



Plats och tid	Kungsbackarummet, klockan 9–12.14		
Beslutande ledamöter	Thure Sandén (M) Ordförande Heinrich Kaufmann (C) Vice ordförande Daniel Hognert (M) Lars Eriksson (S) Stefan Vilumsons (SD)		
Tjänstgörande ledamöter			
Ej beslutande ersättare			
Tjänstepersoner	Katarina Öryd, förvaltningschef Kasra Hassirian, förvaltningsjurist Hanna Ståhl, verksamhetschef Geodata- och bygglovsavdelningen Christina Nordberg, controller §§ 3-5 Annika Nally, HR-specialist § 3 Peter Sebestyén, enhetschef Geodata- och bygglovsavdelningen Thinh Bui-Ljungqvist, bygglovshandläggare Rickard Ribbås, bygglovshandläggare Marina Björnbecker, enhetschef verksamhetsstöd Sofie Axelsson, nämndsekreterare		
Övriga	Ida Lennartsson, verksamhetschef planavdelningen, kommunstyrelsens förvaltning §§ 1-15 Sofia Wiman, planarkitekt, kommunstyrelsens förvaltning §§ 1-2		
Plats och tid för justering	Digital justering 2023-02-09		
Underskrifter	Sekreterare	Sofie Axelsson	Paragrafer §§ 1-39
	Ordförande	Thure Sandén (M)	
	Protokolljusterare	Heinrich Kaufmann (C)	

TILLKÄNNAGIVANDE / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organisation	Byggnadsnämnden	Paragrafer §§ 1-39
Sammanträdesdatum	2023-02-02	
Anslagsdatum	2023-02-10	
Datum då anslaget tas ner	2023-03-06	
Förvaringsplats för protokollet	Bygg- och miljöförvaltningen	
Underskrift	Sofie Axelsson	

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Ärendelista

Förändring av ärendelista	5
Information.....	6
Byggnadsnämndens årsredovisning 2022.....	7
Ombudget och resultatfond 2022.....	9
Uppföljningsrapport för intern kontroll 2022.....	10
GRESSELA 1:9 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	12
TORDELSTORP 5:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	14
TORPA 9:12 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus.....	17
VALLDA 17:223, VALLDA 17:17 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus.....	21
KYVIK 2:83 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus.....	25
VALLDA 45:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av fyra enbostadshus	28
VALLDA 45:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus.....	32
VALLDA-LUNDEN 1:67 - Förhandsbesked för nybyggnad av en komplementbyggnad	35
LANDA-BUERÅS 5:8 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus.....	38
VALLDA 9:30 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	44
DOTETORP 5:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus.....	45
ALMEDAL 2:11 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus	50
HAGRYD 2:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	55
KYVIK 5:295 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus.....	59
KYVIK 5:295 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett parhus	64
BRANDSHULT 1:20 - Bygglov för tillbyggnad av fritidshus samt rivning av komplementbyggnad.....	69
DANNEBACKA 2:18 - Bygglov för nybyggnad av mast- och teknikbod	72
GUBBEKULLA 1:107 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad	76
HEDE 3:12 - Bygglov för ändrad användning av del av byggnaden, hiss, ändring av bärande konstruktion, ändring av ventilation, utvändig ändring samt ändrad planlösning samt parkering.....	81
ONSALA 1:9 - Bygglov för nybyggnad av byggnad och om- och tillbyggnad av verksamhet	85
LEDET 3:42 - Bygglov för om- och tillbyggnad av enbostadshus samt rivning av del av byggnad	89

Justerare

Expedierat/bestyrt

VALLBY 2:27 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad	94
ENEN 1:44 - Bygglov för tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av komplementbyggnad.....	100
TJOLÖHOLM 1:1 - Bygglov för ändrad användning samt utvändig ändring av verksamhet	104
SÄRÖ 1:463 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus	110
HJÄLMARED 3:9 - Strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus.....	114
Ärenden om tillsyn	117

Justerare

Expedierat/bestyrt

§ 1

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

§ 2

Information

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsens förvaltning informerar byggnadsnämndens arbetsutskott om följande:

- a) Detaljplan för sydöstra centrum

Beslutsgång

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 3

Byggnadsnämndens årsredovisning 2022

Dnr 2023-00011

Beslut - Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner årsredovisning 2022.

Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning av ärendet

Förvaltningen har enligt uppdrag upprättat årsredovisning för 2022 där även årlig uppföljning av systematiskt arbetsmiljöarbete samt hållbarhetsbokslut ingår. Årsredovisningen i sin helhet innehåller:

- Beskrivning av året som gått och faktorer i omvärlden som påverkat oss
- Uppföljning av mål och direktiv
- Uppföljning av verksamhetsmätt
- Uppföljning av personalområdet inklusive systematiskt arbetsmiljöarbete
- Uppföljning av ekonomi
- Hållbarhetsbokslut

Byggnadsnämnden redovisar ett positivt resultat för året på +0,5 miljoner kronor.

Byggnadsnämnden når måluppfyllelse i fem av sina åtta nämndspecifika mål som bidrar till kommunfullmäktiges kommunövergripande mål. I de tre resterande nämndmålen är byggnadsnämnden ”på god väg” och är nära hel måluppfyllelse.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-01-27

Nämndens årsredovisning 2022

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på en redaktionell ändring avseende dateringen av tjänsteskrivelsen under rubriken Beslutsunderlag till 2023-01-27.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, förvaltningens förslag med eget yrkande om redaktionell ändring.

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

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Kommunledningskontoret, Styrning & Ekonomi

Justerare

Expedierat/bestyrt

Nämnden för Miljö & Hälsoskydd

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 4

Ombudget och resultatfond 2022

Dnr 2023-00012

Beslut - Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner förslag till ombudgetering och resultatfond 2022.

Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning av ärendet

Förvaltningen har upprättat förslag till ombudget och resultatfond 2022 tillsammans med bifogade handlingar.

Byggnadsnämnden redovisar ett positivt resultat jämfört med budget för 2022 på +508 000 kronor. Nämnden begär följande resultatdisponering.

- Kvarvarande budget för internränta, 2 000 kronor, återredovisas enligt kommunens Ekonomistyrprinciper.
- Avsatt projektbudget för nödvändig kartutveckling som inte kunnat genomföras på 900 000 kronor ombudgeteras till 2023.
- Resterande underskott, -394 000 kronor, förs till nämndens resultatfond.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-01-26

Nämndens förslag till ombudget och resultatfond 2022

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

Kommunstyrelsen

Kommunledningskontoret, Styrning & Ekonomi

Justerare

Expedierat/bestyrt

§ 5

Uppföljningsrapport för intern kontroll 2022

Dnr 2023-00013

Beslut - Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner intern kontrollrapport för 2022.

Paragrafen justeras omedelbart.

Bakgrund

Enligt kommunallagen och det gemensamma reglementet för nämnderna liksom kommunens Ekonomistyrprinciper ansvarar nämnderna för att den interna kontrollen är tillräcklig. Nämnderna ska årligen identifiera och analysera väsentliga risker i den egna verksamheten och utifrån riskanalysen upprätta en internkontrollplan. Resultatet av årets arbete ska sammanställas i en internkontrollrapport som ska beslutas av nämnden.

Byggnadsnämnden antog internkontrollplanen för 2022 i oktober 2021. Granskningar har genomförts under 2022 i enlighet med planen. Resultatet av granskningen har sammanställts i bifogad rapport. I de fall granskningen har visat på otillfredsställande resultat har åtgärder planerats och vidtagits.

Sammanfattning av ärendet

I stort fungerar nämndens arbete med intern kontroll bra och vi ser att den interna kontrollen är tillräcklig och utformad så att en rimlig grad av säkerhet uppnås i nämndens verksamhet. Men i arbetet med den interna kontrollen under 2022 har vi identifierat ett antal förbättringsområden.

Utifrån självskattningen ser vi ett behov av att förbättra vårt arbete med hur vi tar hand om och sammanställer förslag, synpunkter och klagomål för att säkerställa att dessa leder till förbättringar.

Från den interna kontrollrapporten för 2021 förde vi med oss åtgärder för tre risker. Det gäller riskerna Redovisning av representation, Debiteringsrutiner och Risk för påtryckningar utifrån / otillbörlig påverkan på personal och beslutsfattare. För de två första riskerna har planerade åtgärder genomförts och avslutats under 2022 och vi ser goda resultat vid granskningarna. När det gäller risk för påtryckningar utifrån / otillbörlig påverkan på personal och beslutsfattare har en utbildning i form av en e-learning tagits fram som blir klar i början av 2023. Åtgärden följer därför med till nästa år.

För de kommungemensamma risker som identifierats i riskanalysen inför 2022 resulterar granskningen i åtgärder för en av sex risker. Det gäller granskning av att genomförda inköp följer inköpsprocessen och gällande styrdokument ser vi att vi har en åtgärd under 2023. Vid granskningen blev det tydligt att vi behöver ta ett omtag kring upphandlingen av teckenspråkstolk för att säkerställa att gällande regler följs.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

För de verksamhetsspecifika risker som identifierats i riskanalysen resulterar granskningen under 2022 i åtgärder för en av sex risker. Det gäller Risk för påtryckningar utifrån / otillbörlig påverkan på personal och beslutsfattare där granskningen visar att ingen utbildning genomförts under 2022.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-01-27

Intern kontrollrapport daterad 2023-01-26

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på en redaktionell ändring avseende dateringen av tjänsteskrivelsen under rubriken Beslutsunderlag till 2023-01-27.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, förvaltningens förslag med eget yrkande om redaktionell ändring.

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

Beslutet skickas till

Bygg- och Miljöförvaltningen

Kommunstyrelsen

Justerare

Expedierat/bestyrt

§ 6

GRESSELA 1:9 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Dnr BN 2022-006405

Beslut

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

Beslutsmotivering

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att förevarande ärende inte är färdigberett i den omfattning som dess beskaffenhet kräver. Arbetsutskottet återremitterar därför ärendet till bygg- och miljöförvaltningen för att höra grannars inställning till föreslagen åtgärd. Ärendet återremitteras vidare för att förvaltningen ska inhämta remissvar från berörda myndigheter.

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2022-10-14 innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten GRESSELA 1:9 [REDACTED]. Fastigheten har en areal av 18 ha och är idag bebyggd med enbostadshus och komplementbyggnader. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område. Ansökan bedöms vara komplett 2022-11-22.

Kommunicering

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

Sökande bemöter i sin svarsskrivelse, inkommen 11 januari 2023, den bedömning som förvaltningen har gjort och samtidigt framhäver varför lokaliseringen är lämplig, se bilaga. Sökande bifogar en ny situationsplan med en annan placering inom fastigheten.

Förvaltningens bemötande

Föreslagen lokalisering justeras inom fastigheten, men det ändrar inte förvaltningens bedömning. Inkommen svarsskrivelse föranleder inget annat ställningstagande i ärendet och förvaltningen vidhåller sin avstyrkan om att byggnation på platsen inte bedöms uppfylla de krav som följer av plan- och bygglagen och att förutsättningarna samt byggelsemönstret på platsen förändras på ett olämpligt sätt där relativt små enskilda förändringar kan få stora konsekvenser för områdets utveckling.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-01-26

Ansökan, 2022-10-14

Situationsplan, 2023-01-12

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Förslag till beslut på sammanträdet

Heinrich Kaufmann (C) yrkar att ärendet återremitteras till förvaltningen för fortsatt beredning och komplettering av beslutsunderlag med följande motivering; ärendet är inte färdigberett i den omfattning som dess beskaffenhet kräver.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, förvaltningens förslag respektive 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, Geodata- och bygglovsavdelningen

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 7

TORDELSTORP 5:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Dnr BN 2022-007308

Beslut

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

Beslutsmotivering

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att förevarande ärende inte är färdigberett i den omfattning som dess beskaffenhet kräver. Arbetsutskottet återremitterar därför ärendet till bygg- och miljöförvaltningen för att höra grannars inställning till föreslagen åtgärd. Ärendet återremitteras vidare för att förvaltningen ska inhämta remissvar från berörda myndigheter.

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2022-11-14 innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten TORDELSTORP 5:3 [REDACTED]. Fastigheten har en areal av 2,2 ha och är idag bebyggd med enbostadshus och komplementbyggnader. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område. Ansökan bedöms vara komplett 2022-11-14.

På fastigheten finns en fornlämning (RAÄ-nummer Hanhals 102:1). L1997:4033 Boplats.

Fastigheten omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust.

Tidigare ansökan på fastigheten

2010-03-19 inkom ansökan om förhandsbesked för ett enbostadshus. Sökande har i svarsskrivelse, 2010-05-06 framfört skäl för en positiv prövning samt att avstyckning av en fastighet sker med avsikt att finansiera pågående verksamhet. Byggnadsnämnden avlog ansökan 2010-07-01, BN § 186 om nylokalisering av ett enbostadshus.

2010-09-23 inkom ansökan om förhandsbesked för enbostadshus. Sökanden har i skrivelse inkommen 2010-11-08, framfört skäl för en positiv prövning av ansökan och att det gäller en ersättningsbyggnad för generationsskifte. Byggnadsnämnden avlog 2011-01-11, BN §16 ansökan om förhandsbesked. Ärendet överklagades till Länsstyrelsen, som i beslut 403-477-11, 2011-09-19 avlog överklagan.

Länsstyrelsens beslut överklagades till Mark och miljödomstolen. I beslut P 5907-11, 2012-01-25 upphäver Mark- och miljödomstolen byggnadsnämndens och länsstyrelsens beslut och återförvisar ärendet till nämnden för ny prövning.

Förvaltningen fick 2012-05-15 AU § 230 i uppdrag att göra en planstudie över Torkelstorp 5:3 m.fl. för att utreda förutsättningarna för ytterligare bebyggelse. Bakgrunden till beslutet var att tre olika ansökningar om förhandsbesked inkommit i samma område samt att mark- och miljödomstolen

Justerare

Expedierat/bestyrt

upphävde Byggnadsnämndens beslut om avslag på Torpa 5:3 och återförvisade ärendet till nämnden för ny prövning.

Arbetsutskottet ställde sig bakom planstudie för Torkelstorp 5:3 m.fl. i Hanhals som upprättades i augusti 2012.

2014-06-13 Tjm § 1511 Beviljades förhandsbesked för ett enbostadshus vilken skulle ersätta befintliga byggnader på platsen. 2015-03-30 avstycades Torkelstorp 5:10.

Riksintresse Hallands kustområde

3 kap. 6 § miljöbalken menar 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 Torkelstorp 5:3 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 15 december 2022 sänt ut en preliminär tjänsteskrivelse om avstyrkan till sökande.

Sökande bemöter i sin svarsskrivelse, inkommen 5 januari 2023, den bedömning som förvaltningen har gjort och samtidigt framhäver varför lokaliseringen är lämplig, se bilaga.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-01-10

Ansökan, 2022-11-14

Situationsplan, 2022-11-14

Förslag till beslut på sammanträdet

Heinrich Kaufmann (C) yrkar att ärendet återremitteras till förvaltningen för fortsatt beredning och komplettering av beslutsunderlag med följande motivering; ärendet är inte färdigberett i den omfattning som dess beskaffenhet kräver.

Daniel Hognert (M) yrkar bifall till Heinrich Kaufmanns (C) yrkande.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, förvaltningens förslag respektive Heinrich Kaufmanns (C) med fleras yrkande om återremiss.

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

Justerare

Expedierat/bestyrt

Beslutet skickas till

Bygg- och miljöförvaltningen, Geodata- och bygglovsavdelningen

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 8

TORPA 9:12 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Dnr BN 2022-005286

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

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Sammanfattningsvis anser förvaltningen att det finns skäl att meddela negativt förhandsbesked med stöd av att föreslagen placering inte följer bebyggelsestrukturen med dess placering i öppna landskapet samt påbörjad bebyggelse i andra rad. Vilket medför en förändrad landskapsbild och intresset av en god helhetsverkan påverkas därigenom negativ. Markområdet utgörs dessutom av jordbruksmark. Utifrån en överhängande risk för prejudicerande effekter med en oönskad bebyggelseutveckling som följd, samt översiktsplanens intentioner bedöms att förhandsbesked inte kan beviljas.

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2022-09-19 innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten TORPA 9:12. Fastigheten har en areal av 1,3 ha i två delområden och är idag obebyggd.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område. Ansökan bedöms vara komplett 2022-09-19. Beslut om förlängd handläggningstid 2022-11-23.

Fastigheten omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv.

Fastigheten ligger delvis inom strandskyddat område.

På fastigheten finns en fornlämning (RAÄ-nummer L1996:7658).

Tidigare ansökan på fastigheten

2020-07-07 inkom en ansökan om förhandsbesked för tre enbostadshus inom fastigheten Torpa 9:12 och Torpa 9:13. Byggnadsnämnden avvisade ansökan eftersom den var ofullständig.

Bedömning

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. Vid en prövning av förhandsbesked ska prövas om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs. närmast en prövning av platsens lämplighet för den avsedda åtgärden.

Fastigheten Torpa 9:12 ligger utanför detaljplanerat område. Fastigheten omfattas av översiktsplanen för Kungsbacka kommun, *Vårt framtida Kungsbacka*, aktualitetsförklarad 2022-01-26, framgår det att utöver utvecklingsorter och naturområden, delats in i tre övergripande zoner; landsbygdsutveckling, landsbygd och kustbygd. Torpa 9:12 är belägen inom området kustbygd.

Kustbygden 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.

Av kommunens översiktsplan, *Vårt framtida Kungsbacka*, framgår att det generellt råder ett hårt bebyggelsestryck i området, både då området är inom randzon till tätort, kustnära samt pendlingsavstånd till Göteborg, vilket ställer mycket höga krav på kommunen att hantera transportfrågor med miljöhänsyn och att skapa en tillfredsställande samhällsservice. Detta styrks även av det höga antalet förhandsbesked som sökts i närområdet.

Bebyggelsestruktur

I prövningen av ett förhandsbesked är det viktigt att ta platsens lokala förutsättningar i beaktande. Bland annat ska ny bebyggelse ta hänsyn till bevarandet av natur- och terrängförhållanden. Ny bebyggelse på landsbygden ska lokaliseras genom komplettering och användning av mark som redan är tagen i anspråk intill annan bebyggelse, i närheten av vägar och på ett sätt som ansluter till

Justerare

Expedierat/bestyrkt

det historiska bebyggelsemönstret. Där bebyggelsen i regel är placerad vid bergsfoten i en rad sett från vägen.

Vidare bedömer förvaltningen att bostadshusens lokalisering, med sitt öppna läge utan stöd i övrig bebyggelse eller terrängen, inte uppfyller kraven i 2 kap. 6 § PBL på att platsen ska vara lämplig med hänsyn till landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Föreslagen placering medför en påbörjan av bebyggelse i en andra rad framför befintlig bebyggelse, en sådan placering stämmer inte med det befintliga bebyggelsemönstret.

