdrag att undersöka förutsättningarna för att ansöka om ett kommunalt lantmäteri. Byggnadsnämnden tog beslutet efter ett initiativ från ledamöterna Thure Sandén (M), Daniel Hognert (M), Heinrich Kaufmann (C) och Fredrik Kollberg (KD).

Förvaltningen har utrett förutsättningarna för att ansöka om ett kommunalt lantmäteri. Utredningen visar att Kungsbacka kommun har förutsättningar för att ta fram underlag för att ansöka om kommunalt lantmäteri.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-08-05

Utredning Förutsättningar för att ansöka om kommunalt lantmäteri i Kungsbacka, 2024-08-05

Byggnadsnämnden, 2024-07-04, § 154

Byggnadsnämndens arbetsutskott, 2024-06-20, § 169

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

Beslutsgång

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

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

Datum
2024-08-29

§ 240

Dnr BN-2024-000687

AMMENDRED 1:4 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på tomt 4 enligt situationsplan i ansökan.

Byggnadsnämnden arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus på tomt 1 enligt situationsplan i ansökan.

Avgiften för beslutet är 24 605 kronor. Avgiften är reducerad med 4 921 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 19 684 kronor.

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

Upplysningar

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

Förhandsbeskedet ger inte rätt att påbörja åtgärden. Bygglov och startbesked krävs för att påbörja åtgärden.

En ansökan om tillstånd för enskilt avlopp ska lämnas in till avdelningen för miljö & hälsoskydd i samband med ansökan om bygglov.

Placering och utformning prövas i ansökan om bygglov.

Beslutsmotivering

Lagstiftning

Enligt 9 kap. 17 § Plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska byggnadsnämnden ge förhandsbesked om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på en specifik plats.

Enligt 9 kap. 31 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan och områdesbestämmelser, 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).

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

Datum
2024-08-29

Enligt 2 kap. 2 § PBL ska mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företrädare ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1 8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Lag (2014:862).

Enligt 2 kap. 3 § PBL ska ärenden enligt plan- och bygglagen, med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder, och en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

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

Bedömning

Ansökan gäller förhandsbesked för två 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 då 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.

Till stöd för prövningen har Kungsbacka kommun översiktsplanen Vårt framtida Kungsbacka, som vann laga kraft i januari 2022. I den framgår det hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Enligt översiktsplanen ligger den sökta åtgärden utanför utvecklingsort och inom område för landsbygdsutveckling. I detta område är kommunen positiv till ny bebyggelse genom enstaka lokaliseringsprövningar om byggnationen sker inom områden som redan är tagna i anspråk, inte utökar bebyggelsegruppen eller leder till en utvidgad bebyggelse eller hindrar skogsbruket att kunna fortsätta utvecklas. Nya byggnader ska uppföras intill annan bebyggelse, längs med vägar och på ett sätt som ansluter till det historiska bebyggelsemönstret.

Tänkt byggnation sker på ett område som idag är skogsmark. Ett av bostadshusen (tomt 1) placeras intill annan bebyggelse, utmed en väg, på slogsbevuxen yta. Intill denna del av fastigheten, på andra sidan fastighetsgränsen, finns ett nyligen avverkat skogsområde. Det andra bostadshuset (tomt 4) placeras utan gränsgrannar en bit ifrån befintlig bebyggelse, dit det anläggs ny väg. Här är vegetationen relativt tät efter avverkning för drygt tio år sedan.

Då ett av enbostadshusen (tomt 1) inte ansluter till befintlig bebyggelse och tar ny mark i anspråk med väg och byggnad vilket kan försvåra ett rationellt skogsbruk, bedömer förvaltningen att den frångår riktlinjer för tillkommande byggnation enligt

Datum
2024-08-29

översiktsplanen. Marken är mer lämplig för annat ändamål och ansökan ska därför avlös i denna del.

Det andra enbostadshuset (tomt 4) ansluter till befintlig bebyggelse och marken är inte en del av område för rationellt skogsbruk. Att bebygga platsen med ett enbostadshus är i linje med riktlinjer i översiktsplanen och kan därför beviljas.

I ansökan finns gestaltungsförslag med bilder som visar karaktär och uttryck. Någon bedömning om gestaltning görs inte i detta förhandsbesked, placering och utformning av byggnad prövas i bygglov.

Sammanfattning

Den valda lokaliseringen strider delvis mot intentionerna i kommunens översiktsplan som säger att ny bebyggelse ska byggas utan att utöka redan befintliga bebyggelsegrupper och på mark som redan är tagen i anspråk. Ny bebyggelse får heller inte försvåra för ett rationellt jord- eller skogsbruk.

Med ovanstående skäl menar förvaltningen att en intresseavvägning mellan allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap. 1 § PBL har skett och att det är olämpligt att uppföra ett av enbostadshusen (tomt 1) medan det andra är lämpligt att uppföra (tomt 4).

Förvaltningen bedömer att ansökan ska avslås till viss del, med stöd av kommunens översiktsplan, 9 kap. 31 § p. 3, PBL med hänvisning till 2 kap. 2 4 §§.

Förvaltningen bedömer att ansökan ska beviljas till viss del, med stöd av kommunens översiktsplan och 9 kap. 31 § PBL.

Avgift

Avgift tas ut enligt 12 kap 8 § PBL och Taxa för Kungsbacka kommuns plan- och byggverksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2023 12 14 § 196.

Enligt gällande taxa är avgiften för beslut om beviljat förhandsbesked 24 605 kronor.

Starten för handläggningens tidsfrist var vid ändring av ansökan på sökandes initiativ 2024-06-17.

Avgiften reduceras med 20 % enligt 12 kap. 8 a § PBL, då beslutet är fattat första veckan efter ärendets handläggningstid om 10 veckor.

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

Datum
2024-08-29

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 kom in 2024-03-27 och gäller nylokalisering av två enbostadshus inom fastigheten AMMENDRED 1:4, delområde 2. Fastigheten har en areal av 29,6 ha i 4 delområden och är en bebyggd lantbruksenheten. Delområde 2 saknar byggnader idag.

Bostadshusen ska ha enskild lösning för vatten och avlopp.

Handläggningens tidsfrist

Ansökan kom in 2024-03-27 och var då komplett att handlägga.

Vi förlängde handläggningstiden med tio veckor 2024-05-02.

Ändring av ansökan kom in 2024-06-17 på sökandes initiativ. Ansökan var då komplett att handlägga.

Beslut ska meddelas inom 10 veckor från det att ansökan var komplett

Översiktsplan

Översiktsplanen (ÖP), Vårt framtida Kungsbacka, som vann laga kraft 2022-01-26, anger att fastigheten ligger utanför utvecklingsort och inom område för landsbygdsutveckling. I detta område är kommunen positiv till att pröva ny bebyggelse genom enstaka lokaliseringsprövningar

Området för landsbygdsutveckling definieras i huvudsak av Kungsbackas östra kommundelar. Östra delarna av Kungsbacka präglas av böljande jordbrukslandskap och en genuin bebyggelsemiljö där bebyggelsen är gles och vägarna följer landskapet på ett naturligt sätt. Landskapet som det ser ut i dag har vuxit fram under lång tid i samspel mellan naturen och människors brukande av jorden.

På landsbygden kan avstånden vara längre och befolkningsunderlaget räcker inte till för att erbjuda invånarna kollektivtrafik och offentlig eller kommersiell service. En gles eller utspridd bebyggelse innebär högre kostnader för att upprätthålla den kommunala servicen, som exempelvis hemvård, renhållning, skolskjuts och skolor. Ny bebyggelse på landsbygden ska därför alltid lokaliseras genom komplettering och användning av mark som redan är tagen i anspråk intill annan bebyggelse, längs med 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. Särskild hänsyn ska tas till jord- och skogsbruket så att inte tillkommande bebyggelse begränsar deras möjlighet att utvecklas.