Jordbruksmark

Föreslagen lokalisering är inte lämplig för bebyggelse med hänsyn till att jordbruksmarken är brukningsvärd. Intresset av att uppföra enbostadshus utgör inte ett väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses genom att annan ur allmän synpunkt lämplig mark tas i anspråk.

I praxis har framhållits att vid bedömningen av om jordbruksmark är brukningsvärd eller inte ska hänsyn tas till jordbrukslandskapet och det framtida behovet av jordbruksproduktion, men inte till fastighetens rådande produktionsstatus, kvalitet eller om det vid tillfället finns ett reellt intresse av att bruka den.

Föreslagen lokalisering följer inte bebyggelsestrukturen i området och landskapsbilden påverkas därigenom negativt. Samhällsservice och infrastruktur är begränsad i området med småvägar som är relativt högt belastade. Eftersom den kommunala servicen är tänkt att utvecklas främst i tät- och serviceorterna är det inte lämpligt att etablera större bebyggelsegrupper i området. Med hänsyn till det generellt höga bebyggelsestrycket även i denna del av Kungsbacka kan ett bifall till denna ansökan också skapa en förväntan hos intilliggande fastighetsägare om positiva förhandsbesked som ytterligare motverkar kommunens idé om en lämplig bebyggelsestruktur.

Riksintressen

Enligt 3 kap. 6 § miljöbalken ska 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 rörligt friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som kan vålla påtaglig skada.

Fastigheten Torpa 9:12 omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt kap 4 kap. 2 § Miljöbalken (1998:808), ska det rörliga friluftslivets intressen särskilt beaktas vid bedömning av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Mot bakgrund av risken för prejudicerande verkan bedömer förvaltningen sammantaget att ansökan ska avstrykas. Med ovanstående skäl menar förvaltningen att en intresseavvägning enligt proportionalitetsprincipen i 2 kap. 1 § PBL, mellan allmänna och enskilda intressen har skett och förhandsbesked inte kan beviljas.

Kommunicering

Förvaltningen har den 17 november 2022 sänt ut en preliminär tjänsteskrivelse om avstyrkan till sökande.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Sökande bemöter i sin svarsskrivelse, inkommen 16 januari 2023, den bedömning som förvaltningen har gjort och samtidigt framhäver varför lokaliseringen är lämplig, se bilaga.

Förvaltningens bemötande

Inkommen svarsskrivelse föranleder inget annat ställningstagande i ärendet och förvaltningen vidhåller sin avstyrkan om att byggnation på platsen inte bedöms uppfylla de krav som följer av plan- och bygglagen och att förutsättningarna samt byggelsemönstret på platsen förändras på ett olämpligt sätt där relativt små enskilda förändringar kan få stora konsekvenser för områdets utveckling.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-01-17

Ansökan, 2022-09-19

Situationsplan, 2022-09-19

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

§ 9

VALLDA 17:223, VALLDA 17:17 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Dnr BN 2022-007104

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt 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.

Beslutsmotivering

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

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Sammanfattningsvis anser förvaltningen att det finns skäl att meddela negativt förhandsbesked med stöd av att förslaget redan prövats av Mark- och miljödomstolen, vilka avslog ansökan samt att sökande därefter ansökt om planbesked och fått den ansökan beviljad. Förvaltningen kan således inte bevilja sökt förhandsbesked, utredning ska göras i planarbetet.

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2022-11-07 innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheterna Vallda 17:17 och Vallda 17:223. Det aktuella området utgörs av fastigheten Vallda 17:17 som har en areal av 5 891 kvadratmeter och är bebyggd med enbostadshus och komplementbyggnader, samt fastigheten Vallda 17:223 som har en areal av 1 770 kvadratmeter och är obebyggd. Fastigheterna är belägna utanför detaljplanerat område.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Aktuellt område kringgärdas av detaljplan V36 (1972-12-19). Vid fastställande av detaljplanen undantogs aktuellt område ur detaljplanen.

Fastigheterna Vallda 17:17 och Vallda 17:223 omfattades av arbetet med detaljplan V52 fram tills att den antogs år 1972. Då undantogs detta område och det blev inte någon detaljplan för aktuella fastigheter. Fastigheterna omfattas idag inte av någon detaljplan.

Tidigare ansökan på fastigheten

2016-07-07 beviljas bygglov inom Vallda 17:17 för ett enbostadshus och garage, befintlig byggnad inom fastigheten rivs.

2018-10-15 inkom en ansökan om förhandsbesked för två enbostadshus. Ansökan om förhandsbesked avslogs av Byggnadsnämnden 2019-03-21 § 126. Sökanden åberopade i svarsskrivelse att föreslagen lokalisering var en lucktomt.

2019-06-17 inkom en ansökan om förhandsbesked för två enbostadshus inom Vallda 17:17 och Vallda 17:223. Det ena med placering på den västra sidan av befintligt bostadshus och den andra med placering på den östra sidan av befintligt bostadshus. 2019-09-13, ändras ansökan till att avse två enbostadshus på den västra sidan av befintligt bostadshus. Byggnadsnämndens arbetsutskott avslog ansökan, 2019-11-07 AU § 558, och lämnar negativt förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten.

Beslutet överklagades till Länsstyrelsen som avslog överklagande, 2020-08-25, i beslut 403-9064-19. Länsstyrelsen finner att det inte rör sig om någon lucktomt, eftersom det är flera fastigheter som ska styckas.

Beslutet överklagas till Mark- och miljödomstolen som i beslut P 3773-20, 2021-02-15 instämmer i länsstyrelsens och nämndens bedömningar och överklagandet ska därför avslås.

Mark- och miljödomstolen beskriver att det aktuella markområdet är förhållandevis stort och ska enligt ansökan avstyckas till att omfatta två enbostadshus med tomter. Markområdet avviker från andra närliggande fastigheters storlekar och det rör sig därmed inte om utfyllnad av en naturlig lucka utan en förtätning i området. På grund av detta kan markområdet inte anses utgöra en lucktomt. Något undantag från kravet på detaljplaneläggning av området föreligger därför inte. Domstolen instämmer vidare i underinstansernas bedömning om att bebyggelsen kan få prejudicerande effekter såväl för fastigheten som i området vilket kan medföra konsekvenser för kommunens planering och en lämplig utformning av området. Nämnden har därmed haft fog för sin bedömning att provningen inte kan ske inom ramen för ansökan om förhandsbesked.

2020-08-25 inkom en ansökan om planbesked, för ytterligare tre enbostadshus på fastigheten.

2020-12-18 AU § 389, Byggnadsnämnden lämnar besked att kommunen avser att ta fram en ny detaljplan inom fastigheterna Vallda 17:17 och Vallda 17:223. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för totalt två enbostadshus inom fastigheterna samt säkerställa områden för allmän plats, natur. Detaljplanen bedöms kunna antas inom 5–7 år, utifrån de vid beslutsdatumet kända förutsättningarna.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Bedömning

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.

Vid en prövning av förhandsbesked ska prövas om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs. närmast en prövning av platsens lämplighet för den avsedda åtgärden.

Fastigheterna Vallda 17:17 och Vallda 17:223 ligger utanför detaljplanerat område. Fastigheten omfattas av översiktsplanen för Kungsbacka kommun, Vårt framtida Kungsbacka, aktualitetsförklarad 2022-01-26. Fastigheterna är enligt översiktsplanen belägen inom område Vallda utvecklingsort.

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

Med anledning av att platsen redan prövats och Mark- och miljödomstolens dom om avslag för två enbostadshus inom fastigheten. I nu aktuellt ärende så söks förhandsbesked för ett enbostadshus, men med samma placering som i tidigare ansökan, prövad av MMD. Förvaltningen kan således inte göra annan bedömning, än den som MMD redan gjort och hänvisar därför till det lämnade planbeskedet, utredning ska göras i planarbetet.

Kommunicering

Förvaltningen har den 15 december 2022 sänt ut en preliminär tjänsteskrivelse om avstyrkan till sökande.

Sökande bemöter i sin svarsskrivelse, inkommen 6 januari 2023, den bedömning som förvaltningen har gjort och samtidigt framhäver varför lokaliseringen är lämplig, se bilaga.

Förvaltningens bemötande

Inkommen svarsskrivelse föranleder inget annat ställningstagande i ärendet och förvaltningen vidhåller sin avstyrkan om att byggnation på platsen inte bedöms uppfylla de krav som följer av plan- och bygglagen och att förutsättningarna samt byggelsemönstret på platsen förändras på ett olämpligt sätt där relativt små enskilda förändringar kan få stora konsekvenser för områdets utveckling.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-01-19

Ansökan, 2022-11-07

Situationsplan, 2022-11-07

Länsstyrelsens beslut dnr: 403-9064-19, 2020-08-25

Mark- och miljödomstolens beslut P 3773-20, 2021-02-15

Planbesked för Vallda 17:17 och Vallda 17:223, 2020-12-18 AU § 389

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

§ 10

KYVIK 2:83 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Dnr BN 2021-002081

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 19 200 kronor. Avgiften är reducerad med 19 200 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor.

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

Upplysningar

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

Enligt 9 kap. 39 § plan- och bygglagen (PBL, SFS 2010:900) innebär förhandsbeskedet inte att åtgärden får påbörjas.

Slutligt ställningstagande till husens placering och utformning ska ske i samråd med bygglovsavdelningen.

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

Beslutsmotivering

Som förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § PBL meddelas att den föreslagna åtgärden kan tillåtas med hänvisning till motiveringen 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.

Justerare

Expedierat/bestyrt

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkommen 2021-06-30 avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus inom fastigheten Kyvik 2:83 [REDACTED]. Fastigheten har en areal av 2,7 ha och ligger utom detaljplan.

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade den 11 november 2021, § 468, att lämna ett negativt förhandsbesked för åtgärden. Sammanfattningsvis motiverade nämnden sitt beslut med att åtgärden inte kan prövas utan föregående detaljplaneläggning och att aktuellt markområde inte utgör någon lucktomt.

Beslutet överklagades av sökande. Länsstyrelsen beslutade 2022-09-12 (146-2022) att upphäva nämndens beslut och återförvisar ärendet till nämnden för vidare handläggning i enlighet med beslutsskäl.

Remisser/Berörda sakägare

Berörda grannar har beretts möjligheten att inkomma med synpunkter. Inga synpunkter har inkommit.

Nämnden för Teknik skriver följande.

Fastigheten Kyvik 2:83 ligger innanför verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten.

Kommunen kan förse den nya fastigheten med vatten och spillvatten.

Avfallshantering sker i anslutning till fastighetens tillfartsväg från [REDACTED].

Trafikverket skriver följande.

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

Trafikverket vill få en eventuell bygglovsansökan på remiss.

Bedömning

Länsstyrelsen bedömer, i likhet med tidigare avgörande, att även det nu aktuella markområdet uppfyller kriterierna för lucktomt. Genom den sökta åtgärden skapas ingen ny bebyggelsestruktur utan ett bostadshus med aktuell lokalisering skulle tvärtom följa den befintliga bebyggelsestrukturen med hus längs [REDACTED] i (huvudsakligen) en rad.

Enligt länsstyrelsens mening är risken för prejudicerande effekt begränsad, eftersom de flesta tomterna i området är av sådan storlek eller bebyggda på sådant sätt att det inte finns förutsättningar att (stycka av och) bebygga dem på motsvarande sätt. Enligt länsstyrelsen har detta synsätt stöd i Mark- och miljööverdomstolens dom den 11 januari, mål nr P 3331-17, avseende den närbelägna fastigheten Kyvik 2:48. Länsstyrelsen delar således inte nämndens tolkning av domen.

Att kvarvarande del av fastigheten Kyvik 2:83 (skifte 1) i och för sig är av sådan storlek att den skulle kunna rymma ytterligare något bostadshus, utgör enligt länsstyrelsen inte risk för prejudicerande verkan i sådan stor omfattning att det får någon avgörande betydelse.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Mot bakgrund av vad som angetts ovan bedömer länsstyrelsen att det aktuella markområdet utgör en lucktomt. Åtgärden bedöms därmed kunna prövas utan föregående detaljplaneläggning. Därmed bedömer länsstyrelsen att nämnden inte har haft grund för att lämna negativt förhandsbesked på de skäl som angetts i beslutet.

Att detaljplanekravet inte kan hävdas innebär dock inte per automatik att förhandsbesked ska beviljas. Åtgärden måste vara förenlig med bestämmelserna i PBL.

I förvaltningens prövning i enlighet med tillämpliga bestämmelser görs bedömningen att inga hinder föreligger i övrigt enligt plan- och bygglagen.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2022-12-21

Länsstyrelsens i Hallands län beslut 146-2022, 2022-09-12

Ansökan, 2021-06-30

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 (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 11

VALLDA 45:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av fyra enbostadshus

Dnr BN 2021-001128

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för fyra enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 19 200 kronor. Avgiften är reducerad med 19 200 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor.

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

Beslutsmotivering

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

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Sammanfattningsvis anser förvaltningen att det finns skäl för att meddela negativt förhandsbesked med stöd av detaljplanekravet, med hänvisning till gällande översiktsplan och åtgärdens omfattning. Aktuellt markområde utgör inte någon lucktomt.

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2021-04-01 innebär nylokalisering av fyra enbostadshus inom fastigheten Vallda 45:1, skifte tre. Fastigheten har en areal av ca 37 ha i fem delområden och är idag bebyggd med enbostadshus och ekonomibygnader på skifte ett. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Bedömning

Vid en prövning av förhandsbesked ska prövas om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs. närmast en prövning av platsens lämplighet för den avsedda åtgärden.

Förvaltningen konstaterar att det är den nya översiktsplanen, Vårt framtida Kungsbacka, som ska tillämpas vid prövning av beslutet. En översiktsplan är inte bindande men ska vara vägledande vid prövning av bland annat förhandsbesked.

För att förhandsbesked ska ges enligt 9 kap. 31 § PBL för en åtgärd utanför ett område med detaljplan krävs:

1. att åtgärden inte kräver en detaljplan samt
2. att åtgärden uppfyller kraven i 2 kap. och delar av 8 kap. i PBL.

Fastigheten Vallda 45:1 ligger utanför detaljplanerat område och är belägen i Vallda utvecklingsområde.

Prövningen av markens lämplighet för bebyggelse och reglering av bebyggelsemiljöns utformning ska ske genom detaljplan när ett nytt byggnadsverk ska uppföras på en plats där det råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse. Om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om förhandsbesked och byggnadsverket eller dess användning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, behövs det dock ingen detaljplan.

Av kommunens översiktsplan framgår att det generellt råder ett hårt bebyggelsetryck i området, både då området är inom tätort, kustnära samt inom pendlingsavstånd till Göteborg, vilket ställer mycket höga krav på kommunen att hantera transportfrågor med miljöhänsyn och att skapa en tillfredsställande samhällsservice. Detta styrks även av det höga antalet förhandsbesked som sökts i närområdet.

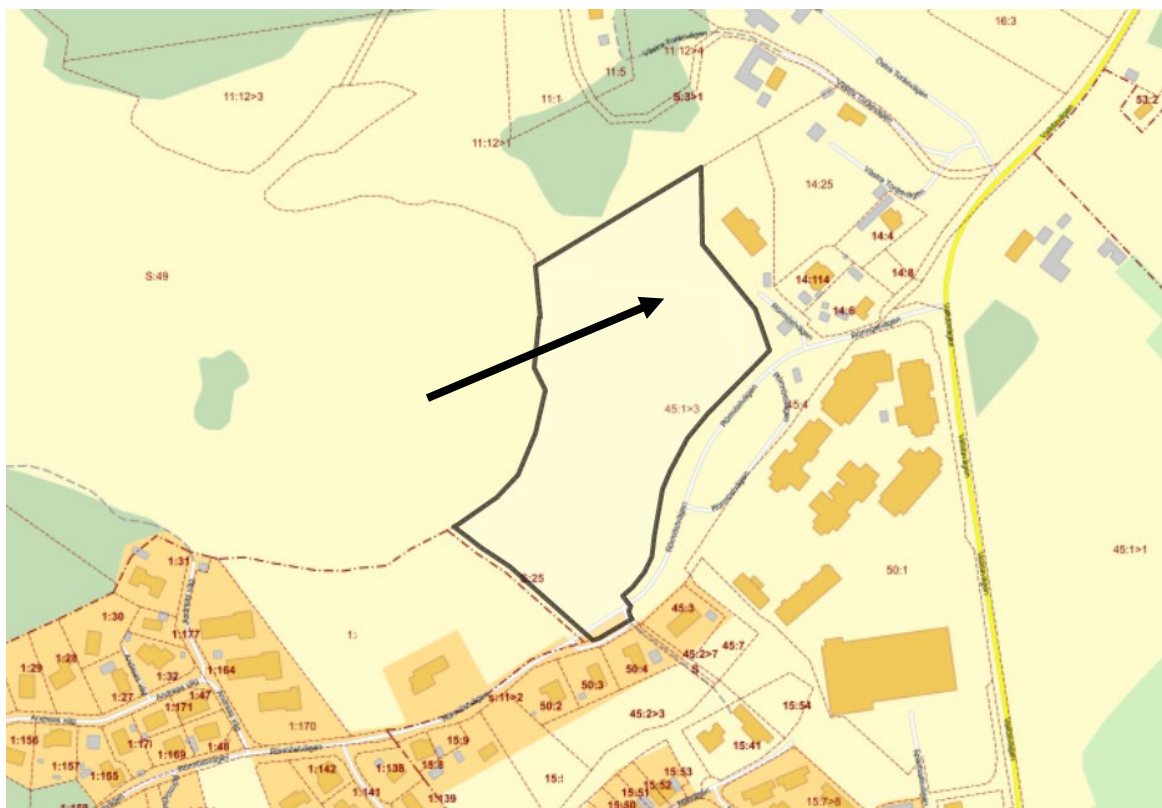
Utgångspunkten är alltså att detaljplaneläggning krävs, om inte undantag från kravet på detaljplan är uppfyllt genom att byggnadsverket kan prövas i samband med ansökan om förhandsbesked.

I förarbeten till den äldre plan- och bygglagen anges kompletteringar med byggnader på obebyggda så kallade lucktomter som exempel på när det kan vara möjligt med en prövning inom ramen för en ansökan om förhandsbesked. En lucktomt definieras som en mindre fastighet eller ett mindre markområde som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra bebyggda mindre fastigheter eller markområden.

Det aktuella markområdet framgår av bilden nedan.

Justerare

Expedierat/bestyrkt



Som konstaterats ovan är det område inom vilket fastigheten Vallda 45:1 är lokaliserad, beläget inom ett utvecklingsort med högt bebyggelsetryck. Om undantag skulle medges för prövning av den sökta åtgärden i samband med ansökan om förhandsbesked finns ett flertal närliggande fastigheter som har liknande markområden där motsvarande anspråk på bebyggelse skulle kunna resas (Rörmöstvägen, Valldavägen, Västra/Östra Toråsvägen med flera). I en situation då därmed fler fastighetsägare kan komma att resa krav på positivt förhandsbesked under motsvarande förutsättningar som i det aktuella fallet kan ett beviljande av ansökan komma att skapa en prejudicerande verkan inte bara i fråga om fastigheter inom det aktuella utvecklingsområdet utan även inom andra utvecklingsområden i kommunen (Mark- och miljödomstolen 10 januari 2020, Mål nr P 1537-19). Föreslagen vägdragning till fastigheterna öppnar även upp för ytterligare i förlängningen.

Vidare bedömer förvaltningen med anledning av åtgärdens omfattning i sig att ärendet inte går att hantera i en ansökan om förhandsbesked, utan en planläggning måste ske. Totalt fyra enbostadshus innebär en omfattande miljöpåverkan där större utredningar krävs för utveckling av hållbara strukturer gällande kollektivtrafik, kommunal service och tekniska system. Något som görs i samband med en planläggning.

Jordbruksmark

Föreslagen lokalisering är inte lämplig för bebyggelse med hänsyn till att jordbruksmarken är brukningsvärd. Intresset av att uppföra ett enbostadshus bedöms inte utgöra ett väsentligt

Justerare

Expedierat/bestyrkt

samhällsintresse som inte kan tillgodoses genom att annan ur allmän synpunkt lämplig mark tas i anspråk.

I praxis har framhållits att vid bedömningen av om jordbruksmark är brukningsvärd eller inte ska hänsyn tas till jordbrukslandskapet och det framtida behovet av jordbruksproduktion, men inte till fastighetens rådande produktionsstatus, kvalitet eller om det vid tillfället finns ett reellt intresse av att bruka den.

Grönplan

Fastigheten är enligt *Vårt framtida Kungsbacka* delvis belägna inom *Vardagsnära friluftsliv*, gränisar till våtmark med högt naturvärde samt ingår i den kommunala naturvårdsplanen. Detta talar för att ny bebyggelse ska prövas med försiktighet. Även detta motiverar att området behöver utredas inom ramen för en detaljplan.

Kommunicering

Förvaltningen har den 1 december 2021 sänt ut en preliminär tjänsteskrivelse om avstyrkan till sökande. Någon svarsskrivelse har inte inlämnats, dock har sökande meddelat att de önskar få sin ansökan prövad i byggnadsnämndens arbetsutskott.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-01-16

Ansökan, 2021-04-01

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

§ 12

VALLDA 45:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Dnr BN 2021-004422

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 19 200 kronor. Avgiften är reducerad med 19 200 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor.

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

Beslutsmotivering

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

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Sammanfattningsvis anser förvaltningen att det finns skäl för att meddela negativt förhandsbesked med stöd av översiktsplanen, med hänvisning till rådande restriktivitet och åtgärdens omfattning. Vidare utgörs aktuellt område av kuperad mark som kräver omfattande omotiverade åtgärder.

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2021-11-24 innebär nylokalisering av två enbostadshus inom fastigheten Vallda 45:1, skifte två. Fastigheten har en areal av ca 37 ha i fem delområden och är idag bebyggd med enbostadshus och ekonomibygnader på skifte ett. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Bedömning

Sedan ansökan inlämnades har en ny översiktsplan, Vårt Framtida Kungsbacka, antagits. Det är såldes denna nya översiktsplan som ska tillämpas vid prövning av ärendet.

Innehållet i en översiktsplan är inte bindande men ska vara vägledande i ärenden om förhandsbesked.

Enligt översiktsplanen ligger fastigheten inom ett område som benämns Kustbygd. Inom kustbygd tillämpas restriktiv hållning till ny bostadsbebyggelse. Av översiktsplanen framgår följande om kustbygd.

”Kust- och landsbygd definieras av områden där bebyggelsestryck är starkt, som i huvudsak utgörs av mellanrummet kring våra utvecklingsorter, kustområdet, Onsalahalvön samt det storskaliga odlingslandskapet i Myra.

Kommunen ska växa och utvecklas främst inom våra prioriterade utvecklingsorter. 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 kust- och landsbygd 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.

Tydliga gränser mot omgivande landskap är viktigt för utvecklings-orternas identitet. Ibland kan utvecklingsorter tendera att växa ihop och då är det viktigt att värna det mellanrum som finns kvar för att stärka kulturlandskapets läsbarhet.

I de fall ny bebyggelse kan tillkomma utan föregående prövning i detaljplan, ska lokaliseringsprövning ske utifrån plan- och bygglagen och rekommendationerna i denna översiktsplan. Kompletteringar får inte medföra krav på planläggning och ska vara avgränsad utifrån dess unika förutsättningar.”

Den aktuella lokaliseringen är enligt den nya översiktsplanen, Vårt Framtida Kungsbacka, lokaliserad i område där det råder restriktiv hållning till ny bostadsbebyggelse till följd av ett högt bebyggelsestryck.

Tillkommande bostäder i området utgör inte enstaka etableringar och att bebyggelsen är alltmer tilltagen i området samtidigt som fler fastigheter har arealmässiga förutsättningar att etablera ytterligare bostäder genom liknande anspråk. Förvaltningen bedömer att området i dagsläget inte är lämpat för en fortsatt bebyggelseutveckling med hänsyn till de krav som föreskrivs i andra kapitlet PBL gällande en tillfredställande samhällsservice, infrastruktur och kommunikationer. Förvaltningen bedömer vidare att den aktuella lokaliseringen motverkar kommunens strategiska planering, tätortsutveckling samt översiktsplanens intentioner.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Förvaltningen bedömer, med beaktande av att åtgärden, även om den enskilt inte bedöms påverka den pågående markanvändningen i någon större omfattning, kan få en prejudicerande effekt och därigenom försvåra en framtida rationell användning av området.

Nivåskillnader

Aktuellt område är för närvarande en sluttning i ett område med nivåskillnader och naturmark. Den sökta åtgärden naggar ett nästintill oexploaterat bergsområde i kanten och i och med stora nivåskillnader skulle omfattande markförändringar krävas. På aktuell plats kommer inte kunna ordnas en bostadstomt så att naturförutsättningarna tas tillvara och samtidigt personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga ska kunna komma till byggnadsverket eller på annat sätt använda tomten. Harmonin och helhetsbilden som finns i landskapet störs om utvecklingen inte tar hänsyn till naturen.

Sprängningsarbeten, schaktning och fyllnader riskerar att skada naturvärdena. Förslaget innebär att hänsyn inte tas i tillräcklig utsträckning till naturförhållandena på platsen eller till landskapsbilden och intresse av god helhetsverkan.

Kommunicering

Förvaltningen har den 21 december 2021 meddelat sökande om avstyrkan. Någon svarsskrivelse har inte inlämnats, dock har sökande meddelat att de önskar få sin ansökan prövad i byggnadsnämndens arbetsutskott.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-01-17

Ansökan, 2021-11-24

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

§ 13

VALLDA-LUNDEN 1:67 - Förhandsbesked för nybyggnad av en komplementbyggnad

Dnr BN 2022-006634

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för nybyggnad av en komplementbyggnad på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 10 800 kronor. Avgiften är reducerad med 8 640 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor (10+4). Kostnaden blir därför 2 160 kronor.

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

Beslutsmotivering

Ansökan avstyrks med stöd av 9 kap. 30 § första stycket 2, plan- och bygglagen (PBL, SFS 2010:900) 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 inlämnades 2022-10-21 innebär nybyggnad av en komplementbyggnad inom fastigheten Vallda-Lunden 1:67 [REDACTED]. Fastigheten har en areal av 1533 kvm i ett delområde och är idag bebyggd med enbostadshus och komplementbyggnad.

Fastigheten är belägen inom detaljplanerat område, V41 (laga kraft 1967-04-27).

Enligt gällande detaljplan får punktprickning betecknat område icke bebyggas.

Planen innehåller i övrigt inga bestämmelser. Eftersom planen inte reglerar avståndet mellan byggnad och gräns mot grannfastighet ska 39 § byggnadsstadgan (1959:612) tillämpas som planbestämmelse. Enligt den bestämmelsen ska vid val av plats för byggnad, som utgångspunkt, iaktas att byggnaden inte placeras närmare sådan gräns än 4,5 meter.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Föreslagen åtgärd ersätter en befintlig komplementbyggnad på samma plats.

Bedömning

Ansökan avser nybyggnation av en komplementbyggnad som enligt inlämnad situationsplan placeras helt inom punktprickad mark samt i fastighetsgräns.

Förslaget strider således mot planbestämmelserna om placering inom mark som inte får bebyggas och avstånd till fastighetsgräns.

Det ovan anförda innebär att nybyggnaden inte är planenlig och att förhandsbesked eller bygglov kan därför inte beviljas med stöd av 9 kap. 30 första stycket p. 1 a § PBL på den grunden.

När det gäller frågan om åtgärden kan ges med stöd 9 kap. 30 § första stycket 1 b § noterar förvaltningen att ordalydelsen i bestämmelsen förutsätter att fastigheten och byggnadsverket som åtgärden ska utföras på avviker från detaljplanen. Bestämmelsen innebär att om avvikelserna gällande byggnadsverket godtagits i tidigare bygglovsprövning kan en ansökt åtgärd på en byggnad med planstridigt utgångsläge ändå godtas.

Ansökan avser en kommande åtgärd (nybyggnation). Det finns således varken ett befintligt planstridigt utgångsläge eller en byggnad med planstridigt utgångsläge som ansökan om lov avser. Med hänsyn till ordalydelsen utgår förvaltningen i bedömning om att bestämmelsen förutsätter att ansökan avser åtgärder på en byggnad som uppförts i ett planstridigt utgångsläge med stöd av tidigare bygglov enligt PBL eller äldre bestämmelser (ÄPBL).

Det är ostridigt att det finns ett tidigare bygglov för i huvudsak samma byggnad som sökande nu söker bygglov för. Ansökan avser därmed inte åtgärder på en befintlig byggnad med planstridigt utgångsläge. Mot denna bakgrund går det inte att bevilja förhandsbesked med stöd av 9 kap. 30 § första stycket 1 b § PBL.

För att förhandsbesked/bygglov ska ges för åtgärden krävs att avvikelserna är att bedöma som liten avvikelse enligt PBL. En liten avvikelse kan föreligga till exempel vid överskridande av tillåten byggnadsarea för att en bättre planlösning ska kunna uppnås (se prop. 1985/86:1 s. 714). Frågan om en avvikelse är att anse som mindre bör inte bedömas utifrån absoluta mått och tal utan bör ses i förhållande till samtliga föreliggande omständigheter (se RÅ 1990 ref. 53 II, RÅ 1990 ref. 91 I och II, RÅ 1991 ref. 57 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 17 mars 2017 i mål nr P 5414-16). Vid prövningen bör det särskilt övervägas i vilken mån och på vad sätt godtagandet av planavvikande åtgärder kan få för prejudicerande effekter (se prop. 1989/90:37 s. 54 ff.). Begreppet ”mindre” avvikelse har i PBL bytts ut mot ”liten” avvikelse utan att någon ändring i sak är avsedd.

När det gäller aktuella avvikelser, d.v.s. placering på mark som inte får bebyggas och avstånd till fastighetsgräns anser förvaltningen att de varken för sig eller sammantagna kan anses som en liten avvikelse enligt PBL. Det saknas därmed förutsättningar för att medge förhandsbesked för åtgärden även med stöd av 9 kap. 31 b § PBL. Den omständigheten att bygglov tidigare beviljats för en åtgärd med liknande utformning och då bedömts vara en liten avvikelse från detaljplanen ändrar inte förvaltningens bedömning.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Kommunicering

Förvaltningen har den 29 november 2022 sänt ut en preliminär tjänsteskrivelse om avstyrkan till sökande.

Sökande bemöter i sitt yttrande, inkommen 19 december 2022, den bedömning som förvaltningen har gjort och samtidigt framhäver varför lokaliseringen är förenlig med plan- och bygglagen, se bilaga 1.

Inkommen svarsskrivelse föranleder inget annat ställningstagande i ärendet och förvaltningen vidhåller sin avstyrkan om att byggnation på platsen inte bedöms uppfylla de krav som följer av plan- och bygglagen.

Bilagor

Bilaga 1 – Yttrande från sökande, 2022-12-19

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2022-12-21

Ansökan, 2022-10-21

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

§ 14

LANDA-BUERÅS 5:8 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Dnr BN 2022-005706

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Kostnad för beslutet är 19 200 kronor. Avgiften är reducerad med 19 200 kronor på grund av att beslutet tagit mer än 10+5 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor.

Kostnaden 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. 3, plan- och bygglagen (SFS 2010:900) med hänvisning till 2 kap. 3 & 6 § samt motivering nedan.

Sammanfattning av ärendet

Den sammantagna bedömningen av ärendet är att den föreslagna placeringen av ett nytt enbostadshus är olämpligt med hänsyn till:

- Hushållning med mark inom Åsa tätorts randzon
- Exploatering inom riksintresse för rörligt friluftsliv
- Placering ovanpå berget är ej lämpligt utifrån landskapsbilden
- Bildande av en andra bebyggelserad bidrar negativt till bebyggelsestrukturen
- Det enskilda intresset har redan tillgodosetts genom att tidigare beviljade byggnationer både på Landa-Buerås 5:7 och 5:8

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Strandskydd upphävt för aktuellt område 2017-08-17

Sökande (nuvarande ägare, sökande Landa-Buerås 5:8) ansökte om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus dnr BN 2019-000531 på fastigheten Landa. Buerås 5:7, 2019-04-03, ansökan återtog 2019-04-10. Avstyckning av Landa-Buerås 5:7 skedde 2019-07-10.

Landa-Buerås 5:8 tillskapades.

Sökande (samma sökande som aktuell ansökan) inkom med ansökan avseende förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus 2021-10-12 dnr BN 2021-003161. Ansökan förhandsbesked för enbostadshus avslogs av Byggnadsnämndens arbetsutskott §191, 2022-04-21. Sökande överklagade beslutet 2022-05-09. Ärendet är fortfarande pågående hos Länsstyrelsen dnr 3726-2022. Sökande avser återta överklagan i pågående ärende om positivt förhandsbesked lämnas i aktuellt ärende.

Aktuell ansökan

Ansökan som kom in 2022-09-29 innebär nylokalisering av enbostadshus inom fastigheten LANDA-BUERÅS 5:8 [REDACTED]. Fastigheten har en areal av 4ha i 2 delområden och är idag bebyggd med ett enbostadshus, efter avstyckning från Landa-Buerås 5:7.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område inom ett skogsområde på ett berg, delvis med berg i dagen. Området utgör riksintresse för rörligt friluftsliv 4 kap 2§ Miljöbalken.

Det är omkring 900 m till närmaste hållplats för kollektivtrafik i området, Nortorp.

Grannar har inte hörts i ärendet då Byggnadsförvaltningen har bedömt att ansökan inte kan beviljas.

Lagstiftning

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

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

Enligt 2 kap. 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 byggas 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.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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.

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 ingår, är ett riksintresse där turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön

Bedömning

Kommunens översiktsplan

Ansökan inkom 2022-09-29.

I tidigare ansökan dnr BN 2021-003161 bedömdes ansökan utifrån den mer generösa översiktsplanen, ÖP06. Sedan 2022 tillämpas den nya översiktsplanen *Vårt framtida Kungsbacka*. där platsen ingår i området *Kustbygd* där restriktivitet råder för komplettering av nya bostadshus. Området i sin helhet är enligt 4 kapitlet 2, 4 §§ miljöbalken av riksintresse.

Kommunen tillgodoser riksintresset genom att det till största delen ligger inom Kustbygd där det generellt inte tillåts någon ny bostadsbebyggelse men biologisk mångfald, turism och friluftsliv prioriteras.

Översiktsplanen visar var kommunen vill bygga, var vi ska bevara naturområden och hur vi vill utveckla vår infrastruktur. Alla kommuner ska ha en översiktsplan. Den anger hur kommunens mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska utvecklas ur ett långsiktigt perspektiv. Översiktsplanen visar var i kommunen det är lämpligt att utveckla områden för bebyggelse, grönområden, vägar och kollektivtrafik. Översiktsplanen är vägledande för detaljplanering och bygglov

Översiktsplanens riktlinjer fungerar som stöd vid avvägning mellan enskilda intressen och vissa allmänna intresse t.ex. riksintressen.

Förvaltningen väger in i den sammantagna bedömningen den skada ett nytt enbostadshus med hemfridszon orsakar på riksintressets värden och att marken ur allmän synpunkt därför inte bör exploateras.

Bebyggelsestryck och hushållning med mark

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

Justerare

Expedierat/bestyrt

utbyggnadspotential för friliggande småhus dels i form av outnyttjade byggrätter i äldre planer, permanentning av fritidshus. Detta förhållande ställer mycket stora krav på kommunen att hantera transportfrågor med miljöhänsyn och att skapa en tillfredsställande samhällsservice.

I de kustnära delarna av Kungsbacka kommun råder stor efterfrågan på mark. Inom en radie av 1 km från lokaliseringen har kommunen behandlat 16 ansökningar om förhandsbesked sedan 2006 och bebyggelsen har i flera fall förtätats, vilket också visar på stor efterfrågan för bebyggande.

Kommunen vill i översiktsplanen inte att bebyggelsegrupper blir för stora. Hög efterfrågan och omfattande befintlig bebyggelse gör att kommunen inte vill att detta bebyggelseområde ska växa mer.

Mot bakgrund av att lokaliseringen ligger nära gränsen till utvecklingsområde Åsa dvs Åsas tätorts randzon och utanför en sammanhållen bebyggelsestruktur är fortsatt oreglerad exploatering olämplig både med tanke på kommunens tätortsutveckling och på de lokala förutsättningarna. 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.

Lokaliseringen bedöms som ej lämplig med hänsyn till kravet på en långsiktigt god hushållning av mark. Ansökan uppfyller därmed inte lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2 § PBL.

Placering och landskapsbild

Placeringen bedöms ge ett dominerande intryck i landskapet med en markhöjd om +25 (än mer än tidigare önskad placering, markhöjd om +24 i ärende dnr BN 2021-003161, avslag), utifrån placering på en höjd i landskapet uppe på berget. Berget är ungefär två enplanshus högt vilket i sig inte är så högt för ett berg, dock för placering av ny bebyggelse får det stor påverka på landskapsbilden. Samt att en nybyggnation skulle innebära stora ingrepp i naturen på platsen.

Intilliggande bebyggelse på södra sidan av berget ligger i en lägre terräng vid foten av berget ca 6–7 meter lägre. Enbostadshuset ligger i en bebyggelserad med bakomliggande berg/höjd som stöd. Detta bidrar till att befintlig bebyggelse upplevs som lågmäld

På norrsidan av berget finns dock två hus uppe på bergsplatån. Det är olyckliga placeringar som ger en påtaglig ändrad landskapskaraktär som inte är önskvärd. Den bör inte förstärkas genom att släppa till fler hus på bergets norrsida. Bergets sydsida har fortfarande en bevarad landskapsbild och får inte förstöras på motsvarande sätt.