Jordbrukslandskapet ska inte fragmenteras. Nya bostäder och verksamheter på

Datum
2024-08-29

landsbygden har fördel av en lokalisering nära de allmänna vägarna, längsta avstånd ska vara som mest två kilometer.

I våra landsbygdsmiljöer ska inga större utbyggnader ske.

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

Inom område utanför utvecklingsorter ska areella näringar, småskalig kommersiell service, turism, friluftsliv och biologisk mångfald prioriteras.

Platsbesök

Handläggaren i ärendet var på platsen 2024-05-15. Platsen ligger långt från samhällsservice vid Mälltorpsvägen nära Förlandavägen. Vid tänkt placering finns en klunga hus på vardera sida av den stora vägen, totalt sju bebyggda fastigheter. Karaktären är lågmäld och blandad mellan sommarhusbebyggelse och bostadshus för permanent boende. Fortsättningen på Mälltorpsvägen är en grusad mindre väg i skogsbevuxen terräng, delvis kalhuggen. De tänkta tomterna är idag bevuxna med skog, blandskog, den ena delen med högväxta träd och den andra delen med mer slyartad och tät skog.

Övrigt

Jordarten är sandig morän med grunda jorddjup (1-3 meter) enligt karting från Sveriges Geologiska Undersökningar (SGU). Placeringen för bostadshuset ligger inom normalriskområde för radon, område som består av berggrund, morän eller sand med normal-hög radiumhalt.

Fastigheten omfattas inte av kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp, det finns inte heller privata ledningar att ansluta till. Det finns bredbandsnät vid tänkta placeringar.

Grannehörande och remisser

Om en åtgärd som inte är en komplementbyggnad eller liten tillbyggnad till en- och tvåbostadshus och ska utföras utanför detaljplan ska grannar och andra berörda få tillfälle att yttra sig innan byggnadsnämnden fattar beslut, enligt 9 kap. 25 § PBL.

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig.

Ingen sakägare har inkommit med några synpunkter angående åtgärden.

Remisser är skickade enligt Förvaltningslag (2017:900) 26 §.

Vi har hört Miljö & Hälsoskyddsavdelningen. Yttrande har inkommit utan erinran, med information om att enskild anläggning för avlopp troligt kan lösas och att en ansökan om tillstånd för enskilt avlopp måste lämnas in i samband med ansökan om bygglov.

Datum
2024-08-29

Miljöenheten bedömer att riktvärden för trafikbuller kan klaras för båda bostadshusen, men att uteplats bör anordnas i skyddat läge från vägen, trots låga risker för bullerstörning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-08-20
Yttrande, 2024-07-15
Yttrande, 2024-07-01
Yttrande, 2024-06-26
Ändring av ansökan, 2024-06-17
Situationsplan, 2024-06-17
Övrigt, gestaltungsförslag, 2024-03-27
Ansökan, 2024-03-27

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post) (delges)
Kungörelse i Post-och Inrikes Tidningar

Datum
2024-08-29

§ 241

Dnr BN-2024-000753

BUERA 7:19 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten Buera 7:19.

Avgiften för beslutet är 24 605 kronor.

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

Beslutsmotivering

Lagstiftning

Enligt 9 kap. 17 § Plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska byggnadsnämnden ge förhandsbesked om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på en specifik plats.

Enligt 9 kap. 31 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan och områdesbestämmelser, 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).

Enligt 4 kap. 2 § 3 p PBL ska kommunen pröva ett mark- eller vattenområdes områdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverks samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för ett byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk eller en komplementbyggnad om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

Enligt 2 kap. 2 § PBL ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1 8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Lag (2014:862).

Enligt 2 kap. 3 § PBL ska ärenden enligt plan- och bygglagen, med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder, och en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

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

Det här dokumentet är digitalt signerat

Transaktionsidentitet: 34B736A19E4CE2D49EB9CF61A7CAAF3EBA57D84560
Transaktionsidentitet: B4FD93332015BE0F8BD12DDC1A2DD3C14849DD2E37

Datum
2024-08-29

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,

Bedömning

Ansökan gäller nybyggnation av ett 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 då 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

Till stöd för prövningen har Kungsbacka kommun översiktsplanen Vårt framtida Kungsbacka, som vann laga kraft i januari 2022. I den framgår det hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Enligt översiktsplanen ligger den sökta åtgärden utanför utvecklingsort och inom kustbygd. Här är kommunen restriktiv till ny bostadsbebyggelse medan areella näringar, friluftsliv och biologisk mångfald ska prioriteras. Om ny bostadsbebyggelse ska tillkomma framhåller översiktsplanen att det ska ske genom framtagande av detaljplan och att undantag från detaljplanekravet är att åtgärden utförs som generationsväxling i en jordbruksverksamhet eller på en lucktomt, att den ska vara avgränsad utifrån sina unika förutsättningar och inte utöka utsträckningen av den befintliga sammanhållna bebyggelsen i området.

Detaljplanekrav

Enligt PBL ska lämpligheten av en viss bygglovspliktig åtgärd på en specifik plats prövas genom detaljplan om byggnadsverket eller dess användning får betydande inverkan på omgivningen eller om råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

I Kungsbacka råder det ett generellt högt bebyggelsetryck, framförallt i kommunens västra delar.

Enstaka byggnadsverk kan enligt förarbetena till lagen (prop. 1985/86:1 s. 552 f), trots att det råder stor efterfrågan på bebyggande i området, prövas genom förhandsbesked under förutsättning att det inte medför någon betydande miljöpåverkan och det gäller en komplettering på obebyggda så kallade lucktomter.

En lucktomt har i rättspraxis definierats som en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra bebyggda mindre fastigheter eller markområden. Lucktoner utgörs ofta av en lucka i en bebyggelserad.

Datum
2024-08-29

Åtgärden utförs på en plats där det idag står en olagligt uppförd villavagn, på en yta som varit utarrenderad. Villavagnen har fått stå kvar tack vare att preskriptionstiden för åtgärden om tio år förflutit när tillsynsärende för åtgärden avgjordes.

Det finns således ingen legal byggnad på platsen idag, varför ett enbostadshus inte kan ses som en ersättningsbyggnad. Istället ska platsen betraktas som obebyggd.

Den obebyggda delen av fastigheten Buera 7:19 kan inte betraktas som en lucktomt, varken som markområde betraktat eller som en obebyggd lucka i en bebyggelserad. Däremot skapar den tänkta avstyckningen en lucka i en bebyggelserad, om förhandsbeskedet leder till byggnation av den sökta åtgärden.

Det finns därför skäl att utifrån lag ställa krav på att en detaljplan ska föregå byggnation av nya lovpliktiga huvudbyggnader, i linje med intentionerna i översiktsplanen.

Prejudicerande verkan

Enligt översiktsplanen behöver byggnation som kan tillåtas vara avgränsad till sina förutsättningar. I området finns det flera liknande placeringar, vilket gör att det finns risk för en prejudicerande verkan. Detta skulle i sin tur på sikt kunna ställa krav på utbyggd service och infrastruktur och få en negativ ekonomisk effekt för kommunen.

Natur och friluftsliv

Lokaliseringen är delvis belägen på tidigare brukad mark, både för odling och bete och omfattas av riksintresse för högexploaterad kust och riksintresse för rörligt friluftsliv. Dessa allmänna intressen ska särskilt beaktas och föranleder den restriktiva hållningen för ny bebyggelse inom kustbygd i översiktsplanen. Att ta jordbruksmark i anspråk för enskilda intressen är inte tillåtet.