Förvaltningen bedömer att den föreslagna lokaliseringen också bildar en andra rad ovan husen vid bergets fot. Vilket vi vill undvika utifrån landskapsbilden och prejudicerande effekter av det kan komma att efterfrågas på många fler platser.

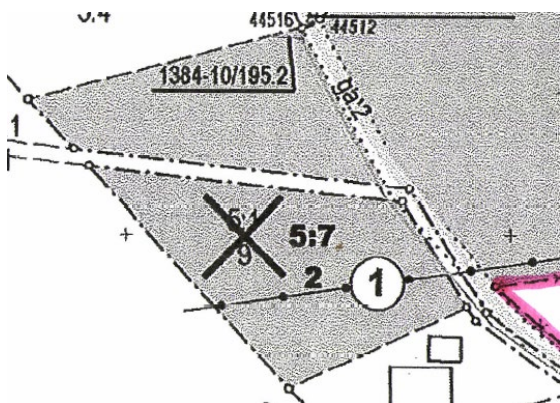
Förvaltningen bedömer att ansökan inte uppfyller kraven om ändamålsenlig struktur i 2 kap. 3 § PBL samt placeringskravet med hänsyn till stads- och landskapsbilden i 2 kap. 6 § PBL. Vidare bedöms den tomt som skapas på berget skapa kraftig påverkan på landskapsbilden, på ett sätt som inte bedöms lämpligt enligt 8 kap. 9 § PBL.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Avstyckning beviljad sedan tidigare

Det enskilda intresset har blivit tillgodosett flera gånger om med nybyggnation på Landa-Buerås 5:7 och 5:8 (5:7 är kvarvarande del efter att fastigheten 5:8 bildades). Även 5:7 har avstyckats från 5:1 som i sin tur även avstyckat 5:4 och 5:5.



Placering BN 2015-000429

Förhandsbesked har innan dess redan ansökts om i BN 2015-000429 tillsammans med ytterligare tre placeringar för nya enbostadshus som sedan ändrades till två (söder om Landa-Buerås 5:4 och 5:5) efter underrättelse, slutligen återtogs ansökan helt efter underrättelse av förvaltningens bedömning.

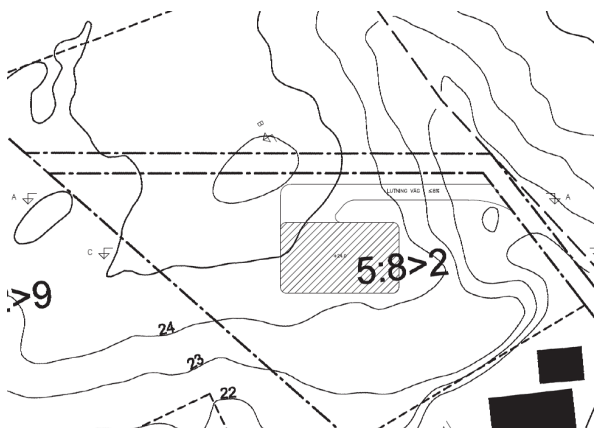


Placering BN 2019-000531

Förhandsbesked för avstyckning från fastigheten (samma sökande som aktuell ansökan) – då 5:7 - uppe på berget (annan placering) har även sökts 2019 men återtogs efter meddelande om förvaltningens bedömning.

Justerare

Expedierat/bestyrt



Placering BN 2021-003161

Sökande (samma sökande som aktuell ansökan) inkom med ansökan avseende förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus 2021-10-12 dnr BN 2021-003161. Ansökan förhandsbesked för enbostadshus avsågs av Byggnadsnämndens arbetsutskott §191, 2022-04-21. Sökande överklagade beslutet 2022-05-09. Ärendet är fortfarande pågående hos Länsstyrelsen dnr 3726-2022. Sökande avser återta överklagan i pågående ärende om positivt förhandsbesked lämnas i aktuellt ärende.

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

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2022-12-19

Ansökan, 2022-09-29

Förslag till beslut på sammanträdet

Daniel Hognert (M) yrkar på en redaktionell ändring i form av förtydligande av avgiften.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, förvaltningens förslag med Daniel Hognert (M) yrkande på redaktionell ändring.

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 15

VALLDA 9:30 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Dnr BN 2022-007791

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott återremitterar ärendet till förvaltningen för fortsatt beredning och komplettering av beslutsunderlag.

Beslutsmotivering

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att förevarande ärende inte är färdigberett i den omfattning som dess beskaffenhet kräver. Arbetsutskottet återremitterar därför ärendet till bygg- och miljöförvaltningen för att höra grannars inställning till föreslagen åtgärd.

Beskrivning av ärendet

Ansökan om förhandsbesked inkommen 2022-11-28 avser en nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten Vallda 9:30. Lokaliseringen är belägen utanför detaljplanerat område.

Kommunicering

Skrivelse som redogör förvaltningens ställningstagande i ärendet har redovisats för sökande. Sökande har getts möjligheten till att lämna in synpunkter.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-01-20

Ansökan, 2022-11-28

Karta, 2022-11-28

Svarsskrivelse inkl. karta från sökande, 2023-01-15

Förslag till beslut på sammanträdet

Lars Eriksson (S) yrkar att ärendet återremitteras till förvaltningen för fortsatt beredning och komplettering av beslutsunderlag med följande motivering; ärendet är inte färdigberett i den omfattning som dess beskaffenhet kräver.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Bygg- och miljöförvaltningen, Geodata- och bygglovsavdelningen

Justerare

Expedierat/bestyrt

§ 16

DOTETORP 5:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Dnr BN 2022-002881

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 19 200 kronor. Avgiften är reducerad med 19 200 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor.

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

Villkor

Vid ansökan om bygglov ska sökande redovisa underlag på vidtagen bullerutredning avseende eventuell störning från järnvägen. Redovisning av bullerutredningen utgör sålunda ett villkor för att kunna erhålla bygglov för den sökta åtgärden. Beroende på resultatet av utredningen kan föreslagen byggåtgärd komma att anpassas för att förebygga bullerstörningar.

Vid ansökan om bygglov ska sökande även redovisa underlag på att föreslagen byggnad är lokaliserad på fast mark. Detta med beaktande av att fastigheten ligger inom ett område med hög risk för skred.

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 77,2 hektar som är indelad i tretton delområden. Aktuellt skifte är obebyggt och används främst till

Justerare

Expedierat/bestyrkt

jordbruksverksamhet. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område och föreslagen lokalisering är belägen inom ett område som berörs av buller från järnvägen.

Arbetsutskottet bedömer att föreslagen lokalisering av ett enbostadshus är lämplig med hänsyn till kommunens tätortsutveckling och att det föreligger ett behov av nya bostäder inom förevarande område i kommunen. Ansökan uppfyller lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-3 § PBL. Åtgärden passar även in i landskapsbilden och utlyser inte detaljplanekravet då det vid en avvägning mellan prioritering av olika markvändningsintressen inte föreligger några andra starka intressen är byggnation för bostadsändamål. Föreslagen lokalisering av ett enbostadshus är därtill i tillräcklig närhet till kommunal samhällsservice och allmänna kommunikationsvägar.

Villkoret avseende bullerutredning motiveras med att det föreligger ett behov av att begränsa eventuella bullerstörningar från närliggande järnvägstrafik. Villkoret avseende underlag på att fastigheten är lokaliserad på fast mark motiveras med det råder risk för skred som inom det aktuella området.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2022-07-04 innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten DOTETORP 5:1, skifte 20. Fastigheten har en areal av 77,2 ha i tretton delområden och aktuellt skifte är obebyggt. Ekonomibygnader finns på andra skiften och fastigheten används till jordbruksverksamhet. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

En ansökan om förhandsbesked med samma lokalisering som denna ansökan fast tre enbostadshus avslogs av Byggnadsnämnden 2022-06-10 BNAU § 314.

Den föreslagna lokaliseringen är belägen inom ett område som berörs av buller från järnvägen. Vid en bygglovsansökan ska en bullerutredning redovisas.

Avlopp

Fastigheten Dotetorp 5:1 ligger utanför verksamhetsområde för kommunalt VA. Teknik har ett gällande avtal med Boberg-Dotetorp Samfällighetsförening.

Sökande har 2022-07-18 inkommit med intyg från Boberg-Dotetorp Samfällighetsförening att möjlighet finns att koppla på Dotetorp 5:1 för VA och fiber.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Inkomna synpunkter

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, följande yttranden har inkommit.

Harestorp 2:3

Vägen tar jordbruksmark i anspråk och den tänkta lokaliseringen är inom ett kuperat skogsområde där en utökad exploatering inverkar negativt på miljön. Föreslagen lokalisering medför ett olämpligt tillskott och olämplig utbredning av bebyggelse i området.

Boberg 1:37

Vi på Boberg 1:37 har följande åsikter kring denna byggnationen. Vi anser att ägarna till det nya huset bör köra ut gemensamt med fastighetsbeteckning Harestorp 1:15 alltså [REDACTED] på [REDACTED]. Bilden som ligger i filen nedanför visar hur det ser ut efter 35 mm under 1,5 dags regnade. Skall en ny väg byggas så kommer Boberg 1:37 få allt det vattnet ståendes på sin åkermark till höger i bild. [REDACTED]

Huset placering hade vi gärna viljat ha lite längre upp i skogen. Där den är placerad idag så innebär det att den kommer ligga väldigt nära en åkermark som brukas enligt alla konstens regler. Det innebär en del damm från maskinerna, Lukt samt en växtskyddsspruta som vi kör ut bekämpningsmedel för att hålla undan ogräs och sjukdomar i fält. Vi tycker givetvis det är kul att folk väljer att flytta till Dotetorp men vi är öppna och ärliga från början om vad vi tycker så slipper man ta dom diskussionerna sen när huset är klart och dom nya ägarna har flyttat in. Åkermarken behövs verkligen i dessa tider och då är det viktigt att placering av hus, vägar samt dagvattenledningar blir så att markägaren kan fortsätta odla utan att bli begränsad i sitt arbete i onödan.

Sökandes svar på yttrandena

Vill härmed bemöta yttranden, som inkommit. Angående vägen, så har [REDACTED] servitut och kommer att anlägga denna väg oavsett om vi får bygga eller ej.

Vägen skall användas för att ta skog, den kommer att byggas med ordentlig dränering med diken på båda sidor och trummor under på flera ställen, vilket gör att [REDACTED] odling ej påverkas.

Beträffande den bifogade bilden från [REDACTED], så är den tagen när det var extremt mycket nederbörd, käle i marken och ingen växtlighet vid denna tid på året.

Vad det gäller husets placering, så är vi i möjligaste mån villiga att flytta det högre upp. Vi tycker också att åkermark behövs och kommer inte att ha någon senare diskussion om lukt o damm.

Sist men inte minst, så blir vi naturligtvis väldigt glada över att [REDACTED] tycker det är kul att folk väljer att flytta till Dotetorp.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Remisser

Sophantering

Förvaltningen för Teknik har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande sophantering. Av yttrande daterat 2022-12-21 framgår följande:

Kärl för hushållsavfall töms vid fastighetens tillfartsväg i anslutning till [REDACTED]. Om vändplan iordningställs i direkt anslutning eller på fastigheten bör den utformas enligt bifogad mall.

Närhet till järnväg

Lokaliseringen ligger i anslutning till Västkustbanan, så Trafikverket har fått möjlighet att lämna synpunkter på ansökan. Följande kommentarer lämnades i yttrande från 2023-01-04.

Buller

Vid ny-, om- eller tillbyggnad är det kommunen som ansvarar för att riktvärdena enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader inte överskrids. Trafikverket bekostar inga nödvändiga bullerskyddsåtgärder som kan komma att krävas. En eventuell uteplats ska lokaliseras till en sida som klarar riktvärdena för uteplats enligt förordningen. Trafikverket anser även att riktvärdena för inomhusbuller enligt BBR, Boverkets byggregler (2011:6), ska klaras.

Trafikverkets sammantagna bedömning

Trafikverket har inget att invända mot att förhandsbesked beviljas på den föreslagna platsen. Trafikverket vill få en eventuell bygglovsansökan på remiss.

Förutsättningar för skred

Då en del av fastigheten ligger inom område med förutsättningar för skred har förvaltningen fört diskussion med samhällsbyggnadskontoret, som anser att vid bygglovets kan man behöva redovisa att huset hamnar på fastmark.

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.

Justerare

Expedierat/bestyrt

Riksintressen kustområde

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

4 kap. miljöbalken förklarar att kustområdet Halland, i vilket fastigheten Dotetorp 5:1 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 2022-10-12 skickat ut en skrivelse till sökande med bedömning i ärendet. Sökande har inkommit med yttrande 2022-11-23 där man försvarar ansökan. Yttrandet föranleder inget annat ställningstagande från förvaltningen.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-01-17

Ansökan, 2022-07-04

Förslag till beslut på sammanträdet

Heinrich Kaufmann (C) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med följande motivering; föreslagen lokalisering av ett enbostadshus är lämplig med hänsyn till kommunens tätortsutveckling och att det föreligger ett behov av nya bostäder inom förevarande område i kommunen. Ansökan uppfyller lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-3 § PBL. Åtgärden passar även in i landskapsbilden och utlyser inte plankravet då det vid en avvägning mellan prioritering av olika markvändningsintressen inte föreligger några andra starka intressen är byggnation för bostadsändamål. Föreslagen lokalisering av ett enbostadshus är därtill i tillräcklig närhet till kommunal samhällsservice och allmänna kommunikationsvägar. Villkoret avseende bullerutredning motiveras med att det föreligger ett behov av att begränsa eventuella bullerstörningar från närliggande järnväg. Villkoret avseende underlag på att fastigheten är lokaliserad på fast mark motiveras med det råder risk för skred som inom det aktuella området.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, förvaltningens förslag respektive Heinrich Kaufmann (C) yrkande.

Ordföranden (M) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet beslutar enligt Heinrich Kaufmann (C) yrkande.

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Fastighetsägare till Dotetorp 5:1, Harestorp 2:3, Boberg 1:37 (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 17

ALMEDAL 2:11 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Dnr BN 2022-002778

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 15 600 kronor. Avgiften är reducerad med 15 600 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor.

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

Beslutsmotivering

Ansökan avstyrks med stöd av 9 kap. 31 § p. 3, plan- och bygglagen (SFS 2010:900) med hänvisning till 2 kap. 2-3 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 2022-06-30 innebär nylokalisering av två enbostadshus inom fastigheten Almedal 2:11. Fastigheten har en areal av 11,07 ha i två delområden och är idag bebyggd med enbostadshus och komplementbyggnader. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Lokaliseringarna är belägna på mark med förutsättningar för skred enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU). Om byggnation skulle bli aktuellt i framtiden behöver markförutsättningarna utredas ytterligare.

Fastigheten ligger inom kommunal naturvårdsplan för Löftaåns dalgång, ett område som präglas av dalbotten med jordbrukslandskap ner mot ån. Fastigheten ligger även inom kommunens kulturmiljöprogram.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Ansökan bedöms vara komplett 2022-08-12.

Kommunicering

Bygglovsavdelningen har 2022-12-12 skickat ut en redogörelse för förvaltningens bedömning av ansökan till sökande. Sökande har 2023-01-13 inkommit med en skrivelse där de bemöter förvaltningens avslagsgrunder. Bedömningen görs att inkomna synpunkter inte föranleder något ytterligare ställningstagande i ärendet.

Lagstiftning

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

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

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

Enligt 2 kap. 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.

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

Bedömning

Vid fråga om bygglov och förhandsbesked ska prövningen 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). Utanför detaljplanelagt område finns inte någon i lagstiftningen given byggrätt. Bedömningen om åtgärdens lämplighet i förhållande till dess omgivning enligt 2 kap. PBL, varvid hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen, görs därmed i varje enskilt fall.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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 detaljplanläggning eller i ärenden om bygglov eller förhandsbesked.

Innebörden av att de allmänna intressen som anges i 2 kap. PBL inte bara ska tillämpas vid planläggning utan också i enskilda ärenden om till exempel förhandsbesked, är att alla åtgärder ska prövas utifrån planmässiga grunder. Det innebär att enskilda ärenden inte kan ses isolerat. Även om ett enskilt bygglov inte påtagligt förändrar en lokal bebyggelsestruktur, kan många enskilda bygglov få omfattande konsekvenser för kommunen.

Mark- och miljööverdomstolen har i flera avgöranden uttalat att kommunen med utgångspunkt i 1 kap. 2 § PBL (det s.k. kommunala planmonopolet) har en vidsträckt möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen och besluta om markanvändningen i kommunen (se bl.a. MÖD 2012:40 och Mark- och miljööverdomstolens dom 2014-11-10 i mål nr P 3484-14).

Översiktlig planering och bebyggelseutveckling

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 i enlighet med de riktlinjer som tagits fram i kommunens översiktsplan.

Kungsbacka har i enlighet med 3 kap. 1-6 §§ PBL en översiktsplan, *Vårt framtida Kungsbacka* som trädde i kraft 2022-01-26 och är vägledande vid ansökningar om att bygga på ny plats utanför detaljplan. Översiktsplanen delar in kommunen i olika zoner; naturområden, utvecklingsorter, landsbygdsutveckling, kustbygd och landsbygd. Avsikten är att kommunen främst ska växa inom utpekade utvecklingsorter.

Utanför utvecklingsorterna är infrastrukturen, kommunikationerna och tillgången till service ofta bristande. Den befintliga bebyggelsen är i dessa områden dessutom ofta spridd vilket gör det svårare att etablera olika servicefunktioner och erbjuda kollektivtrafik. Från ett socialt, ekologiskt och kommunalekonomiskt perspektiv är det följaktligen i regel fördelaktigt att samla den huvudsakliga bebyggelseutvecklingen inom utvecklingsorterna. På så sätt stärks möjligheten att samnyttja lokaler, ytor och trafikstråk mer effektivt. I landsbygdsområden 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. Därför är det inte tänkt att större bebyggelseområden ska växa fram utanför detaljplan, utan sådan ska ske inom kommunens utvecklingsorter.

Fastigheten Almedal 2:11 ligger inom område benämnt som landsbygdsutveckling, där enstaka kompletterande byggnader kan utredas, förutsatt att de inte föranleder behov av utbyggd service och infrastruktur. Bebyggelse ska i förstahand förläggas i anslutning till mark som redan är

Justerare

Expedierat/bestyrkt

anspråkstagen för bebyggelse för att bevara de obebyggda landskapen och inte inskränka på mark som kan användas för jord- och skogsbruk.

De sökta bostadshusen ligger i ett område längsmed [REDACTED] där samhällsservice och infrastruktur i dagsläget begränsad och där vägarnas kapacitet och standard bedöms vara låg i förhållande till antalet bostäder. Även om lokaliseringarna ligger tidigt på vägen innebär de en ökad belastning. Även om ett enskilt bygglov inte påtagligt förändrar ett bebyggt område kan många enskilda bygglov få omfattande konsekvenser för kommunen. Eftersom det finns flertalet fastigheter som har arealmässiga förutsättningar för att på likande sätt etablera nya bostadshus finns det stor risk att fler fastighetsägare kan komma att resa krav på positivt förhandsbesked under motsvarande förutsättningar som i det nu aktuella fallet om ansökan beviljas. Ansökan bedöms därför kunna få prejudicerande effekter som får stora konsekvenser i området på sikt. Med hänsyn till det höga bebyggelsestrycket och den befintliga bostadsbebyggelsen bedöms området inte vara lämpligt för en fortsatt bebyggelseutveckling, eftersom det inte går att säkerställa dimensionerad infrastruktur, samhällsservice och kommunikationer. Förvaltningens bedömning är att ansökan innebär ett olämpligt tillskott och en olämplig utbredning av bebyggelsen i området, utifrån ett hänsynstagande till att kommunen har det övergripande ansvaret att prioritera avseende kanaliseringen av begränsade resurser. I takt med att bebyggelsegrupper blir större kan högre krav att tillgodose boende med kommunal service ställas på kommunen. Eftersom detta utvecklas främst i tät- och serviceorterna är det inte lämpligt med större bebyggelsegrupper i området. Med hänsyn till de krav som föreskrivs i andra kapitlet PBL gällande en tillfredställande samhällsservice, infrastruktur och kommunikationer görs därför bedömningen att det inte är lämpligt med åtgärder som utvidgar bebyggelsen i området.

Jordbruksmark

3 kap. 4 § miljöbalken säger att brukningsvärd 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 jordbruksmark avses enligt 12 kap. 7 § miljöbalken åker- och betesmark som ingår i fastighet som är taxerad som lantbruksenhet. Sådan mark är brukningsvärd om den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är väl lämpad för jordbruksproduktion (prop. 1985/86:3 sid. 158). 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).

I praxis har framhållits att vid bedömningen av om jordbruksmark är brukningsvärd eller inte ska hänsyn tas till jordbrukslandskapet och det framtida behovet av jordbruksproduktion, men inte till fastighetens rådande produktionsstatus, kvalitet eller om det vid tillfället finns ett reellt intresse av att bruka den (se bl.a. Mark- och miljööverdomstolens, MÖD:s, domar den 1 april 2016 i mål P 4087-15 och den 3 februari 2017 i mål P 4848-16). Sådana åtgärder som på ett varaktigt sätt drar marken ur produktion kan vara utbyggnad av bostadsområden, industrier, upplag, vägar.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Även om ansökan avser ett markområde i kanten av jordbrukslandskapet som idag nyttjas som paddock/ hästhage får den betraktas som brukningsvärd jordbruksmark. Vidare är Löftaåns dalgång ett landskap som starkt präglas av de öppna åkermarkerna ned mot ån. Förvaltningen bedömer att en lokalisering av två enbostadshus inte är 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 med mark.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-01-20

Ansökan, 2022-06-30

Skrivelse från sökande 2023-01-13

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

§ 18

HAGRYD 2:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Dnr BN 2022-006049

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 19 200 kronor. Avgiften är reducerad med 19 200 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor.

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

Villkor

En förutsättning för att kunna erhålla bygglov för den sökta åtgärden är att fastigheten ansluts till kommunalt vatten- och avlopp, vilket planeras att utbyggas inom nu aktuellt område.

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 ca 5 164 kvadratmeter som i dagsläget är bebyggd med ett enbostadshus och komplementbyggnader. Fastigheten är vidare belägen utanför detaljplanerat område och avses styckas i flera mindre fastigheter.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att nu föreslagen åtgärd är lämplig med hänsyn till kravet på hushållning med mark och kommunens tätortsutveckling. Detta med beaktande av att föreslagen åtgärd inte förutsätter planläggning eller anses utvidga befintlig bebyggelse på sätt som kan medföra menlig prejudicerande verkan. Ansökan utgör vidare komplettering av aktuell

Justerare

Expedierat/bestyrkt

bebyggelse och anses vara lämplig med beaktande av rådande förutsättningar på fastigheten och i området. Föreslagen åtgärd anses därtill passa in i landskapet och anse vara i linje med kommunens strategiska planering samt uppfylla de krav som ställs på lämplighet- och hushållning i 2 kap. PBL. Ansökan uppfyller därtill kraven i 8 kap. PBL.

Arbetsutskottet anser sammantaget att föreslagen åtgärd passar in i såväl landskapet som i närliggande bebyggelse samt är lämpliga utifrån fastighetens unika förutsättningar. Åtgärden bedöms inte heller medföra några olägenheter som kan anses vara betydande.

Villkor om anslutning till kommunalt vatten- och avlopp motiveras med att kommunen inom en snar framtid ämnar bygga ut det kommunala VA-nätverket i förevarande område. Det är därför motiverat att villkora bygglovets krav på anslutning för att inte motverka arbetet med VA-utvidgningen.

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 2022-10-06 innebär nylokalisering av enbostadshus inom fastigheten HAGRYD 2:3 [REDACTED]. Fastigheten har en areal av 5 164 m² och är bebyggd med ett enbostadshus och två komplementbyggnader. Fastigheten är registrerad som djurgård men innehar vid aktuell tidpunkt inga hästar enligt fastighetsregistret (sökande uppger att 4 hästar finns). Fastigheten avses att styckas. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Fastigheten angränsar till utpekad fornlämning (RAÄ-nummer Släp 82:1).

Kommunalt vatten och avlopp saknas i området. Fastigheten ingår i VA-utbyggnadsområde Hagryd-Dala där projektering av VA-ledningar pågår. Utbyggnad kommer att ske i flera etapper, etapp 1 pågår nu, Etapp 2 projekteras nu och preliminär byggstart år 2023. Fastigheter beräknas ansluta preliminärt år 2024-2025. Miljö- och Hälsoskyddsavdelningen har 2023-01-09 meddelat att det sannolikt finns möjlighet att anordna tillfällig avloppslösning i väntan på kommunalt avlopp, (se bifogat remissvar).

Vidare har grannar givits tillfälle att ta del av ansökan och inkomma med synpunkter. Inga synpunkter har inkommit till Bygg- och Miljöförvaltningen.

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.

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

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

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

4 kap. miljöbalken förklarar att kustområdet Halland, i vilket fastigheten Hagryd 2:3 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.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-01-20

Ansökan, 2022-10-06

Yttrande Miljö-och Hälsoskydd 2023-01-09

Skrivelse från sökande 2022-11-29

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med följande motivering; föreslagen åtgärd är lämplig med hänsyn till kravet på hushållning med mark och kommunens tätortsutveckling. Föreslagen åtgärd förutsätter inte planläggning eller anses utvidga befintlig bebyggelse på sätt som kan medföra menlig prejudicerande verkan. Ansökan utgör vidare komplettering av aktuell bebyggelse och anses vara lämplig med beaktande av rådande förutsättningar på fastigheten och i området. Föreslagen åtgärd anses därtill passa in i landskapet. Föreslagen åtgärd anses sålunda vara i linje med kommunens strategiska planering och uppfylla de krav som ställs på lämplighet- och hushållning i 2 kap. PBL. Ansökan uppfyller därtill kraven i 8

Justerare

Expedierat/bestyrkt

kap. PBL. föreslagen åtgärd passar sammantaget in i såväl landskapet som i närliggande bebyggelse samt är lämpliga utifrån fastighetens unika förutsättningar. Åtgärden bedöms inte heller medföra några olägenheter som kan anses vara betydande. Villkor om anslutning till kommunalt vatten- och avlopp motiveras med att kommunen inom en snar framtid ämnar bygga ut det kommunala VA-nätverket inom förevarande område. Det är därför motiverat att villkora bygglovets krav på anslutning för att inte motverka arbetet med VA-utvidgningen.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 19

KYVIK 5:295 – Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Dnr BN 2018-000430

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Upplysningar

Enligt 9 kap. 39 § PBL innebär förhandsbeskedet inte att åtgärden får påbörjas.

Slutligt ställningstagande till husets placering och utformning ska ske i samråd med Byggnadsförvaltningen.

I bygglovsskedet behöver en geoteknisk undersökning presenteras.

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

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.

Innebörden av att de allmänna intressen som anges i 2 kap. PBL inte bara ska tillämpas vid planläggning utan också i enskilda ärenden om till exempel förhandsbesked, är att alla åtgärder ska prövas utifrån planmässiga grunder. Det innebär att enskilda ärenden inte kan ses isolerat. Även om ett enskilt bygglov inte påtagligt förändrar en lokal bebyggelsestruktur, kan många enskilda bygglov få omfattande konsekvenser för kommunen.

Kungsbacka kommun har i enlighet med 3 kap. 1-6 §§ PBL en översiktsplan, *Vårt framtida Kungsbacka* som trädde i kraft 2022-01-26 och är vägledande vid ansökningar om att bygga på ny plats utanför detaljplan. Översiktsplanen delar in kommunen i olika zoner; naturområden, utvecklingsorter, landsbygdsutveckling, kustbygd och landsbygd. Fastigheten Kyvik 5:295 är enligt *Vårt framtida Kungsbacka* belägen inom Kullaviks utvecklingsområde.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Inom utvecklingsorter planeras nya bostadshus generellt i första hand genom detaljplan eftersom det i regel finns ett behov av att samordna fysiska förhållanden, hushålla med mark och prioritera mellan motstående markanvändningsintressen i dessa områden, samtidigt som det råder ett mycket starkt bebyggelsetryck. För att säkerhetsställa att mark används på ett rationellt sätt samt för att inte förhindra hållbar utveckling av tätorterna och kommande planläggning, behöver frågor om vilken markanvändning, exploateringsgrad, bebyggelsestruktur och utformning som är mest lämplig för området och den specifika platsen utredas i sin helhet utifrån ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart perspektiv på ett övergripande plan, det vill säga i detaljplan.

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

Även om en kommun har möjligheten att avslå en ansökan om förhandsbesked och bygglov med hänvisning till detaljplanekravet, så framgår det dock, enligt Högsta förvaltningsdomstolen, av den allmänna principen om proportionalitet, att det förr eller senare, beroende på omständigheterna i det enskilda fallet, inträder en skyldighet för kommunen att pröva den sökta åtgärden på ett sådant sätt att sökande får besked om kommunens ställningstagande till åtgärden i fråga. Enligt RÅ 2010 ref. 90 framgår det att den avvägning som ska göras enligt 2 kap. 1 § PBL innefattar en proportionalitetsprövning som kan innebära att en ansökan om förhandsbesked ska beviljas, trots att kommunen enligt andra bestämmelser i lagen har haft fog för att avslå ansökan.

Vid en proportionalitetsavvägning får tidsaspekten stor betydelse. Ju längre tid som går, desto tyngre väger den enskildes intresse av att få en prövning. Utgångspunkten är den tid som gått sedan nämnden först gjorde gällande detaljplanekravet som hinder mot att pröva en ansökan (jfr RÅ 2010 ref. 90). Det enskilda intresset av att få en konkret prövning får anses vara knutet till fastigheten som sådan och inte till den som äger den. Även tidigare ansökningar från ägare av intilliggande fastigheter kan, beroende på förhållandena, få betydelse för tidsaspekten.

I det aktuella fallet har Högsta domstolen i beslut 2022-06-21 Mål nr: P 4245-21 konstaterat att nämnden hävdat detaljplanekravet sedan början av 1990-talet, samt att fastigheten är belägen inom ett område där bebyggelsen i huvudsak redan är detaljplanelagd samt att det icke-detaljplanelagda området i fråga i sin helhet är avgränsat och av förhållandevis begränsad storlek (jk p. 10 och 16). Högsta domstolen anser därför att det råder ett missförhållande mellan det allmänna intresset av att detaljplaneläggning först ska ske och den sökandes intresse av att få besked huruvida bolaget kan ges tillåtelse att bygga på fastigheten. Proportionalitetsbedömningen leder därför till slutsatsen att nämnden inte har haft fog för att fortsatt avslå ansökan om förhandsbesked med motiveringen att fastigheten och området måste detaljplaneläggas. Ansökan ska därmed prövas med bortseende från kravet på detaljplan.

Bygg- och miljöförvaltningen har i sin fortsatta prövning av ansökan gentemot inte funnit några andra allmänna intressen starka nog att utgöra skäl för att avslå ansökan. Fastigheten är belägen i ett villaområde inom Kullaviks tätort, med tillgång till samhällsservice och infrastruktur. Byggnadens

Justerare

Expedierat/bestyrkt

placering får anses följa den struktur som befintlig närliggande bebyggelse har och möjlighet finns att anordna en lämplig tomt utifrån platsens förutsättningar.

Med hänsyn till vad som redogjorts för ovan samt att ansökan i övrigt bedöms uppfylla de krav som följer av 2 kap. och de delar av 8 kap PBL som anges i 9 kap 31 § PBL samt inte medför en betydande olägenhet, ska förhandsbesked 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 som kom in 2018-03-08 innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten KYVIK 5:295. Fastigheten har en areal av 3471kvadratmeter i ett sammanhängande område och är idag bebyggd med ett enbostadshus och komplementbyggnader. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Bakgrund

Ansökan avslogs av byggnadsnämndens arbetsutskott 2018-10-24 BNAU § 417 bland annat med hänvisning till krav på detaljplaneläggning. Beslutet upphävdes av Länsstyrelsen, 2019-01-18, beslut 403-8215-18 och ärendet återförvisades till nämnden för fortsatt handläggning. Efter överklagan fastställde Mark- och miljödomstolen byggnadsnämndens beslut att meddela negativt förhandsbesked 2019-09-20 Mål nr: P 594-19. Därefter prövades ärendet i Mark- och miljööverdomstolen som 2021-06-16, Mål nr: P 10512-19 upphävde Mark-och miljödomstolens beslut och undanröjde nämndens beslut om negativt förhandsbesked, samt återförvisade ärendet till nämnden. Av Mark- och miljööverdomstolens dom framgår att nämnden inte haft skäl att avslå ansökan med hänvisning till krav på detaljplan, samt att utredningen visar att byggnationen kan klara riktvärden för bullernivåer från intilliggande väg på ett godtagbart sätt. Ärendet gick därefter vidare till Högsta domstolen som 2022-06-21 Mål nr: P 4245-21 beslutade att fastställa Mark- och miljööverdomstolens beslut och återförvisa ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

Remisser

Bygg- och miljöförvaltningen har remitterat Trafikverket avseende tillfartsväg, samt byggnationens avstånd till [REDACTED].

I meddelande som förvaltningen mottog 2022-10-28 framför Trafikverket att de inte har något att erinra mot att förhandsbesked lämnas under förutsättning att tillfartsvägens utformning hanteras i kommande bygglovsprocess. Även geoteknisk undersökning ska göras i samband med

Justerare

Expedierat/bestyrkt

bygglovsprocessen. Vidare bedömer Trafikverket att det finns förutsättningar för att klara kraven om bullernivåer.

Förvaltningen för Teknik meddelar att de inte har något att erinra mot att byggnaden ansluts till kommunalt vatten och avlopp.

Samråd med geoteknisk kompetens på samhällsbyggnadskontoret har skett. Bedömningen görs att det inte krävs någon utredning i samband med prövningen av förhandsbesked. Däremot behöver en geoteknisk undersökning göras i samband med bygglovsprocessen.

Inkomna synpunkter

Berörda sakägare har givits tillfälle att ta del av handlingarna och yttra sig i ärendet.

Synpunkter har inkommit från fastighetsägare till Kyvik 5:356, Kyvik 5:230, Kyvik 5:231, och ägare till Kyvik 5:241. (se bifogade dokument). Sökande har tagit del av inkomna synpunkter och bemöter dessa i skrivelse inkommen 2023-01-19

Förvaltningens kommentar till inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter anses delvis besvaras i beslutsmotiveringen ovan. Utöver detta har förvaltningen följande kommentarer.

Frågor som rör servitut och nyttjanderätt till mark ligger utanför prövning av ärenden om förhandsbesked. Om sådana frågor uppstår får de hanteras civilrättsligt. Det är inte någon förutsättning för förhandsbesked (eller bygglov) att det finns en nyttjanderätt till marken.

Prövningen av det aktuella ärendet avser lokaliseringen av ett parhus, det vill säga om det finns förutsättningar för att marken överhuvudtaget kan bebyggas. Byggnadens utformning och exakta placering prövas i stället i bygglovsskedet, då hänsyn bland annat ska tas till omgivande bebyggelse och landskap. Byggnadstekniska frågor hanteras i byggskedet.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-01-20

Ansökan, 2018-03-08

Högsta domstolen i beslut 2022-06-21 Mål nr: P 4245-21

Meddelande från Trafikverket 2022-10-28

Yttrande från fastighetsägare till Kyvik 5:230

Yttrande från fastighetsägare till Kyvik 5:356

Yttrande från fastighetsägare till Kyvik 5:231

Yttrande från fastighetsägare till Kyvik 5:241

Skrivelse från sökande 2023-01-19

Beslutsgång

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Ägare till Kyvik 2:295, fastighetsägare till Kyvik 5:356, Kyvik 5:230, Kyvik 5:231, och ägare till Kyvik 5:241 (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 20

KYVIK 5:295 – Förhandsbesked för nybyggnad av ett parhus

Dnr BN 2017-000729

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för ett parhus på fastigheten.

Upplysningar

Enligt 9 kap. 39 § PBL innebär förhandsbeskedet inte att åtgärden får påbörjas.

Slutligt ställningstagande till husets placering och utformning ska ske i samråd med Byggnadsförvaltningen.

I bygglovsskedet behöver en geoteknisk undersökning presenteras.

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

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.

Innebörden av att de allmänna intressen som anges i 2 kap. PBL inte bara ska tillämpas vid planläggning utan också i enskilda ärenden om till exempel förhandsbesked, är att alla åtgärder ska prövas utifrån planmässiga grunder. Det innebär att enskilda ärenden inte kan ses isolerat. Även om ett enskilt bygglov inte påtagligt förändrar en lokal bebyggelsestruktur, kan många enskilda bygglov få omfattande konsekvenser för kommunen.

Kungsbacka kommun har i enlighet med 3 kap. 1-6 §§ PBL en översiktsplan, *Vårt framtida Kungsbacka* som trädde i kraft 2022-01-26 och är vägledande vid ansökningar om att bygga på ny plats utanför detaljplan. Översiktsplanen delar in kommunen i olika zoner; naturområden, utvecklingsorter, landsbygdsutveckling, kustbygd och landsbygd. Fastigheten Kyvik 5:295 är enligt *Vårt framtida Kungsbacka* belägen inom Kullaviks utvecklingsområde.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Inom utvecklingsorter planeras nya bostadshus generellt i första hand genom detaljplan eftersom det i regel finns ett behov av att samordna fysiska förhållanden, hushålla med mark och prioritera mellan motstående markanvändningsintressen i dessa områden, samtidigt som det råder ett mycket starkt bebyggelsetryck. För att säkerhetsställa att mark används på ett rationellt sätt samt för att inte förhindra hållbar utveckling av tätorterna och kommande planläggning, behöver frågor om vilken markanvändning, exploateringsgrad, bebyggelsestruktur och utformning som är mest lämplig för området och den specifika platsen utredas i sin helhet utifrån ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart perspektiv på ett övergripande plan, det vill säga i detaljplan.