Fastigheten ligger enligt hotkarta i direkt anslutning till område med risk för översvämning. Hotkartor finns för de områden som identifierats ha en betydande översvämningrisk enligt förordning om översvämningrisker (SFS 2009:956) och tas fram av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Det gör inte nödvändigtvis att marken inte skulle kunna bebyggas, däremot skulle platsen i en avvägning med andra lokaliseringar med liknande förutsättningar kunna bedömas vara en sämre plats att bebygga. Riskerna är ett skäl som stärker intentionerna i översiktsplanen och som gör åtgärden enligt ansökan olämplig utan en föregående detaljplan.

Bemötande av inkomna synpunkter

Sakägare anser att det är olämpligt att bebygga platsen och hänvisar till en naturvärden och förekomst av viktiga arter, en del också rödlistade, som håller till på ängen och utmed bäcken. Även om strandskyddet är upphävt förutom närmast bäcken kan marken vara viktig för natur- och djurliv. I händelse av att byggnationen påverkar rödlistade arters habitat så är det negativt för en ekologisk hållbar utveckling. Sakägare lyfter också att åtgärden enligt ansökan strider mot Kungsbackas översiktsplan.

Datum
2024-08-29

Sökande har fått möjlighet att ändra sin ansökan, men vill ha den prövad i nuvarande form. Inför beslut i byggnadsnämndens arbetsutskott har ett yttrande inkommit där han beskriver att ett beslut om förhandsbesked är nödvändigt för att kunna säga upp arrendatorn av den del av fastigheten där villavagnen står. Det civilrättsliga spörsmålet mellan två parter är dock inte något som påverkar bedömningen om huruvida platsen är lämplig att bebygga med ett enbostadshus.

Sammanfattning

Den valda lokaliseringen strider mot intentionerna i kommunens översiktsplan som säger att ny bebyggelse ska tillkomma genom detaljplan. Platsen är inte att betrakta som en lucktomt eller generationsskifte och är inte avgränsad till sina förutsättningar vilket kan vara skäl till undantag från kravet.

Därutöver är byggnaden lokaliserad till mark som tidigare varit jordbruksmark, vilken inte får tas i anspråk för ett enskilt intresse.

Den valda lokaliseringen gränsar inte heller till bebyggd, utan en lucka i en bebyggelserad skapas, vilket är olämpligt.

Med ovanstående skäl menar förvaltningen att en intresseavvägning mellan allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap. 1 § PBL har skett och att det är olämpligt att uppföra ett nytt enbostadshus enligt ansökan om förhandsbesked.

Förvaltningen bedömer att ansökan ska avslås med stöd av kommunens översiktsplan och 9 kap. 31 § p. 2 och 3 PBL med hänvisning till 4 kap. 2 § och 2 kap. 2-5 §§ PBL.

Avgift

Avgift tas ut enligt 12 kap 8 § PBL och Taxa för Kungsbacka kommuns plan- och byggverksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2023 12 14 § 196.

Enligt gällande taxa ska avgiften för beslut om avslag motsvara nedlagd handläggningstid. Handläggningstiden i ärendet är 18,5 timmar.

Ansökan kom in 2024-04-06.

Föreläggande om att komplettera skickades 2024-04-17.

Komplettering i enlighet med föreläggandet kom in 2024-04-24 och ansökan var då komplett att handlägga.

Handläggningstiden i ärendet förlängdes med tio veckor 2024-05-23.

Beslut meddelas inom 20 veckor från det att ansökan var komplett.

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.

Datum
2024-08-29

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan

Ansökan gäller förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten Buera 7:19, i dess nordöstra del.

Enligt ansökan ska det nya enbostadshuset ersätta den villavagn som idag står på platsen.

Enligt situationsplanen är den nya byggnaden belägen strax norr om den placering som villavagnen har. Enbostadshuset ska anpassas till omgivande bebyggelse. Tänkt tomtstorlek är cirka 1 500 kvadratmeter.

Bostadshuset är tänkt att ansluta till det kommunala nätet för vatten och avlopp.

I ansökan anges att förhandsbeskedet avser två byggnader, i ett förtydligande 2024-04-24 klargör sökande att det gäller ett enbostadshus och en komplementbyggnad, ett garage.

Handläggningens tidsfrist

Ansökan kom in 2024-04-06.

Föreläggande om att komplettera skickades 2024-04-17.

Komplettering i enlighet med föreläggandet kom in 2024-04-24 och ansökan var då komplett att handlägga.

Handläggningstiden i ärendet förlängdes 2024-05-23.

Beslut ska meddelas inom 20 veckor från det att ansökan var komplett, senast 2024-09-19.

Platsbesök

Förvaltningen var på platsen 2024-05-15. Vid platsbesöket deltog handläggaren i ärendet och sökande.

Sökande beskriver att skälet till ansökan om förhandsbesked är att kunna lösa ut den person som arrenderar villavagnen som idag finns på platsen. Det är arrendatorn som önskar att lösas från nu gällande avtal, som sträcker sig cirka 20 år framåt i tiden.

Handläggaren noterar att platsen som är tänkt för byggnation upplevs vara ianspråktagen som tomt för villavagnen. En väg passerar mellan enbostadshuset på Buera 7:78 och villavagnen och leder till Bostadshuset i den västra delen av

Datum
2024-08-29

fastigheten. Väster om villavagnen har fastigheten en mer naturlig karaktär, i anslutning till bäcken som delar fastigheten i två delområden.

Sökande berättar att man tidigare har haft djur på den östra delen av fastigheten, men att den verksamheten har upphört.

Historik som är relevant för ärendet

2011 gjordes en anmälan om tillsyn angående villavagnen. I ärendet med diarienummer BN 2011 0363 konstaterades att vagnen saknar erforderliga tillstånd, men att den stått på platsen sedan 1999, vilket gjorde att olovligheten bedömdes vara preskriberad.

Den östra delen av fastigheten Buera 7:19 tillfördes fastigheten från en större jordbruksfastighet vid förrättning 1999.

En ansökan om förhandsbesked har tidigare beviljats på fastigheten, i ärendet BN 2019 000988. Detta förhandsbesked låg till grund för byggnation av enbostadshus på det som idag är fastigheten Buera 7:78.

Förutsättningar

Fastigheten har en areal om 6 124 kvadratmeter i två delområden och är belägen utanför område med detaljplan och områdesbestämmelser och inom sammanhållen bebyggelse.

Fastigheten är en bebyggd småhusenhet med ett enbostadshus och komplementbyggnader.

Villavagnen saknar erforderliga tillstånd och är att betrakta som ett så kallat svartbygge.

Villavagnen arrenderas ut, se brev från arrendatorns advokat som underlag till beslut.

Villavagnen är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Det finns ett servitut över fastigheten.

Planförutsättningar

Översiktsplanen (ÖP), Vårt framtida Kungsbacka, anger att fastigheten ligger utanför utvecklingsort och inom kustbygd. Här är kommunen restriktiv till ny bostadsbebyggelse medan areella näringar, friluftsliv och biologisk mångfald ska prioriteras.

Kust- och landsbygd definieras av områden där bebyggelsestryck är starkt och utgörs av mellanrummet kring kommunens utvecklingsorter. Kungsbacka kommun ska växa och utvecklas främst inom de i ÖP utpekade prioriterade utvecklingsorterna och i övriga utvecklingsorter.

Skälen till att kommunen vill samla nybyggnation av bostäder till utvecklingsorterna är att få en långsiktig ekonomisk och miljömässig hållbarhet för utvecklingen av den kommunala servicen. En spridd bebyggelse gör det svårt att utveckla hållbara strukturer för kollektivtrafik, kommunal service och tekniska system. Ny spridd

Datum
2024-08-29

bebyggelse riskerar också att försvåra en ändamålsenlig användning och planläggning i framtiden.