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

Även om en kommun har möjligheten att avslå en ansökan om förhandsbesked och bygglov med hänvisning till detaljplanekravet, så framgår det dock, enligt Högsta förvaltningsdomstolen, av den allmänna principen om proportionalitet, att det förr eller senare, beroende på omständigheterna i det enskilda fallet, inträder en skyldighet för kommunen att pröva den sökta åtgärden på ett sådant sätt att sökande får besked om kommunens ställningstagande till åtgärden i fråga. Enligt RÅ 2010 ref. 90 framgår det att den avvägning som ska göras enligt 2 kap. 1 § PBL innefattar en proportionalitetsprövning som kan innebära att en ansökan om förhandsbesked ska beviljas, trots att kommunen enligt andra bestämmelser i lagen har haft fog för att avslå ansökan.

Vid en proportionalitetsavvägning får tidsaspekten stor betydelse. Ju längre tid som går, desto tyngre väger den enskildes intresse av att få en prövning. Utgångspunkten är den tid som gått sedan nämnden först gjorde gällande detaljplanekravet som hinder mot att pröva en ansökan (jfr RÅ 2010 ref. 90). Det enskilda intresset av att få en konkret prövning får anses vara knutet till fastigheten som sådan och inte till den som äger den. Även tidigare ansökningar från ägare av intilliggande fastigheter kan, beroende på förhållandena, få betydelse för tidsaspekten.

I det aktuella fallet har Högsta domstolen i beslut 2022-06-21 Mål nr: P 4243-21 konstaterat att nämnden hävdat detaljplanekravet sedan början av 1990-talet, samt att fastigheten är belägen inom ett område där bebyggelsen i huvudsak redan är detaljplanelagd samt att det icke-detaljplanelagda området i fråga i sin helhet är avgränsat och av förhållandevis begränsad storlek (jk p. 10 och 16). Högsta domstolen anser därför att det råder ett missförhållande mellan det allmänna intresset av att detaljplaneläggning först ska ske och den sökandes intresse av att få besked huruvida bolaget kan ges tillåtelse att bygga på fastigheten. Proportionalitetsbedömningen leder därför till slutsatsen att nämnden inte har haft fog för att fortsatt avslå ansökan om förhandsbesked med motiveringen att fastigheten och området måste detaljplaneläggas. Ansökan ska därmed prövas med bortseende från kravet på detaljplan.

Bygg- och miljöförvaltningen har i sin fortsatta prövning av ansökan gentemot inte funnit några andra allmänna intressen starka nog att utgöra skäl för att avslå ansökan. Fastigheten är belägen i ett villaområde inom Kullaviks tätort, med tillgång till samhällsservice och infrastruktur. Byggnadens

Justerare

Expedierat/bestyrkt

placering får anses följa den struktur som befintlig närliggande bebyggelse har och möjlighet finns att anordna en lämplig tomt utifrån platsens förutsättningar.

Med hänsyn till vad som redogjorts för ovan samt att ansökan i övrigt bedöms uppfylla de krav som följer av 2 kap. och de delar av 8 kap PBL som anges i 9 kap 31 § PBL samt inte medför en betydande olägenhet, ska förhandsbesked 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 som kom in 2017-05-09 innebär nylokalisering av ett parhus inom fastigheten Kyvik 5:295. Fastigheten har en areal av 3471kvadratmeter i ett sammanhängande område och är idag bebyggd med ett enbostadshus och komplementbyggnader. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Bakgrund

Ansökan avslogs av byggnadsnämndens arbetsutskott 2017-11-10 BNAU § 382 bland annat med hänvisning till krav på detaljplaneläggning. Beslutet upphävdes av Länsstyrelsen 2019-01-18, beslut 403-8245-17 och ärendet återförvisades till nämnden för fortsatt handläggning. Efter överklagan fastställde Mark- och miljödomstolen byggnadsnämndens beslut att meddela negativt förhandsbesked 2019-09-20 Mål nr: P 603-19. Därefter prövades ärendet i Mark- och miljööverdomstolen som 2021-06-16, Mål nr: P 10088-19 upphävde Mark-och miljödomstolens beslut och undanröjde nämndens beslut om negativt förhandsbesked, samt återförvisade ärendet till nämnden. Av Mark- och miljööverdomstolens dom framgår att nämnden inte haft skäl att avslå ansökan med hänvisning till krav på detaljplan, samt att utredningen visar att byggnationen kan klara riktvärden för bullernivåer från intilliggande väg på ett godtagbart sätt. Ärendet gick därefter vidare till Högsta domstolen som 2022-06-21 Mål nr: P 4243-21 beslutade att fastställa Mark- och miljööverdomstolens beslut och återförvisa ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

Remisser

Bygg- och miljöförvaltningen har remitterat Trafikverket avseende tillfartsväg, samt byggnationens avstånd till [REDACTED].

I meddelande som förvaltningen mottog 2022-11-16 framför Trafikverket att de inte har något att erinra mot att förhandsbesked lämnas under förutsättning att tillfartsvägens utformning hanteras i kommande bygglovsprocess, där tillfartsvägen ska möta väg 953 vinkelrätt. Även geoteknisk

Justerare

Expedierat/bestyrkt

undersökning ska göras i samband med bygglovsprocessen. Vidare bedömer Trafikverket att det finns förutsättningar för att klara kraven om bullernivåer.

Förvaltningen för Teknik meddelar att de inte har något att erinra mot att byggnaden ansluts till kommunalt vatten och avlopp.

Samråd med geoteknisk kompetens på samhällsbyggnadskontoret har skett. Bedömningen görs att det inte krävs någon utredning i samband med prövningen av förhandsbesked. Däremot behöver en geoteknisk undersökning göras i samband med bygglovsprocessen.

Inkomna synpunkter

Berörda sakägare har givits tillfälle att ta del av handlingarna och yttra sig i ärendet.

Synpunkter har inkommit från fastighetsägare till Kyvik 5:356, Kyvik 5:230 (se bifogade dokument). Sökande har tagit del av inkomna synpunkter och bemöter dessa i skrivelse inkommen 2023-01-19

Förvaltningens kommentar till inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter anses delvis besvaras i beslutsmotiveringen ovan. Utöver detta har förvaltningen följande kommentarer.

Frågor som rör servitut och nyttjanderätt till mark ligger utanför prövning av ärenden om förhandsbesked. Om sådana frågor uppstår får de hanteras civilrättsligt. Det är inte någon förutsättning för förhandsbesked (eller bygglov) att det finns en nyttjanderätt till marken.

Prövningen av det aktuella ärendet avser lokaliseringen av ett parhus, det vill säga om det finns förutsättningar för att marken överhuvudtaget kan bebyggas. Byggnadens utformning och exakta placering prövas i stället i bygglovsskedet, då hänsyn bland annat ska tas till omgivande bebyggelse och landskap. Byggnadstekniska frågor hanteras i byggskedet.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-01-20

Ansökan, 2017-05-09

Högsta domstolen i beslut 2022-06-21 Mål nr: P 4243-21

Meddelande från Trafikverket 2022-11-16

Yttrande från fastighetsägare till Kyvik 5:230

Yttrande från fastighetsägare till Kyvik 5:356

Skrivelse från sökande 2023-01-19

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 (A-post)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Post- och Inrikes Tidningar

Ägare till Kyvik 5:295, samt ägare till Kyvik 5:356 och Kyvik 5:230 (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 21

BRANDSHULT 1:20 - Bygglov för tillbyggnad av fritidshus samt rivning av komplementbyggnad

Dnr BN 2022-002830

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för tillbyggnad av fritidshus samt rivning av komplementbyggnad.

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 +0.25.

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED].

Avgiften för beslutet är 14 400 kronor.

Av detta kostar bygglovet 10 800 kronor och byggskedet 3 600 kronor. Avgiften för bygglovet är reducerad med 4 320 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden för bygglovet och byggskedet blir därför 10 080 kronor.

Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

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

Upplysningar

Innan ni får påbörja byggnadsarbetet måste ni ha fått ett startbesked från byggnadsnämnden. Dessutom måste överklagandetiden ha löpt ut. Den räknas fyra veckor från att beslutet kungjordes i Post- och Inrikes Tidningar.

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

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

Förvaltningen bedömer att ansökan uppfyller krav enligt PBL 9 kap 31 § punkt 3 då tillbyggnaderna är lämpligt utformade och placerade med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och

Justerare

Expedierat/bestyrkt

kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare bedömer förvaltningen att åtgärden inte innebär en sådan betydande olägenhet som avses i PBL 2 kap 9 §. Bygglov ska därför beviljas.

Beslutet kan överklagas

Detta beslut överklagas genom att en skrivelse skickas till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun, inom tre veckor från den dag då den som vill överklaga tog del av beslutet. Om skrivelsen har kommit in i rätt tid skickar Byggnadsnämnden den 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 2022-07-01.

Ansökan gäller tillbyggnad av ett fritidshus med en byggnadsarea om 62 m², varav 38 m² är öppenarea. Fritidshusets totala byggnadsarea blir 210 m².

Vidare gäller ansökan tillbyggnad av komplementbyggnad med en byggnadsarea om 22 m². Komplementbyggnadens totala byggnadsarea blir 61 m². Befintlig del av komplementbyggnad rives.

I ansökan ingår också ändring av taklutning av befintlig del av fritidshuset. Den nya taklutningen uppförs om 20 grader.

Ansökan var komplett 2022-11-14.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Kommunicering

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

Grannar har fått tillfälle att yttra sig. Inga invändningar har kommit in.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2022-01-04

Ritningsunderlag, 2022-11-14

Kompletterande uppgifter, 2022-08-31

Ansökan, 2022-07-01

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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, Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 22

DANNEBACKA 2:18 - Bygglov för nybyggnad av mast- och teknikbod

Dnr BN 2022-005105

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av mast- och teknikbod.

Avgiften för beslutet är 6 000 kronor. Avgiften för beslutet är reducerad med 6 000 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden för beslutet blir därför 0 kronor.

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

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

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser. Lag (2014:900).

Ansökt åtgärd bedöms inte uppfylla de krav som ställs enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen punkt 3, med hänvisning till 2 kap. 6 § PBL och 2 kap. 5 § PBL. Trafikverket har inkommit med ett remissvar där det framgår att masten har en placering för nära vägbanan och det bedöms finnas risk för trafikolyckor vid en händelse att masten välter. Avståndet mellan väggkant och mast ska minst motsvara mastens totalhöjd, i detta fall 36 m från väggkant. Masten har en placering 16 m från väggkanten. Masten placeringen bedöms utgöra en risk för olycksfall och bedöms därav inte uppfylla de krav som följer att 2 kap. 5 § stycke 5 PBL som anger att byggnadsverk ska vara lokaliserat till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till risken för olycksfall. Vidare uppfylls inte krav enligt 2 kap. 6 § stycke 1 och 2 som anger att i ärenden om bygglov ska byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till:

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Masten bedöms inte ha en lämplig placering i det tätbebyggda området. Masten bedöms ha ett dominerande intryck i landskapsbilden och bedöms inte vara lämplig utifrån intresset av en god helhetsverkan.

Sammanfattningsvis bedöms det inte finnas förutsättning för att bevilja bygglov.

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 2022-09-13.

Ansökan gäller nybyggnad av mast samt teknikbod för utbyggnad av mobilnätet. Materialet på masten är stål och färgen är grå. Även teknikboden uppförs i stål i grå kulör. Teknikboden har en byggnadsarea om 5,4 m². Masten upptar en yta på marken om 2,98 m x 2,98 m. Masten har en totalhöjd om 36 m.

Ansökan var komplett 2022-10-03.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Remisser

Trafikverket har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande ansökan. Av yttrande daterat 2022-11-01 framgår bland annat att masten är placerad för nära väg 942. Trafikverket avråder därför kommunen från att bevilja bygglov. Avståndet mellan väggkant och mast ska minst motsvara mastens totalhöjd, i detta fall 36 m från väggkant. Masten har en placering 16 m från väggkanten.

Förvaltningen för Teknik har fått möjlighet att yttra sig över ansökan. Av yttrandet daterat 2022-10-05 framgår att Teknik inte har några invändningar mot att bygglov beviljas.

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 fastighetsägare till Dannebacka 2:27 som undrar vad syftet med masten är.

Justerare

Expedierat/bestyrt

Invändningar har kommit in från fastighetsägare till Dannebacka 2:50 som lyfter i sitt yttrande att masten inte följer Trafikverkets regler för planering av master nära väg. Sakägarna är även oroliga för olycksfall samt strålning från masten. Sakägarna efterfrågar en konsekvensutredning gällande hur masten kan komma att påverka människor och miljö samt en beskrivning gällande varför masten behöver uppföras på den aktuella platsen.

Invändningar har kommit in från fastighetsägare till Iserås 5:77 som anser att masten kommer förfula området och deras utsikt. Sakägarna lyfter även att om masten förses med belysning så kommer det bli ett störande moment.

Invändningar har kommit in från fastighetsägare till Dannebacka 2:85 som anser att masten har en konstig placering och att den borde placeras längre ifrån gångvägen. Sakägaren lyfter även en oro för olycksfall, exempelvis i händelse av att en lastbil kör av vägen och in i masten.

Invändningar har kommit in från fastighetsägare till Dannebacka 2:16 som motsätter sig placeringen. Sakägaren lyfter i sitt yttrande att om masten välter över ledningarna blir de boende utan el. Sakägaren undrar varför masten placeras på sådan låg höjd i terrängen när de flesta andra masterna placeras på höga platser.

Sökande har tagit del av invändningarna, men har inte ändrat sin ansökan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-01-20

Yttrande, inkommen 2022-10-18

Yttrande, inkommen 2022-10-04

Yttrande, inkommen 2022-10-04

Yttrande, inkommen 2022-10-02

Yttrande, inkommen 2022-10-02

Yttrande, inkommen 2022-10-13

Yttrande, inkommen 2022-10-05

Yttrande, inkommen 2022-10-05

Utlåtande, inkommen 2022-11-01

Situationsplan, inkommen 2022-10-03

Situationsplan, inkommen 2022-09-13

Situationsplan, inkommen 2022-09-13

Remissvar, inkommen 2022-10-04

Remissvar, inkommen 2022-10-02

Remissvar, inkommen 2022-10-02

Remissvar, inkommen 2022-10-02

Justerare

Expedierat/bestyrt

Remissvar, inkommen 2022-09-28

Flygfotoграфи, inkommen 2022-09-13

Annons, 2022-09-29

Fasadritning, inkommen 2022-09-13

Fasadritning, inkommen 2022-09-13

Certifikat, inkommen 2022-09-13

Ansökan, 2022-09-13

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

§ 23

GUBBEKULLA 1:107 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad

Dnr BN 2020-003603

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad.

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 fastställs till +28,4.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED].

Avgiften för beslutet är 6 000 kronor.

Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

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

Uppllysning

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

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

Ni får inte påbörja byggnadsarbetet innan byggnadsnämnden gett startbesked.

Beslutsmotivering

Byggnadsnämnden har 2021-04-13 beviljat bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad på förevarande fastighet. Nämnden har därefter beviljat bygglov för nybyggnad av samma enbostadshus och komplementbyggnad. Nu aktuell ansökan avser prövning av samma åtgärder med en ändrad markanpassning av tomten som justerats i jämförelse med tidigare beviljade lov.

Komplementbyggnaden har i tidigare beviljade lov godtagits med en liten avvikelse då åtgärden strider emot gällande planbestämmelse med en placering om 2,0 meter från tomtgräns i norr och 2,0 meter från tomtgräns i väster. Enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL, ska bygglov ges för en

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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 planavvikelse om avvikelserna är liten och förenlig med planens övergripande syfte. För att bygglov ska beviljas ska även de krav som följer av 2 och 6 kap. PBL uppfyllas.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att föreslagna åtgärder i form av nybyggnad av komplementbyggnad har ett avstånd till tomtgräns som utgör en liten avvikelse och som är förenlig med detaljplanens övergripande syfte. Föreslagna åtgärder utgör vidare inte fara för brandsäkerhet och trafiksäkerhet. Arbetsutskottet anser vidare att föreslagna placering av komplementbyggnad inte utgör en betydande olägenhet för grannar och att åtgärden är i enlighet med den bebyggelsestruktur som finns i området.

Föreslagna åtgärder avser vidare markuppfyllnader av tomten. PBL föreskriver att en tomt som bebyggs ska anordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt till natur- och kulturvärden på platsen. Arbetsutskottet gör bedömningen, till skillnad från förvaltningen, att föreslagna markanpassningsåtgärder uppfyller PBL:s anpassningskrav och att de är godtagbara för att tillvarata förutsättningarna på den aktuella platsen. Föreslagna byggåtgärder, som markåtgärder avser, strider inte heller emot kravet på god helhetsverkan eller avviker från övrig bebyggelse på ett sådant sätt att bygglov inte kan beviljas med nu föreslagna markuppfyllnader av tomten. Det föreligger därför skäl att bevilja ansökan.

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 beviljas för nybyggnad av enbostadshus samt nybyggnad av komplementbyggnad 2021-04-13, D 2021-001221. Enbostadshus har en byggnadsarea om 157,1 m², varav 27,9 m² är öppenarea under tak. Komplementbyggnad i form av garage och förråd har en byggnadsarea om 45,1 m². Fastigheten får en total byggnadsarea om 202,1 m². Byggnaderna kläs med vit liggande träpanel, S0502-Y. Taket på de två byggnaderna kläs med grå betongpannor, S3502-B. Ansökan avser även installation av eldstad. Bygglov beviljas för nybyggnad av enbostadshus samt nybyggnad av komplementbyggnad 2021-04-13, D 2021-001221. Enbostadshus har en byggnadsarea om 157,1 m², varav 27,9 m² är öppenarea under tak. Komplementbyggnad i form av garage och förråd har en byggnadsarea om 45,1 m². Fastigheten får en total byggnadsarea om 202,1 m². Byggnaderna kläs med vit liggande träpanel, S0502-Y. Taket på de två byggnaderna kläs med grå betongpannor, S3502-B. Ansökan avser även installation av eldstad.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Bygglov beviljas 2021-04-13, D 2021-00122 med en liten avvikelse. Komplementbyggnaden är placerad närmre gräns än vad byggnadsstadgan medger. Komplementbyggnaden har en placering 2,0 m från gräns i norr och 2,0 meter från gräns i väster. Förvaltningen bedömer att placeringen av komplementbyggnaden inte utgöra fara för brandsäkerhet eller trafiksäkerhet. Vidare bedömer förvaltningen att placeringen inte utgör en betydande olägenhet för boende på grannfastigheterna. Placeringen av komplementbyggnaden bedöms inte kunna resultera i en betydande försämring i ljusförhållanden på grannfastigheten. Vidare bedömer förvaltningen att komplementbyggnadens placering är i enlighet med den bebyggelsestruktur som finns i området. I området finns flera mindre komplementbyggnader med en placering närmre gräns än 4,5 m.

Reviderade ritningar inkommer till förvaltningen 2021-05-25. Sökande önskar ändra dörr- och fönstersättning på enbostadshuset, ändra planlösningen i enbostadshuset och ändra placeringen av skorstenen. Komplementbyggnaden berörs inte av revideringen. Reviderat bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt nybyggnad av komplementbyggnad beviljas 2021-05-31, D2021-001707.

Vid slutsamrådet konstateras att byggherren inte följt beviljat bygglov. Marknivåerna på tomten är högre än vad det beviljade lovet medger.

En mätning av marknivåerna på fastigheten utförs av Geodataavdelningen 2022-08-26. Vid mätningen konstateras att markanpassningen av tomten inte är i enlighet med beviljat bygglov. Sökande uppmanas att återställa marknivåerna så att dessa stämmer med ritningar stämplade till beslut i beviljat bygglov, men sökande ges även möjligheten att skicka in en ansökan om de önskar få den ändrade markanpassningen prövad.

Ett separat tillsynsärende upprättas av förvaltningen som avser att markanpassningen av tomten inte stämmer med beviljat bygglov.

Nya handlingar för prövning av reviderat lov inkom till förvaltningen 2022-11-11, 2022-11-24 och 2022-12-03. Den reviderade ansökan gäller nybyggnad av enbostadshus samt nybyggnad av komplementbyggnad. Det är markanpassningen av tomten som justerats i jämförelse med tidigare beviljade lov.

Planföresättningar

För fastigheten gäller detaljplan OP166 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder. I detaljplanen regleras bland annat vilken mark som får bebyggas, högsta tillåtna byggnadshöjd är 4,5 m och fastigheten får bebyggas med max 1/5 vilket innebär max 297 m².

I detaljplanen, som är från 1963, regleras inte byggnaders avstånd till fastighetsgräns. Enligt plan- och bygglagens (PBL, SFS 2010:900) övergångsbestämmelser gäller då 39 § byggnadsstadgan.

Enligt denna bestämmelse får inte en byggnad placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter. Nämnden får medge undantag från denna bestämmelse om det finns särskilda skäl. Ett undantag måste ske utan att det påverkar grannar eller att ett lämpligt bebyggande av området försvåras.

Det får inte heller utgöra fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet. Uppfylls kraven på särskilda skäl är placeringen att betrakta som planenlig.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då komplementbyggnaden är placerad närmre gräns än vad byggnadsstadgan medger. Komplementbyggnaden har en placering 2,0 m från gräns i norr och 2,0 meter från gräns i väster.

Grannar fick möjlighet att lämna synpunkter på ansökan inför att bygglov beviljades 2021-04-13, D 2021-00122.

Kommunicering

Grannar har fått möjlighet att lämna synpunkter på ansökan. Inga invändningar från berörda sakägare har inkommit.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-01-20

Utlåtande berörd sakägare, 2022-12-30

Utlåtande berörd sakägare, 2022-12-27

Fasadritning, inkommen 2022-12-03

Fasadritning, inkommen 2022-11-24

Situationsplan, inkommen 2022-11-24

Markplaneringsritning, inkommen 2022-11-24

Fasadritning, inkommen 2022-11-11

Plan- och sektionensritning, inkommen 2022-11-11

Ansökan, inkommen 2020-12-15

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att bevilja ansökan om reviderat bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad med följande motivering; föreslagen åtgärd i form av en komplementbyggnad har ett avstånd till tomtgräns som alltjämt utgör en liten avvikelse, förenlig med detaljplanens övergripande syfte. Föreslagen åtgärd utgör vidare inte fara för brandsäkerhet och trafiksäkerhet. Dess placering utgör inte heller en betydande olägenhet för grannar och att åtgärden är i enlighet med den bebyggelsestruktur som finns i området. Såvitt avser markuppfyllnader av tomten uppfyller dessa åtgärder PBL:s anpassningskrav och de är godtagbara för att tillvarata förutsättningarna på den aktuella platsen. De byggåtgärder som markåtgärderna avser strider inte heller emot kravet på god helhetsverkan eller avviker från övrig bebyggelse på ett sådant sätt att lov inte kan beviljas med nu föreslagna markåtgärder.

Beslutsgång

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

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

Justerare

Expedierat/bestyrt

Beslutet skickas till

Sökande, Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 24

HEDE 3:12 - Bygglov för ändrad användning av del av byggnaden, hiss, ändring av bärande konstruktion, ändring av ventilation, utvändig ändring samt ändrad planlösning samt parkering

Dnr BN 2022-007932

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om bygglov för ändrad användning av del av byggnaden, hiss, ändring av bärande konstruktion, ändring av ventilation, utvändig ändring samt ändrad planlösning samt parkering.

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

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig och tekniskt samråd. Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED].

Avgiften för beslutet är 45 600 kronor. Av detta kostar bygglovet 21 600 kronor och byggskedet 24 000 kronor.

Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

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

Uppllysning

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

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

Ni får inte påbörja byggnadsarbetet innan byggnadsnämnden gett startbesked.

Beslutsmotivering

Ansökan avser ändrad användning av del av byggnad från kontor till lokal för barn- och ungdomspsykiatri. Ansökan avser även rivning av del av byggnad, utvändig ändring, installation av hiss, ändring i ventilation och bärande konstruktion samt ändring av planlösning.

Justerare

Expedierat/bestyrt

Ansökan avviker från gällande detaljplan då ansökan avser inredning av del av lokal för barn- och ungdomspsykiologi när detaljplanen endast medger småindustri och kontor.

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott anser att bedömningen om förevarande avvikelse från detaljplanens användningsbestämmelser inte ska göras utifrån absoluta mått och tal utan i förhållande till samtliga i ärendet förekommande omständigheter, däribland att föreslagen verksamhet utgör en komplettering till andra verksamheter inom aktuellt planområde. Föreslagen psykiatriverksamhet har en relativt begränsad omfattning inom detaljplanen och användningen är förenlig med den övriga verksamheten på fastigheten samt med planens övergripande syfte. Arbetsutskottet bedömer sålunda att förevarande planavvikelse, om än ej liten i kontextuell mening, utgör en godtagbar avvikelse som är förenlig med detaljplanens övergripande syfte. Bygglov ska därför beviljas.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2022-12-06.

Ansökan avser ändrad användning av del av byggnad från kontor till lokal för barn- och ungdomspsykiatri. På entréplan är den en yta om 1 779 m² som berörs av ändringen.

Ansökan avser även rivning av del av byggnad på den östra fasaden. Byggnadsdelen som rivs har en area om 11,2 m².

Ansökan avser även utvändigt ändring av byggnad. En dörr tas bort och ersätts med ett fönster på den östra fasaden och en ny dörr sätts in på den östra fasaden. Dörren är i vit kulör, RAL 9016.

Ansökan avser även två tillkommande parkeringsplatser.

Ansökan avser även installation av hiss, ändring i ventilation, ändring i bärande konstruktion och ändring i planlösning.

Ansökan var komplett 2022-12-22.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan T35bl2 vars syfte är att möjliggöra byggnader för småindustri och kontor.

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då ansökan avser inredande av barnpsykiatri i del av byggnaden men detaljplanen medger enbart småindustri och kontor.

Kommunicering

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

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-01-20

Utlåtande, 2023-01-02

Fasadritning, 2022-12-22

Uppgift om material och kulör, 2022-12-19

Planritning, 2022-12-19

Ansökan, 2022-12-06

Situationsplan, 2022-12-06

Brandskyddsbeskrivning, 2022-12-06

Tillgänglighetsbeskrivning, 2022-12-06

Verksamhetsbeskrivning, 2022-12-06

Fasadritning, 2022-12-06

Fasadritning, 2022-12-06

Fasadritning, 2022-12-06

Planritning, 2022-12-06

Planritning, 2022-12-06

Planritning, 2022-12-06

Förslag till beslut på sammanträdet

Heinrich Kaufmann (C) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov för ändrad användning av del av byggnad, hiss, ändring av bärande konstruktion, ändring av ventilation, utvändig ändring samt ändrad användning samt parkering med följande motivering; förevarande avvikelse från planens användningsbestämmelser ska inte bedömas utifrån absoluta mått och tal utan i förhållande till

Justerare

Expedierat/bestyrkt

samtliga i ärendet förekommande omständigheter, däribland att föreslagen verksamhet utgör en komplettering till övriga pågående verksamheter inom aktuellt planområde. Föreslagen psykiatriverksamhet har sålunda en relativt begränsad omfattning inom detaljplanen och användningen är förenlig med övriga verksamheten på fastigheten samt med planens övergripande syfte. Förevarande planavvikelse utgör därmed, om än ej liten i kontextuell mening, en godtagbar avvikelse som är förenlig med planens övergripande syfte.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, förvaltningens förslag respektive Heinrich Kaufmann (C) yrkande.

Ordföranden (M) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet beslutar enligt Heinrich Kaufmann (C) yrkande.

Beslutet skickas till

Sökande, Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 25

ONSALA 1:9 - Bygglov för nybyggnad av byggnad och om- och tillbyggnad av verksamhet

Dnr BN 2022-006631

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för nybyggnad av byggnad och om- och tillbyggnad av verksamhet.

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

Golvhöjden för nybyggnaden fastställs till +31,9 och tillbyggnad av befintlig byggnad till samma höjd som befintlig golvhöjd.

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED].

Avgiften för beslutet är 72 000 kronor. Av detta kostar bygglovet för tillkommande nybyggnation 63 600 kronor.

Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

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

Upplysningar

Innan ni får påbörja byggnadsarbetet måste ni ha fått ett startbesked från byggnadsnämnden. Dessutom måste överklagandetiden ha löpt ut. Den räknas fyra veckor från att beslutet kungjordes i Post- och Inrikes Tidningar.

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

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

Förvaltningen bedömer att ansökan uppfyller krav enligt PBL 9 kap 31 § punkt 3 då byggnaden samt tillbyggnad är lämpligt utformade och placerade med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare bedömer

Justerare

Expedierat/bestyrkt

förvaltningen att åtgärden inte innebär en sådan betydande olägenhet som avses i PBL 2 kap 9 §. Bygglov ska därför beviljas.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av byggnad om 130,45 m² byggnadsarea samt tillbyggnad om 25,6 m² byggnadsarea och ändrad planlösning av verksamhetsbyggnad. Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser, dock omfattas fastigheten av riksintresse för kulturmiljövården och Kulturmiljöprogram för Kungsbacka kommun (Onsala Kyrkby).

Förvaltningen bedömer att ansökan uppfyller krav enligt PBL 9 kap 31 § punkt 3 då byggnaden samt tillbyggnad 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 §. Förvaltningen bedömer att bygglov kan beviljas.

Beskrivning av tidigare ärende

En ansökan om bygglov inkom till förvaltningen 2020-07-14. Ansökan gäller tillbyggnad och ombyggnad av verksamhetsbyggnad. Ombyggnationen sker i två plan. Tillbyggnaden i markplan resulterar i en tillkommande byggnadsarea om 25,6 m². På den östra fasaden uppförs en takkupa, en balkong och en spiraltrappa. Balkongen resulterar i en tillkommande area om 7,8 m².

Byggnadsnämnden beviljar bygglov för åtgärderna 2021-02-19, D 2021-000495.

Beskrivning av aktuellt ärende

Sökande meddelar förvaltningen 2022-09-19 att det finns önskemål om att göra ändringar. Bland annat finns önskemål om att inkludera en nybyggnation. Förvaltningen meddelar sökande att åtgärderna kräver en ny lovprövning.

Ny ansökan om bygglov registrerades 2022-10-21.

Ansökan avser nybyggnad av verksamhetsbyggnad. Byggnaden har en byggnadsarea om 130,5 m². Byggnaden förses även med tre mindre skärmtak över ytterdörrar, vardera om 2,3 m² byggnadsarea i form av öppenarea. Den totala byggnadsarean för byggnaden med skärmtak blir 137,4 m². Fasader utförs i fibercement skivor i grå kulör NCS S1000. Taket beläggs med plåt i mörkgrå kulör, kulör RAL 7016.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Ansökan avser även rivning av ett befintligt skärmtak. Taket som rivs har en placering där den nya byggnaden ska uppföras.

Likt tidigare beviljat bygglov avser ansökan även tillbyggnad av befintlig byggnad med utrymme för kistförvaring. Tillbyggnaden har en byggnadsarea om 25,6 m². Tillbyggnadens fasader och tak utförs likt befintlig byggnad. Ansökan avser även ändrad planlösning likt tidigare beviljat bygglov. Den takkupa med balkong och spiraltrappa som enligt det tidigare beviljade lovet (2021-02-19, D 2021-000495) skulle uppföras på den östra fasaden har däremot utgått i aktuellt ärende.

Ansökan var komplett 2022-11-21.

Handläggningstiden förlängdes med 10 veckor 2023-10-20.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Övriga förutsättningar

Fastigheten omfattas av riksintresse för kulturmiljövården och Kulturmiljöprogram för Kungsbacka kommun (Onsala Kyrkby).

Länsstyrelsen (511-6406-20) har i tidigare ärende dnr BN 2020-2042 bedömt att dammen, då den enligt flygbilderna är anlagd och har en storlek på mindre än 1 000 m², inte är att betrakta som en sjö. Den omfattas således inte av strandskydd. Ett stöd för denna bedömning är bland annat Mark- och miljööverdomstolens dom den 14 oktober 2013, mål nr F 5418-13.

Remisser

Länsstyrelsen har haft möjlighet att lämna synpunkter gällande riksintresse för kulturmiljövård, rörligt friluftsliv och fornminnen. Länsstyrelsens yttrande inkom till förvaltningen 2022-12-07. Ur fornlämningssynpunkt har Länsstyrelsen följande att anföra i ärendet;

Den planerade nya byggnaden är placerad i ett Fyndområde (L1996:7133), som är ett stort område där en särskild arkeologisk utredning gjordes 2011. Vissa förhistoriska fynd gjordes men den är bedömd som undersökt. Den mindre tillbyggnaden görs på en byggnad väster om och utanför fyndområdet. På grund av att området är undersökt tidigare och att arbetsföretaget är att betrakta som litet lämnar Länsstyrelsen ärendet utan erinran ur fornlämningssynpunkt. Länsstyrelsen vill påminna om kulturmiljölagen 2 kap 10 § (1988:950), vilken innebär att om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till Länsstyrelsen.

Kommunantikvarie har haft möjlighet att lämna synpunkter. Kommunantikvarie har ingen erinran avseende förslaget

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Kommunicering

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

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2023-01-20

Utlåtande, 2022-12-20

Remissvar kommunantikvarie, 2022-12-12

Utlåtande Länsstyrelsen 2022-12-07

Remissvar, 2022-11-24

Remissvar, 2022-11-24

Situationsplan 2022-11-21

Plan- och sektionsritning 2022-11-21

Fasadritningar 2022-11-21

Planritning 2022-10-21

Planritning befintlig 2022-10-21

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, Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 26

LEDET 3:42 - Bygglov för om- och tillbyggnad av enbostadshus samt rivning av del av byggnad

Dnr BN 2022-005545

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om bygglov för om- och tillbyggnad av enbostadshus samt rivning för rivning av del av byggnaden.

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 del av byggnad som byggs om utförs i samma nivå som resterande del av befintlig byggnad.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig och tekniskt samråd. Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED].

Avgiften för beslutet är 22 800 kronor. Av detta kostar bygglovet 10 800 kronor och byggskedet 12 000 kronor.

Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

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

Uppllysning

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

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

Ni får inte påbörja byggnadsarbetet innan byggnadsnämnden gett startbesked.

Beslutsmotivering

Ansökan gäller om- och tillbyggnad av byggnadens västra del med nuvarande garage. Även utvändiga ändringar med ändrad fönstersättning ingår i ansökan samt rivning av en del av befintligt enbostadshus och garage. Föreslagen tillbyggnad omfattar takhöjning med byte från platt tak till sadeltak. Denna del av byggnaden görs vidare om till bostadsutrymme och anpassas efter nuvarande byggregler vilket bland annat gör att bostadens tillgänglighet förbättras.

Justerare

Expedierat/bestyrt

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden stämmer med detaljplanen. Av samma lagrum framgår vidare att utgångsläget ska vara planenligt, det vill säga att den fastighet eller det byggnadsverk som åtgärden avser ska överensstämma med detaljplanen. Trots detta kan, enligt PBL 9 kap. 31 b §, bygglov ges för en åtgärd som utgör en avvikelse från planen om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten.

Befintlig byggnad avviker från gällande detaljplan avseende tillåten byggnadsarea och delvis placering på punktprickad mark som inte får bebyggas. Byggnadsarean avviker genom att den är 7,2 kvadratmeter större än vad planen medger och genom att ca 27,2 kvm är placerad på mark som inte får bebyggas. Således kommer ca 13,8 % av huvudbyggnadens byggnadsarea att vara placerad på punktprickad mark.

Arbetsutskottet bedömer att förevarande planavvikelser, om än ej små i kontextuell mening, utgör godtagbara avvikelser som är förenliga med planens övergripande syfte. Föreslagna åtgärder bedöms vidare vara av begränsad omfattning och nödvändiga för att kunna företa om- och tillbyggnation av befintlig byggnad inom förevarande fastighet på ett ändamålsenligt sätt. Bygglov samt rivningslov ska därför beviljas.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan gäller om- och tillbyggnad av byggnadens västra del med nuvarande garage. Även utvändiga ändringar med ändrad fönstersättning ingår i ansökan, samt rivning av 10,6 m² i befintlig garagedel och 1,9 m² i södra delen av byggnadens västra sida. Tillbyggnad görs genom takhöjning med byte från platt tak till sadeltak. Denna del av byggnaden görs om till bostadsutrymmen och anpassas efter nuvarande byggregler vilket bland annat gör att bostadens tillgänglighet förbättras.

Förvaltningen har kommunicerat till sökande 2022-12-02 om förutsättningarna att bevilja bygglov för utvändiga ändringar på byggnaden.

Befintlig byggnad, som åtgärden avser, stämmer inte överens med detaljplanen och avvikelsen har inte godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt ÄPBL eller PBL.

Byggnadens storlek blir planenlig med ansökt åtgärd men byggnaden hamnar fortsatt till stor del på punktprickad mark. Efter föreslagen om- och tillbyggnad av enbostadshuset med tillhörande rivning så får byggnaden en storlek om 184,8 m² vilket följer planens bestämmelse om maximal byggnadsarea inom fastigheten. Dock kvarstår att 25,5 m² av byggnadens storlek (184,8 m²),

Justerare

Expedierat/bestyrkt

motsvarande 13,8 % av byggnadsarean, fortfarande står placerad på punktprickad mark som enligt detaljplan inte får bebyggas.