Även enstaka enbostadshus behöver sättas i ett större perspektiv, då risken är stor att åtgärden kommer att upprepas med anledning av det starka bebyggelsestrycket som finns i stora delar av kommunen, framför allt i kommunens västra delar. Ska ny bostadsbebyggelse tillkomma bör det ske i ett större sammanhang, i en vidare prövning genom framtagande av detaljplan.

Därutöver handlar restriktiviteten av byggnation utanför utvecklingsorterna om identitet och stads- och landskapsbild. Att göra gränserna mellan bostadsorter och landsbygd tydliga är betydelsefulla för att stärka kulturlandskapets läsbarhet. Då är mellanrummen viktiga att värna.

Om ny bebyggelse ska komma, trots den generella restriktiviteten, får en sådan komplettering inte medföra krav på planläggning utifrån plan- och bygglagen, den ska vara avgränsad utifrån sina unika förutsättningar och får inte utöka utsträckningen av den befintliga sammanhållna bebyggelsen i området. Exempel när undantag från restriktivitet är möjlig är på lucktomter och för generationsväxling.

Natur- och friluftsliv

Strandskyddet är upphävt för den del av fastigheten som är tänkt för ny byggnation, beslut från Länsstyrelsen finns som underlag till beslut.

Fastigheten omfattas av riksintresse för högexploaterad kust enligt Miljöbalk (1998:808) (MB) 4 kap. 4 § och riksintresse för rörligt friluftsliv enligt MB 4 kap. 2 §.

Geologi

Området ligger inom område där jordarten är postglacial sand med relativt grunda jorddjup (1-3 meter) enligt karting från Sveriges Geologiska Undersökningar (SGU).

Radon

Placeringen för bostadshuset ligger inom normalriskområde för radon, område som består av berggrund, morän eller sand med normal-hög radiumhalt.

VA

Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Dagvatten måste fördröjas inom egen fastighet.

Översvämning

Fastigheten ligger i direkt anslutning till det område som visar utbredning och djup av en översvämning enligt hotkartan. Hotkartor finns för de områden som identifierats ha en betydande översvämningrisk enligt förordning om översvämningrisker (SFS 2009:956) och tas fram av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB).

Servitut/arrende

Det finns ett servitut över den del av fastigheten som är tänkt att bebyggas, vilket gäller avlopp.

Datum
2024-08-29

Det finns arrende för villavagnen och tomt tillhörande den.

Jordbruksmark

På 1960- och 1970-tal har den östra delen av Buera 7:19 brukats. 1995 är marken delvis igenvuxen. Enligt uppgift från sökande har marken varit tidigare varit betesmark för djur.

Avstånd till service och kollektivtrafik

Från tänkt placering är avstånd till förskola och grundskola cirka 3 kilometer, till servicepunkt (vårdcentral, livsmedelsaffär) cirka 6 kilometer och till hållplats för kollektivtrafik med regelbunden linjetrafik 0,4 kilometer.

Underrättelse om ansökan och remisser

Sakägare är underrättade om ansökan.

Ägare till fastigheterna Buera 7:17, 7:19, 7:36, 7:38, 7:64, 7:73, 7:78, 8:2, 8:7, 8:88, Dammetvägens samfällighetsförening och arrendator har fått underrättelse om ansökan.

Ägare till fastigheten Buera 7:73 och Buera 7:36 har yttrat sig med erinran.

Yttranden finns i sin helhet som underlag till beslut. Framförallt framhåller de viktiga naturvärden på platsen och att åtgärden är i strid mot kommunens översiktsplan som skäl till varför platsen inte ska bebyggas med ett enbostadshus.

Arrendator har yttrat sig angående att det bara är om arrendet löses som hon är positiv till åtgärden.

Remiss är skickad till förvaltningen till teknik. Det har yttrat sig utan erinran. Det finns möjlighet att ansluta den sökta byggnaden till kommunalt vatten och avlopp.

Kommunicering

Sökande har fått ta del av inkomna synpunkter från sakägare och part samt förvaltningens utredning 2024-06-28.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-08-20

Yttrande, från sökande inför beslut, 2024-08-04

Yttrande, förvaltningen för teknik, 2024-07-05

Yttrande, från sakägare, 2024-06-11

Yttrande, från sakägare 2 stycken, 2024-06-09

Yttrande, från sakägare, 2024-05-26

Övrigt, om arrende 2 stycken, 2024-05-23

E-post, förtydligande av ansökan, 2024-04-24

Verksamhetsbeskrivning, 2024-04-06

Karta, 2024-04-06

Ansökan, 2024-04-06

Datum
2024-08-29

Förslag till beslut på sammanträdet

Lars Eriksson (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Heinrich Kaufmann (C) yrkar på positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten Buera 7:19.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)
Fastighetsägare till Buera 7:73
Fastighetsägare till Buera 7:36
Arrendator

Datum
2024-08-29

§ 242

Dnr BN-2024-001429

TORKELSTORP 7:7 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativ förhandsbesked för nybyggnad av 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

Tillämpliga bestämmelser

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 (proposition 1985/86:1 s.285, äldre plan och bygglagen). I prövningen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. De allmänna intressena om lämplig markanvändning kommer till uttryck i andra kapitlet Plan- och bygglagen (SFS 2010:900, fortsättningsvis PBL). Kommunen har det övergripande ansvaret för prövningarna.

Enligt 9 kap. 17 § PBL ska byggnadsnämnden på ansökan ge förhandsbesked om huruvida en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen.

Bygglov, och därmed förhandsbesked, ska enligt 9 kap. 31 § PBL ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 §, och uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ PBL.

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.

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

Datum
2024-08-29

Av 2 kap. 4 § PBL framgår att i ärenden om förhandsbesked och bygglov får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

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

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar. Vidare ska bebyggelseområdets särskilda kulturhistoriska och miljömässiga värden skyddas.

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

Av 3 kap. 6 § Miljöbalken (MB) följer att mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt 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.

Av 4 kap. 2 § MB följer att inom angivna områden skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, ska intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Av 4 kap. 4 § MB följer 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

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

I Kungsbacka kommun råder det allmänt högt bebyggelsetryck. Det höga trycket beror till stor del på läget i Göteborgsregionen och pendlingsavståndet till Göteborg.

Datum
2024-08-29

Efterfrågan på mark är störst i Kungsbacka stad, i och runtomkring de större tätorterna samt längs med kusten. Det höga bebyggelsestrycket ställer i synnerhet stora krav på den fysiska planeringen, även enstaka tillkommande bostadshus behöver sättas i ett större perspektiv eftersom flera enstaka nyetableringar kan få omfattande konsekvenser för kommunens hållbara utveckling.

Utanför kommunens tätorter är infrastrukturen, kommunikationerna och tillgången till service i regel bristfällig, avstånden långa och den befintliga bebyggelsen spridd. En fortsatt bebyggelseutveckling i dessa områden kan påverka kommunens hållbara utveckling negativt eftersom det 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 god kommunal service. En bebyggelseutveckling i dessa området medför även att det enskilda resandet ökar, vilket framför allt är negativt för den miljö- och klimatomfattiga utvecklingen.

Mest fördelaktigt för den hållbara utvecklingen är att samla den huvudsakliga bebyggelseutvecklingen i de områden där mest bebyggelse, infrastruktur, service etc. redan finns, det vill säga i kommunens tätorter. På så sätt stärks möjligheten att samnyttja lokaler, ytor, trafikstråk, kollektivtrafik etcetera mer effektivt.

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

Vårt framtida Kungsbacka delar in kommunen i olika geografiska områden baserad på planerad markanvändning; grönstruktur, utvecklingsorter, landsbygdsutveckling, kustbygd och landsbygd. Den aktuella fastigheten ligger inom vad Vårt Framtida Kungsbacka redovisar som kustbygd.

Kustbygd utgörs av stora sammanhängande områden utanför kommunens tätorter, med mycket befintlig utspridd bebyggelse, långa avstånd till samhällsservice, kollektivtrafik m.m. samt högt bebyggelsestryck. Med hänsyn till vad som redogjorts för ovan redovisar översiktsplanen en restriktiv hållning till nya bostadshus inom kustbygd. 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.

När det kommer till förutsättningarna för den specifika platsen kan följande konstateras. Lokaliseringen ligger cirka 7 km till närmaste grundskola, cirka 7 km från Fjärås centrum som är närmsta tätort med övrig duglig samhällsservice. Det förekommer ingen kollektivtrafik i området, närmsta busshållplats finns cirka 3,5 km från sökt lokalisering. Området saknar separat gång- och cykelväg och är av smalare

Datum
2024-08-29

karaktär. Förutsättningarna tyder på ett starkt bilberoende. Vidare ligger området utanför kommunens verksamhetsområde för VA (bostaden föreslås kopplas på ledning tillhörande samfällighetsförening).

Den befintliga bebyggelsen är spridd och stora delar av området ligger utom detaljplan. 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 50-tal ansökningar om nylokaliseringar i området sedan 2010. Risker för prejudicerande effekter är överhängande. Förvaltningen har de senaste åren varit konsekvent negativa till nylokaliseringar i området och majoritet av ansökningarna har avslagits.

Bedömning

Med hänsyn till vad som redogjorts för ovan görs bedömningen att en fortsatt bebyggelseutveckling i området bidrar till en splittrad struktur med utspridda bebyggelsegrupper i kommunen. På sikt bedöms det få stora negativa konsekvenser för kommunens övergripande fysiska planering samt kommunens ekonomisk-, ekologisk- och socialt hållbara utveckling. Ansökan bedöms inte vara förenligt med översiktsplanen Vårt Framtida Kungsbacka. Att bygga platsen bedöms också få en negativ påverkan landskapsbilden, friluftslivet och naturvärdena, vilka utgör starka allmänna intressen som särskilt ska beaktas i området. Fastigheten ligger inom Riksintresse för Rörligt friluftsliv. Den föreslagna byggnationen medför att del av skogsområde/naturområde behöver avverkas.

Vidare bedöms den föreslagna byggnationen inte uppfylla krav enligt 2 kap. 6 § PBL. Den föreslagna byggnationen är inte i direkt anslutning till befintlig bostadsbebyggelse. Den föreslagna byggnationen bedöms bidra till en spillrad bebyggelsestruktur vilket bedöms få en negativ påverkan på landskapsbilden.

Bedömningen görs sammanfattningsvis att ansökan inte uppfyller lämplighets- och hushållningskraven, att bostaden inte lokaliseras till mark som är lämplig för det sökta ändamålet med hänsyn till landskapsbilden, en ändamålsenlig struktur och intresset av en god helhetsverkan, bevarandet av naturvärdena samt möjligheten att ordna kommunikationer, samhällsservice, trafik, infrastruktur och tekniska försörjningssystem, 2 kap. 2-6 §§ PBL.

Intresseavvägning

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Den sammantagna bedömningen görs att det allmänna intresset, som närmare redogjorts för ovan, överväger det enskilda intresset av att bygga ett enbostadshus 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

Datum
2024-08-29

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 2024-07-08.

Ansökan gäller förhandsbesked för uppförande av ett nytt enbostadshus på fastigheten. Sökande har meddelat att de inte avser att stycka av fastigheten.

Fastigheten har en area om 28 160 m².

Sökande har redovisat alternativa infartsvägar till det föreslagna bostadshuset, en åt öster och en åt väster.

Ansökan var komplett 2024-07-25.

Historik

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslag ansökan om förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten Torkelstorp 7:7 2014-05-13, AU § 172.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Avlopp

Sökande har skickat in ett intyg som redogör för att Torkelstorps Västra Samfällighetsförening ger godkännande för påkoppling till föreningens vatten och avlopp.

Kommunicering

Kommunicering med sökande

En underrättelse med förvaltningens bedömning skickas till sökande 2024-08-15.

Ett yttrande inkom från sökande 2024-08-21. Sökande skriver följande i sitt yttrande:

"Följande punkter talar för att positivt förhandsbesked kan beviljas:

- Infrastrukturen fungerar bra i området via befintliga vägar.*
- Skolskjuts finns i området, till Fjärås-skolan.*
- Ingen jordbruksmark berörs. Ligger på en avgränsad plåtå. Det finns inga re-ella användningsområden för marken.*

» Kommunalt avlopp går bra att anlägga via VA-föreningen i området.

Datum
2024-08-29

» *Försvårar inte en framtida en framtida planläggning.*

» *Påverkar inte landskapsbilden, när det redan finns befintliga hus strax intill.*

» *Enligt översiktsplanens riktlinjer ska kommunen vara positiv till landsbygdsutveckling: ny bebyggelse på tandsbygden SM lokaliserats genom komplettering och anviändning in mnrk som rednngit i anspråk intill annan bebyggelse.*

• *Var finns kommunens likabehandling av FB ? Ett positivt FB beviljades på fastigheten Torkelstorp 5:3 den 13/4 202S, cirka 500 m nv om det nu sökta FB.”*

Yttrandet som inkommit föranleder ingen annan bedömning av förvaltningen.

Beslutsunderlag

Yttrande, 2024-08-21

Tjänsteskrivelse, 2024-08-16

Illustration, 2024-07-25

Intyg, 2024-07-25

Ansökan, 2024-07-08

Karta, 2024-07-08

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2024-08-29

§ 243

Dnr BN-2023-002172

DANNEBACKA 2:18 - Bygglov för uppsättning av lysanordningar/belysningsmaster

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för uppsättning av lysanordningar/belysningsmaster.

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

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. Fastighetsägarna till Dannebacka 2:68, Iserås 5:56, Iserås 5:67, Iserås 5:66 och Iserås 5:77 delges beslutet. Även boende på adressen som tillhör fastighet Iserås 5:71 delges beslutet.

Beslutsmotivering

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

Förvaltningen bedömer att föreslagen åtgärd stämmer med områdesbestämmelserna och inte förutsätter planläggning. Masternas bedöms ha en lämplig placering och utformning utifrån platsens förutsättningar.

Enligt 2 kap. 9 § PBL ska ljusanordningar placeras och utformas så att de inte medför betydande olägenheter för omgivningen. Vad som innefattas i begreppet betydande olägenheter framgår varken av PBL, äldre lagstiftning eller av förarbeten. Frågan får istället avgöras från fall till fall med hänsyn till bebyggelseområdets karaktär och förhållandena på orten. Detta innebär bland annat att toleransnivån kan variera mellan olika platser. Av förarbetena framgår att det ska vara fråga om en olägenhet som är väsentlig för att det ska vara en betydande olägenhet i den mening som avses enligt PBL (jfr prop. 1985/86:1 sid. 483-484). Bestämmelsen om betydande olägenhet ska tillämpas restriktivt (se exempelvis MÖD 2017:28).

Datum
2024-08-29

I det aktuella fallet har sökande utformat masterna och anpassat belysningen på sådant sätt spilljuset på husfasaderna i öster beaktas. Föreslagna belysningsmaster ska hålla sig under riktvärden och belysningen kommer kunna styras så ljusföroreningar i området minskas.

Ljusstyrkan kommer även kunna styras med avseende på tid på dygnet för att ytterligare ta hänsyn till spilljuset för de boende i området. Förvaltningens bedömning är att belysningsmasterna och ljusstyrkan kan styras på ett sådant sätt att de inte ska utgöra en betydande olägenhet för de boende i området.

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

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

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Historik

Bygglov beviljas 2019-12-19, AU § 614 för uppsättning av sex belysningsmaster. Belysningsmasterna är 24 m höga.

Beslutet överklagas.

Länsstyrelsen beslutar 2021-02-12, 403-859-20, att avvisa samt avslår överklagan. Länsstyrelsen beslut överklagas till Mark- och miljödomstolen.

Mark och miljödomstolen beslutar, 2021-07-05, P nr. 947-21 att upphäva Länsstyrelsens beslut och återförvisar till LS för fortsatt handläggning.

Länsstyrelsen beslutar 2022-01-31, 403-2048-21, att upphäva nämndens beslut och återförvisar ärendet. Länsstyrelsen bedömer att nämnden inte uppfyllt sin

Datum
2024-08-29

underrättelseskyldighet. Länsstyrelsen bedömer att det varit allvarligt formaliafel i handläggningen av ärendet.

Bygglov beviljas på nytt 2022-03-02, AU §107 för uppsättning av sex belysningsmaster. Belysningsmasterna är 24 m höga.

Beslutet överklagas.

Länsstyrelsen beslutar 2022-12-09, 3376-2022, att upphäva nämndens beslut och avslår bygglovsansökan. Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte uppfyller omgivningskraven i 2 kap. 9 § PBL.

Beslutet överklagas.

Mark- och miljödomstolen beslutar 2023-01-27, Mål P 5374-22, att avskriva ärendet.

Nu aktuell ansökan

En ny ansökan registrerades 2023-11-06.

Ansökan gäller uppsättning av 6 belysningsmaster runt fotbollsplanen på Rydet IP. Belysningsmasterna är 18 meter höga. Ljusberäkning har utförts tillsammans med leverantör där spilljuset på husfasaderna i öster beaktas. Föreslagna belysningsmaster ska hålla sig under riktvärden. Sökande har i sin ansökan skrivit att i de fallen enbart halva planen är bokad så ska belysningen kunna styras så att endast halva planen belyses. På så sätt minskas ljusföroreningar i området. Ljusstyrkan kommer även kunna styras med avseende på tid på dygnet för att ytterligare ta hänsyn till spilljuset för de boende i området.

Ansökan var komplett 2023-11-20.

Bygglov beviljas för belysningsmaster/ljusanordningarna 2024-02-01 AU § 21.

Beslutet överklagas.

Länsstyrelsen beslutar 1550-2024, 2024-07-12, att återförvisar ärende tillbaka till byggnadsnämnden. Länsstyrelsen bedömer att det finns berörda sakägare som inte är hörda och som inte underrättats beslutet.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Remisser

Miljö & Hälsoskydd har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande åtgärden. Miljö & Hälsoskydd skriver följande i sitt remissvar:

”Avståndet till närmaste bostäder är mycket kort, det kortaste avståndet är endast ca. 19m mellan belysningsmast nr. 6 och den närmaste bostadsfasaden. Det finns inget mellan fotbollsplanen och bostadsfastigheterna som kan blockera ljuset, exempelvis ett högt plank eller ett område med tät växtlighet.

Datum
2024-08-29

Miljö & Hälsoskydds bedömning är att det finns en påtaglig risk att närboende störs av belysningen men att den kan tillåtas under förutsättning att följande åtgärder vidtas:

- *En mätning av ljuset som når närliggande bostadsfasader görs snarast efter att belysningen tagits i bruk, senast inom 6 månader, för att säkerställa att det inte överskrider de beräknade ljusmängderna.*

Det är viktigt att ta hänsyn till att den bortre planen bidrar till ljusbilden när den belysningen är tänd. Det är sannolikt att båda planerna ofta kommer vara upplysta samtidigt och den sammanlagda belysningen mot fasaderna får då inte överskrida de beräknade ljusmängderna. Därför ska mätningen göras med båda planerna fullt upplysta.

Resultatet av denna mätning ska redovisas till Miljö & Hälsoskydd.

- *Belysningen ska kunna styras så att endast den halva av planen som används vid en given tidpunkt är belyst.*
- *Belysningen får endast vara tänd när det pågår verksamhet på planen och ska släckas så snart den verksamheten avslutas.”*

Sökande har tagit del av remissvaret och meddelat att det tekniskt ska gå att lösa så att endast den halva av planen som används vid en given tidpunkt är belyst, och så att belysningen bara är tänd när det pågår verksamhet på planen, att den släcks så snart den verksamheten avslutas.

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 kommit in från följande fastighetsägare:

- Fastighetsägarna till Dannebacka 2:68. Fastighetsägarna anser att utökning av plantider kommer medföra störande biltrafik, mopeder och traktorer som bakhjulskör och sladdar på asfalten.
- Fastighetsägarna till Iserås 5:56. Fastighetsägarna anser att belysningsmasterna kommer förorsaka samma olägenhet som tidigare belysningsstolpar.
- Fastighetsägarna till Iserås 5:66. Fastighetsägarna anser att ljuset kommer få störande effekt och påverka deras livskvalite. Vidare anser fastighetsägarna att masterna och ljusbilden förfular bakgrunden över området och kommer kunna ses från det bakomliggande kulturhistoriska området Månsagården.
- Fastighetsägare till Iserås 5:67. Fastighetsägaren anser att belysningsmasterna står för nära deras fastighet.
- Fastighetsägare till Iserås 5:77. Fastighetsägaren har inte framfört vad exakt hon har synpunkter på, men har i sitt utlåtande skrivit att hon säger nej.

Datum
2024-08-29

Fastighetsägare till Iserås 5:77. Fastighetsägaren anser att lägre ljusmaster inte kommer störa mindre, spelare, tränare, megafoner, visselpipor, högtalare, gap, skrik och trummor inte kommer låta mindre. Fastighetsägaren anser att de bör se sig efter en alternativ plan.

- Boende på adressen som tillhör fastighet Iserås 5:71 meddelar att hen motsätter sig Sökande har tagit del av invändningarna, men har inte ändrat sin ansökan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-08-16
Länsstyrelsens beslut, 1550-2024 2024-07-12
Utlåtande, 2024-08-09
Beslut om förlängd handläggningstid, 2024-01-16
Utlåtande, 2023-12-14
Projektbeskrivning, 2023-11-20
Sektionsritning, 2023-11-20
Ansökan, 2023-11-06
Situationsplan, 2023-11-06
Övrigt, 2023-11-06
Övrigt, 2023-11-06
Utlåtande, 2023-12-11
Utlåtande, 2023-12-11
Utlåtande, 2023-12-10
Utlåtande, 2023-12-10
Utlåtande, 2023-12-08
Utlåtande, 2023-12-08
Yttrande, 2023-12-08
Utlåtande, 2023-12-08
Utlåtande, 2023-12-08
Projektbeskrivning, 2023-11-20
Remissvar, 2024-01-18
Projektbeskrivning, 2023-11-20
Övrigt, 2023-11-06

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Fastighetsägarna till Dannebacka 2:68, Iserås 5:56, Iserås 5:67, Iserås 5:66 och Iserås 5:77 delges beslutet. Även boende på adressen som tillhör fastighet Iserås 5:71 delges beslutet.

Datum
2024-08-29

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

Datum
2024-08-29

§ 244

Dnr BN-2021-002203

KARSEGÅRDEN 1:169 - Bygglov för ändrad användning av komplementbyggnad

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för ändrad användning av komplementbyggnad.

Beslutsmotivering

Länsstyrelsen upphävde byggnadsnämndens tidigare beslut i ärendet och återförvisade ärendet till nämnden för fortsatt handläggning 2024-02-09. Av beslutet framgår att byggnadsnämnden inte har haft skäl att avslå ansökan med hänvisning till detaljplanekravet i 4 kap. 2 § Plan- och bygglagen (PBL), och därmed ska pröva ansökan gentemot övriga lagkrav som ställs i PBL.

Bedömningen görs att ansökan inte är förenlig med kraven om ändamålsenlig struktur 2 kap. 3 § samt god helhetsverkan 2 kap. 6 § PBL. Förvaltningen bedömer att en etablering av ytterligare bostadshus inom fastigheten avviker från områdets bebyggelsestruktur där tomterna är omkring 1000 kvadratmeter med ett bostadshus per sådan fastighet och tomt. Fastigheten Karsegården 1:169 har en area om 865 kvadratmeter, ett ytterligare bostadshus inom fastigheten skulle innebära en betydligt tätare tomtstruktur än vad området har idag. Det ska också beaktas att det ska gå att anordna lämplig parkering, uteplats och hemfridszon i anslutning till bostaden. Liknande förutsättningar för att etablera ytterligare bostad finns på ett flertal närliggande fastigheter, vilket gör att ett beviljande av ansökan riskerar att få en prejudicerande verkan som innebär en väsentligt förändrad struktur och exploateringsgrad i området.

Vidare bedöms inte byggnaden vara utformad på ett sätt som är lämplig för bostadsändamål utifrån enligt 8 kap. 1 § 1 och 4 § 7-8 plan- och bygglagen, PBL. Förslagen utformning uppfyller inte kraven för en permanent bostad, då den inte är utformad, inredd eller utrustad för långsiktig användning, samt de krav på funktioner ska tillgodoses i bostaden. Bostäder ska också utformas så de är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vilket inte heller är uppfyllt med inlämnat förslag på bostadsutformning och väg från bilupställningsplats till entré.

Ansökan bedöms därmed inte uppfylla 2 kap. 3§, och 6 §, samt 8 kap. 1 § 1 och 4 § 7-8 plan- och bygglagen.

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
2024-08-29

vidare till Länsstyrelsen i Hallands län, som prövar det överklagade beslutet. Om överklagan kommer in för sent avvisas den.

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom 2021-07-15 och avser bygglov för ändrad användning av komplementbyggnad till permanentbostad. Fastigheten Karsegården 1:169 har en area om 865 kvadratmeter och är belägen utanför detaljplanerat område. Fastigheten är idag bebyggd med ett enbostadshus och två komplementbyggnader, där ena komplementbyggnaden avses i aktuell bygglovsansökan.

Byggnadsnämnden avslog ansökan 2022-05-06 BNAU § 240, med hänvisning till 4 kap. 2 § PBL.

Länsstyrelsen beslutade 2024-02-09 att upphäva byggnadsnämndens beslut, då åtgärden inte bedömdes ställa krav på detaljplaneläggning återförvisade ärendet till nämnden för fortsatt handläggning. Byggnadsnämnden har därmed prövat om ansökan kan uppfylla övriga krav som ställs i PBL.

Förvaltningen har 2024-04-11 begärt in kompletterande handlingar i ärendet då tidigare inlämnade ritningar inte stämt överens med byggnadens utformning efter en tillbyggnad beviljad 2021-05-27. Vidare har sökande givits möjlighet att andra utformningen av byggnaden för att uppfylla krav på bostadens utformning ur tillgänglighetssynpunkt.

Nya handlingar inkom 2024-05-03, samt situationsplan 2024-06-19, vilka ligger till grund för beslutet.

Kommunicering

Förvaltningen har efter en ny granskning av ärendet meddelat sökande bedömningen att ansökan inte bedöms uppfylla kraven i PBL enligt motivering ovan. Sökande har via ombud inkommit med en svarsskrivelse 2024-04-30 (se bilaga).

Beslutsunderlag

Situationsplan 2024-06-19
Fasad- plan- och sektionsritningar 2024-05-03
Yttrande från sökande via ombud 2024-04-30
Länsstyrelsens beslut 2024-02-09, Dnr:4806-2022
Ansökan 2021-07-15

Datum
2024-08-29

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2024-08-29

§ 245

Dnr BN-2024-001117

KUNGSBACKA 6:54 - Bygglov för uppförande av plank

Beslut

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

Beslutsmotivering

Byggnadsnämndens arbetsutskott ger bygg-och miljöförvaltningen i uppdrag att se över alternativa höjder för plank.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan gäller uppförande av plank. Planket har en höjd om 1,8 meter till 2,0 meter och en längd om 21,6 meter. Planket består av liggande ribbor i tryckimpregnerat virke. Ansökan var komplett 2024-07-26.

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan KP96B vars syfte är att möjliggöra byggnader för bland annat bostäder. I detaljplanen regleras bland annat vilken mark som får bebyggas. Ansökan avviker från gällande detaljplan då planket delvis är placerat på den punktprickade marken som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Av plankets totala längd om 21,6 meter så är det cirka 5 meter av planket som har en placering på den punktprickade marken.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-08-16
Utlåtande från granne, 2024-07-27
Situationsplan, 2024-07-26
Fasadritning, 2024-07-24
Fasadritning, 2024-07-24
Yttrande från sökande med bilagor, 2024-07-24
Utlåtande från granne, 2024-07-11
Utlåtande från granne, 2024-07-11
Ansökan, 2024-05-23

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att bevilja ansökan av bygglov för uppförande av plank.

Heinrich Kaufmann (C) yrkar att ärendet återremitteras till bygg-och miljöförvaltningen för fortsatt beredning och komplettering av beslutsunderlaget.

Datum
2024-08-29

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns tre förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag, eget yrkande om att bevilja bygglov samt Heinrich Kaufmanns (C) yrkande om återremiss.

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

Beslutet skickas till

Bygg-och miljöförvaltningen

Datum
2024-08-29

§ 246

Dnr BN-2024-001260

VALLDA-BOLG 2:4 - Bygglov för tillbyggnad av lagerbyggnad samt rivning

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för tillbyggnad av lagerbyggnad.

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 tillbyggnaden fastställs till +14,7 som befintlig byggnad.

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED]

Avgiften för beslutet är 58 520 kronor. Av detta kostar bygglovet 31 920 kronor och byggskedet 26 600 kronor. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

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

Upplysningar

Innan ni får påbörja rivnings- samt 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

Bygglov ska enligt 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelse, åtgärden inte förutsätter planläggning samt att den uppfyller de krav som listas i pkt 3 i denna paragraf.

Fastigheten omfattas inte av områdesbestämmelser och förvaltningen bedömer att åtgärden inte förutsätter planläggning.

Fastighetens storlek uppgår till 62 725 m² och är idag bebyggd med ett enbostadshus från 1909, som har klassningen C i bebyggelseinventering för kulturhistoriskt värdefulla byggnader, en lada/lagerbyggnad samt tre mindre byggnadsverk. Samtliga

Datum
2024-08-29

byggnader på fastigheten är belägna i fastighetens norra del närmast Bröndomevägen.

Byggnaden ska användas som garage och maskinhall för jordbruksverksamhet samt åkeri i lokalt skogsbruk och produktion samt lagring av biobränsle. Till produktion av biobränsle ska flisning bedrivas i byggnaden. Av inlämnad verksamhetsbeskrivning framgår att det inte är fråga om en transportintensiv verksamhet som ska bedrivas. Transportering av flis till och från flisterminalen samt lokalt virke från skogen har angetts som de transporter som kommer ingå i verksamheten.

I kommunens översiktsplan Vårt framtida Kungsbacka, lagakraftvunnen 2022-01-26, så ligger fastigheten utanför utvecklingsorter och inom områdestyp landsbygd där bland annat areella näringar, såsom jordbruk, ska prioriteras.

Tillbyggnadens utformning, volym och placering bedöms vara lämplig utifrån platsens förutsättningar och harmonisera med omgivning och befintlig byggnadsdel. Byggnaden bibehåller en storlek och utformning som är sedvanlig för denna typ av lagerbyggnad för jordbruk och den utgör ett naturligt inslag i bebyggelsemiljön.

Den del av fastigheten där byggnaden är belägen gränsar mot två fastigheter med bostadshus: Vallda-Bolg 2:3 och 2:2. Enligt 2 kap. 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen vid prövning av bland annat bygglov. En levande landsbygd där areella näringar, exempelvis jordbruk prioriteras, framhålls av kommunens översiktsplan. Jord- och skogsbruksnäringen är av allmänt intresse. Förvaltningen gör bedömningen att sökt åtgärd med tillbyggnad och den verksamhet som avses att bedrivas i byggnaden inte innebär en sådan betydande olägenhet som avses i PBL 2 kap 9 §.

Åtgärden bedöms även uppfylla kraven i 2 kap 6, 8, 9 §§ samt 8 kap 1-3, 9-18 §§ PBL då tillbyggnaden är lämpligt utformad och placerad med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Bygglov ska därför beviljas.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Datum
2024-08-29

Sammanfattning av ärendet

Ansökan gäller bygglov för tillbyggnad av lagerbyggnad på fastigheten. Den föreslagna tillbyggnaden är 525 m². Efter föreslagen tillbyggnad och rivning upptar byggnaden 685 m², varav 228 m² är tillkommande byggnadsarea.

Byggnaden ska användas som garage och maskinhall för jordbruksverksamhet samt åkeri i skogsbruk och produktion av biobränsle. Av inkommen verksamhetsbeskrivning framgår att flisning och lagring av biobränsle ska bedrivas i byggnaden i enlighet med tillstånd som givits för detta från miljö- och hälsoskyddsavdelningen.

Miljö & Hälsoskydd har getts tillfälle att yttra sig om ansökan och i sitt remissvar har de framfört att de inte har invändningar om sökt åtgärd.

Tillbyggnaden är vinkelformad och placeras söder om befintlig byggnadsdel som står närmast Bröndomevägen i norr. Utvändigt utförs tillbyggnaden med fasader i röd plåt av kulör RAL 3009 och betong, yttertak i grå plåt i kulör RAL 7044, fönster- och dörrkarmar i plast (PVC) i vit kulör RAL 9010. Befintlig byggnadsdel som behålles har fasader i stående träpanel i faluröd kulör, yttertak i svartgrå fibercement och fönster- och dörrkarmar i trä som målats i vitt eller rött.

Sammanfattat bedömer förvaltningen att bygglov ska beviljas, eftersom ansökt åtgärd bedöms uppfylla relevanta krav som ställs enligt 9 kap 31 § PBL.

Beskrivning av ärendet

Ansökan kom in 2024-06-14 och bedöms vara komplett 2024-07-03.

Ansökan gäller bygglov för tillbyggnad av lagerbyggnad på fastigheten. Den föreslagna tillbyggnaden är 525 m². Befintlig byggnad är ca 485 m². En del av den befintliga byggnaden, ca 297 m², rivs. Efter föreslagen tillbyggnad och rivning upptar byggnaden 685 m², varav 228 m² är tillkommande byggnadsarea.

Tillbyggnaden är vinkelformad och placeras söder om befintlig byggnadsdel som står närmast Bröndomevägen i norr. Utvändigt utförs tillbyggnaden med fasader i röd plåt av kulör RAL 3009 och betong, yttertak i grå plåt i kulör RAL 7044, fönster- och dörrkarmar i plast (PVC) i vit kulör RAL 9010. Befintlig byggnadsdel som behålles har fasader i stående träpanel i faluröd kulör, yttertak i svartgrå fibercement och fönster- och dörrkarmar i trä som målats i vitt eller rött.

Byggnaden ska användas som garage och maskinhall för jordbruksverksamhet samt åkeri i skogsbruk och produktion av biobränsle. Av inkommen verksamhetsbeskrivning framgår att flisning och lagring av biobränsle ska bedrivas i byggnaden i enlighet med tillstånd som givits för detta från miljö- och hälsoskyddsavdelningen.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område och omfattas inte heller av områdesbestämmelser. I kommunens översiktsplan Vårt framtida Kungsbacka, lagakraftvunnen 2022-01-26, så ligger fastigheten utanför utvecklingsorter och inom

Datum
2024-08-29

områdestyp landsbygd där bland annat areella näringar, såsom jordbruk, ska prioriteras.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Övriga förutsättningar

Platsen där byggnaden är uppförd ligger i ett öppet åkerlandskap och baksidan av byggnaden kantas av skog.

Byggnaden ligger utmed väg 952, Bröndomevägen i Vallda, som är en statlig väg. Tillbyggnaden placeras utanför säkerhetsavstånd intill vägen. Ett område i södra delen av fastigheten, ca 170 meter från befintlig byggnad, ingår i kommunens naturvårdsplan Hylterösbergen.

Fastigheten ingår i område som är av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2 § miljöbalken (1998:808), MB.

Huvudbyggnaden på fastigheten är ett bostadshus som är C-klassat i bebyggelseinventering för kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Remisser

Miljö & Hälsoskydd har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande ansökan. I remissvar från dem, som inkom 2024-07-04, framgår att de inte har några invändningar mot ansökt åtgärd.

Miljö & Hälsoskydd har i sitt remissvar lämnat upplysningar om att installation av oljeavskiljare med utsläpp till dagvattennätet är anmälningspliktigt och att sådan anmälan görs till Miljö & Hälsoskydd. De uppmanar byggherren att ta kontakt med dem innan eventuell installation av oljeavskiljare utförs. Vidare så upplyser de om att byggherren behöver uppfylla kraven om sortering av bygg- och rivningsavfall, enligt avfallsförordningen (2020:614).

Avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt avlopp via VA-förening.

Kommunicering

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

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig om ansökan.

Inga invändningar har kommit in.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-08-15

Utlåtande granne, 2024-07-16

Datum
2024-08-29

Utlåtande granne, 2024-07-14
Utlåtande granne, 2024-07-14
Remissvar från miljö- och hälsoskydd, 2024-07-04
Brandskyddsbeskrivning, 2024-07-03
Fotografier (3 sid.), 2024-07-01
Verksamhetsbeskrivning, 2024-07-01
Fasad-, plan- och sektionsritning, 2024-07-01
Situationsplan (2 st.), 2024-06-14
Ansökan, 2024-06-14

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Skatteverket (A-post)

Kungörelse i Post-och Inrikes Tidningar

Datum
2024-08-29

§ 247

Dnr BN-2022-001665

Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd i form av tillbyggnad 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
2024-08-29

§ 248

Dnr BN-2022-002143

Rättelseföreläggs med löpande vite att avröja tillbyggnad

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

Datum
2024-08-29

§ 249

Dnr BN-2022-002143

Rättelseföreläggs att avröja tillbyggnad

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

Datum
2024-08-29

§ 250

Dnr BN-2022-002143

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
2024-08-29

§ 251

Dnr BN-2022-002143

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
2024-08-29

§ 252

Dnr BN-2016-000534

Rättelseföreläggs med vite att avröja enbostadshuset på fastigheten

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

Datum
2024-08-29

§ 253

Dnr BN-2024-000749

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
2024-08-29

§ 254

Dnr BN-2024-000749

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
2024-08-29

§ 255

Dnr BN-2024-000749

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.