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2022-09-26.

Ansökan var komplett för beslut om lov 2022-12-22, efter justeringar från sökande.

Ansökan gäller om- och tillbyggnad av byggnadens västra del med nuvarande garage. Även utvändiga ändringar med ändrad fönstersättning ingår i ansökan, samt rivning av 10,6 m² i befintlig garagedel och 1,9 m² i södra delen av byggnadens västra sida. Tillbyggnad görs genom takhöjning med byte från platt tak till sadeltak. Tak utförs med svarta betongpannor i kulör NCS S 9000-N och fasader utförs med liggande träpanel i grå kulör NCS S 3000-N.

Den berörda delen av byggnaden görs om till bostadsutrymmen och anpassas efter nuvarande byggregler vilket bland annat gör att bostadens tillgänglighet förbättras. Åtgärderna behövs enligt sökande för att renovera och åtgärda fuktskador i den berörda delen av byggnaden.

Enligt telefonsamtal 2023-01-16 beskriver sökande att det saknas rimliga alternativ för placering av planer tillbyggnad av huset och det skulle även krävas att större del av befintlig byggnad skulle behöva rivas, vilket ur ekonomisk, miljömässig och praktisk synvinkel inte är ett gångbart alternativ.

Sökande har angett att den del av byggnaden som berörs är fuktskadad och takhöjningen är motiverad av byggnadstekniska skäl eftersom det ger en mer fuktsäker konstruktion, vilket han förklarar i e-post som inkom till förvaltningen 2022-12-23.

Befintlig byggnad avviker från gällande detaljplan avseende tillåten byggnadsarea, och delvis placering på punktprickad mark som inte får bebyggas.

Befintlig byggnad är uppförd 1971 och befintliga avvikelser har inte godtagits i ett bygglov enligt ÄPBL eller PBL. Ändringen av gällande detaljplan som antogs 1982-06-18 har inte ändrat planbestämmelsen avseende punktprickad mark inom området och inte heller utbredningen av den.

Tillbyggnad görs genom takhöjning på del av bygganden som redan uppförts på punktprickad mark; på den västra sidan längst med Post-Annas väg. Delar av byggnaden, närmare bestämt 25,5 m² av 184,8 kvm (13,8 % av byggnadsarean för huvudbyggnaden), kommer efter föreslagen åtgärd, fortsatt vara placerad på punktprickat område som enligt detaljplan inte får bebyggas.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan O85, fastställd 1963-12-16 och ändring genom detaljplan O140, som vann laga kraft 1982-06-18. I detaljplanens bestämmelser regleras bland annat:

- Sammanlagd byggnadsyta får inte uppta större yta än 190 m², varav uthus 50 m²
- En bostadslägenhet per fastighet
- Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad, 3,5 meter
- Punktprickad mark får inte bebyggas

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då

- del av huvudbyggnaden, närmare bestämt 25,5 m², motsvarande 13,8 % procent av dess byggnadsarea, blir placerad på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas.

Remisser

Trafikverket har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande ansökan i egenskap av väghållare för [REDACTED]. Av yttrande daterat 2022-11-07 framgår att de inte har något att erinra mot ansökt åtgärd.

Kommunicering

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

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

Beslutsunderlag

Ansökan (rev.), inkommen 2022-12-08

Fasadritning (bef.), inkommen 2022-09-26

Planritning (bef.), inkommen 2022-09-26

Situationsplan, inkommen 2022-12-22

Fasadritning, inkommen 2022-12-06

Sektionsritning, inkommen 2022-12-06

Planritning, inkommen 2022-12-14

Planritning takplan, inkommen 2022-12-22

Skrivelse från sökande, inkommen 2022-10-16

E-post från sökande, inkommen 2022-12-23

Kontrollplan föreslagen, inkommen 2022-12-06

Förslag till beslut på sammanträdet

Heinrich Kaufmann (C) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov för om- och tillbyggnad av enbostadshus samt rivning av del av byggnad med följande motivering; förevarande planavvikelser utgör, om än ej små i kontextuell mening, godtagbara avvikelser som är förenliga med planens övergripande syfte. Föreslagna åtgärder bedöms vidare vara av begränsad omfattning och nödvändiga för att kunna företa om- och tillbyggnation av befintlig byggnad inom förevarande fastighet på ett ändamålsenligt sätt.

Justerare

Expedierat/bestyrt

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, förvaltningens förslag respektive Heinrich Kaufmann (C) yrkande.

Ordföranden (M) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet beslutar enligt Heinrich Kaufmann (C) yrkande.

Beslutet skickas till

Sökande, Skatteverket (A-post)

Fastighetsägare Ledet 3:42 (delges)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 27

VALLBY 2:27 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad

Dnr BN 2022-002287

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad.

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 fastställs till +24,0 för både enbostadshus och komplementbyggnad.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED].

Avgiften för beslutet är 46 800 kronor. Av detta kostar bygglovet 26 400 kronor och byggskedet 20 400 kronor. Avgiften för bygglovet är reducerad med 26 400 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden för bygglovet och byggskedet blir därför 20 400 kronor.

Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

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

Uppllysning

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

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

Ni får inte påbörja byggnadsarbetet innan byggnadsnämnden gett startbesked.

Beslutsmotivering

Ansökan avser nylokalisering av ett enbostadshus och en komplementbyggnad på en fastighet som är belägen utanför detaljplanerat område, strax utanför utvecklingsorten Fjärås. Ansökan avser vidare en avstyckad fastighet och en lokalisering i en övrigt bebyggd rad.

Föreslagen byggnation på nu aktuell plats bedöms ha en definitionsnärlig karaktär av lucktomt och arbetsutskottet anser att åtgärden inte utgör en förtätning av området. Tvärtom anses åtgärden

Justerare

Expedierat/bestyrkt

utgöra en lämplig komplettering av befintligt bebyggelseområde som i stora drag överensstämmer med karaktäriseringen för kommunens östra delar. Detta särskilt med beaktande av de förutsättningar som råder på aktuell plats samt att fastigheten har avstyckats för bostadsändamål. Det föreligger sålunda ej hinder emot byggnationen utifrån kommunens översiktsplanering. Det råder inte heller detaljplanekrav för nu föreslagen åtgärd som avser en enstaka bostadsbyggnad jämte komplementbyggnad. Vidare föreligger inte risk för negativ prejudicerande verkan då fastigheten har förhållandevis speciella förutsättningar som kan begränsa en oönskad förtätning av området. Arbetsutskottet anser därtill att ansökan uppfyller kraven om ändamålsenlig struktur i 2 kap. 3 § PBL samt placeringskravet med hänsyn till stads- och landskapsbilden i 2 kap. 6 § PBL. Bygglov ska därför beviljas.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan innebär nylokalisering av ett enbostadshus på fastigheten Vallby 2:27 belägen i Myra odlingslandskap. Ansökan om bygglov har inte föregåtts av ansökan om förhandsbesked, således finns inget giltigt förhandsbesked för åtgärden. Aktuell fastighet har aldrig varit bebyggd med en fungerande bostad och det finns ingen given byggrätt.

Fastigheten Vallby 2:27 styckades av från Vallby 2:14 år 2013 och är bebyggd med en komplementbyggnad som vid avstyckningen hamnade på nuvarande Vallby 2:27. Ytterligare en byggnad i mycket dåligt skick och som revs mellan 2013 och 2015 fanns på fastigheten. Förhandsbesked har tidigare både nekats och getts på stamfastigheten Vallby 2:14.

Fastigheten är enligt *Vårt framtida Kungsbacka* belägen inom område för landsbygd i Myra odlingslandskap. Kust- och landsbygd definieras av områden där bebyggelsestrycket är starkt, som i huvudsak utgörs av mellanrummet kring kommunens utvecklingsorter, kustområdet Onsalahalvön och det storskaliga odlingslandskapet i Myra. Inom kust- och landsbygd behöver kommunen tillämpa en restriktiv hållning till nya bostadshus på nya platser.

Aktuell ansökan är en avstyckad fastighet lokaliserad i en i övrigt bebyggd rad utmed Myravägen. Inom en radie av 1 km från lokaliseringen har kommunen behandlat 40 ansökningar om förhandsbesked sedan 2005 och bebyggelsen har i flera fall förtätats.

Ansökan återremitterades 2022-09-14 till förvaltningen för att höra grannar och remissinstanser. 2022-11-24 meddelades sökande att de har möjlighet att flytta byggnationen söderut inför beslut i

Justerare

Expedierat/bestyrkt

byggnadsnämndens arbetsutskott. Sökande valde att komma in med en justerad placering 2022-12-02. Därefter har grannar hörts på nytt.

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2022-06-13 innebär nylokalisering av ett enbostadshus med komplementbyggnad inom fastigheten VALLBY 2:27. Fastigheten har en areal av 6170 kvm och är idag bebyggd med en komplementbyggnad. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område, strax utanför utvecklingsort Fjärås, och ligger delvis inom strandskyddat område. Byggnation föreslås delvis inom det strandskyddade området. Sökande har lämnat in ett intyg om möjlig anslutning till Myra avlopp Ekonomisk förening.

På fastigheten finns en fyndplats av en kulturhistorisk lämning, L1997:2810. Fyndet bestod av flintskrapa och annan flinta.

Ansökan om bygglov har inte föregåtts av ansökan om förhandsbesked, således finns inget giltigt förhandsbesked för åtgärden.

Ärendet återremitterades 2022-09-14 till förvaltningen av byggnadsnämndens arbetsutskott för att höra grannar. 2022-11-24 meddelades sökande att de har möjlighet att flytta byggnationen söderut inför beslut i byggnadsnämndens arbetsutskott. Sökande valde att komma in med en justerad placering 2022-12-02. Därefter har grannar hörts på nytt.

Ansökan bedömdes komplett 2022-07-10.

Bakgrund

Fastigheten Vallby 2:27 styckades av från Vallby 2:14 år 2013, som innan avstyckningen var bebyggd med tre byggnader upptagna i inventering gjord 1973. Inventeringen nämner ett bostadshus i gott skick (nuvarande Vallby 2:14) och en ladugård (nuvarande Vallby 2:27). Ytterligare en byggnad finns på bild i inventeringen (se bilaga 1) som varken benämns som bostadshus eller komplementbyggnad och som vid avstyckning hamnade på nuvarande Vallby 2:27. I avstyckningsprotokollet från 2013-11-11 nämns att denna byggnad är ”i extremt dåligt skick”. Även på bild från 2010 (se bilaga 2) kan konstateras att byggnaden är i ett mycket dåligt skick. Mellan 2013 och 2015 har byggnaden tagits bort.

2009 nekades ett förhandsbesked för 3 bostadshus på fastigheten Vallby 2:14 som då innefattade aktuell fastighet (2009-10-01 BN § 244). Kammarrätten nekade prövningstillstånd och fastslog byggnadsnämndens beslut.

2013 lämnades positivt förhandsbesked för 1 bostadshus på fastigheten Vallby 2:14, som fortfarande vid det tillfället inte styckats av (Tjm § 5773). Detta förhandsbesked utnyttjades inte.

2015 ansöktes återigen om förhandsbesked för 1 bostadshus, nu på den aktuella avstyckade fastigheten, Vallby 2:27. Förvaltningen meddelade sökanden att ett negativt förslag till beslut skulle lämnas till Byggnadsnämnden. Motiveringen var bland annat att området består av sammanhållen bebyggelse och att nya bostäder behöver prövas inom detaljplan. Ansökan avskrevs därefter då den sökande valde att inte ta ärendet till beslut.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Lagstiftning

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

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser. Lag (2014:900).

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

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

Enligt 2 kap. 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 ska tillämpas.

Kommunicering

Förvaltningen har 2022-08-04 sänt ut en preliminär tjänsteskrivelse om avstyrkan till sökande. Sökande bemöter i sin svarsskrivelse, inkommen 2022-08-10, den bedömning som förvaltningen har gjort och framhäver samtidigt varför lokaliseringen är lämplig, se bilaga. Svarsskrivelsen är formulerad som ett överklagande men sökande har 2022-08-19 förtydligt att skrivelsen ska vara ett yttrande inför nämndbeslut.

Ytterligare ett yttrande har getts in av sökande 2022-12-18 tillsammans med fotografier, se bilagor.

Inkomna svarsskrivelser föranleder inget annat ställningstagande i ärendet och förvaltningen vidhåller sin avstyrkan om att byggnation på platsen inte bedöms uppfylla de krav som följer av plan- och bygglagen.

Efter ändrad placering av byggnationen har grannehörande gjorts på nytt. Erinran har kommit in från granne på fastigheten Vallby 2:14 som anser att likabehandling bör gälla, se bilaga.

Remisser

Förvaltningen för teknik har i yttrande 2022-10-06 angett att

”Fastigheten Vallby 2:27 ligger utanför verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten. Det finns ett giltigt avtal mellan Teknik och Myra avlopp ekonomisk förening. Kärll för hushållsavfall töms i anslutning till Myravägen”.

Trafikverket har lämnat följande synpunkter och upplysningar i yttrande 2022-09-21:

”Trafikverket gör tolkningen av handlingarna att anslutningsväg från nytt bostadshus byggs till den befintliga enskilda vägen som vidare ansluter till väg 933. Trafikverket ser positivt på att enskilda

Justerare

Expedierat/bestyrt

fastigheter delar samma anslutningsväg, då Trafikverket strävar efter att begränsa antalet anslutningar till allmänna vägar.

Väg 933 har hastighetsbegränsningen 70 km/h förbi aktuell fastighet. Det är viktigt att sökande är medveten om att Trafikverket inte gör några hastighetsdämpande åtgärder, sätter upp varningstavlor eller andra åtgärder vid vägar som har hastigheten 70 km/h eller högre. Förutsatt att ovanstående tolkning om nyttjande av befintlig anslutningsväg stämmer, har Trafikverket inget att invända mot att bygglov beviljas”.

Länsstyrelsen anför följande i yttrande som kom in 2022-09-27:

”Cirka 10 m SO om den planerade komplementbyggnaden finns en registrerad Övrig kulturhistorisk lämning, L1997:2810 i form av en fyndplats. I Riksantikvarieämbetets kulturmiljöregister beskrivs den enligt följande

Fyndplats för flintskrapa och annan slagen flinta påträffad i en potatisåker.

Lämningen uppbär inget lagstadgat skydd enligt **2 kap 1 §** kulturmiljölagen (1988:950). Länsstyrelsen har i detta ärende inget att erinra ur fornlämningssynpunkt.

Länsstyrelsen vill påminna om kulturmiljölagen **2 kap 10 §** (1988:950), vilken innebär att om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen”.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2022-12-23

Plan- och sektionsritning, inkommen 2022-12-02

Fasadritning, inkommen 2022-12-02

Fasadritning, inkommen 2022-12-02

Situationsplan, inkommen 2022-12-02

Markplanering, inkommen 2022-12-02

Fasad-, plan- och sektionsritning garage, inkommen 2022-07-04

Anmälan om kontrollansvarig, inkommen 2022-07-04

Ansökan, inkommen 2022-06-13

Intyg VA-förening, inkommen 2022-07-10

Bilagor

Bilaga 1 fotografi (1973)

Bilaga 2 fotografi (2010)

Bilaga 3 karta över möjliga förtätningar

Fotografi, bilaga till sökandes yttrande inkommen 2022-12-19

Justerare

Expedierat/bestyrt

Fotografi, bilaga till sökandes yttrande inkommen 2022-12-19

Fotografi, bilaga till sökandes yttrande inkommen 2022-12-19

Yttrande sökande, inkommen 2022-12-19

Remissvar grannyttrande Vallby 2:14, inkommen 2022-12-05

Sökandes yttrande över grannes synpunkter, inkommen 2022-10-20

Sökandes bilaga till yttrande över grannes synpunkter (lantmäteriprotokoll), inkommen 2022-10-20

Sökandes yttrande över tjänsteskrivelse, inkommen 2022-08-10

Utlåtande Teknik, inkommen 2022-10-06

Utlåtande Länsstyrelsen, inkommen 2022-09-27

Utlåtande Trafikverket, inkommen 2022-09-21

Förslag till beslut på sammanträdet

Heinrich Kaufmann (C) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad med följande motivering; föreslagen byggnation på nu aktuell plats har en definitionsmässig karaktär av lucktomt och åtgärden utgör därmed inte en förtätning av området. Tvärtom utgör åtgärden en lämplig komplettering av befintligt bebyggelseområde som i stora drag överensstämmer med karaktäriseringen för kommunens östra delar. Detta särskilt med beaktande av att fastigheten har avstyckats för bostadsändamål. Det föreligger därmed inga hinder emot byggnationen utifrån kommunens översiktsplanering. Följaktligen råder ej något detaljplanekrav för nu föreslagen åtgärd. Vidare föreligger inte någon risk för negativ prejudicerande verkan då fastigheten har förhållandevis speciella förutsättningar som kan begränsa en oönskad förtätning av området. Ansökan uppfyller även kraven om ändamålsenlig struktur i 2 kap. 3 § PBL samt placeringskravet med hänsyn till stads- och landskapsbilden i 2 kap. 6 § PBL.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, förvaltningens förslag respektive Heinrich Kaufmann (C) yrkande.

Ordföranden (M) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet beslutar enligt Heinrich Kaufmann (C) yrkande.

Beslutet skickas till

Sökande, Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 28

ENEN 1:44 - Bygglov för tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av komplementbyggnad

Dnr BN 2022-004567

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av komplementbyggnad, för försäljning av växter och trädgårdstillbehör.

Avgiften för beslutet är 6 000 kronor. Avgiften är reducerad med 6 000 kronor då handläggningen tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor.

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

Beslutsmotivering

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

Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst tio år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får överstiga femton år endast om lovet ska användas för ett ändamål som avses i 9 §. Lag (2014:900).

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

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

Ett tidsbegränsat bygglov ska inte användas för att undvika en planändring när det handlar om åtgärder av permanent karaktär som strider mot detaljplanen. Tidsbegränsat bygglov ska inte heller ges om marken behöver tas i anspråk för det i detaljplanen avsedda ändamålet.

Inte heller ska åtgärden medföra orimliga ekonomiska eller praktiska konsekvenser för att tas bort.

Åtgärden ska vara av tillfällig karaktär och sökanden måste kunna visa ett tillfälligt behov som tillgodoses av åtgärden.

Sökande har i sin ansökan angett som skäl att planen är att använda förrådet till en avhämtningsplats för kunder som beställt varor och vill hämta lokalt samt en lagerbutik för försäljning samt därmed förenlig verksamhet. Till största del säljs varorna genom webbshop men skulle vilja ha en möjlighet till en småskalig försäljning i förrådet. Detta skulle i så fall vara säsongsbetonat och därmed räknas som ett tidsbegränsat bygglov.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Förvaltningen bedömer att åtgärden inte är förenlig med detaljplanens syfte som är bostäder och ligger i ett tätbebyggt bostadsområde. Den eller dess ändrade användning samt den användning som ansökan avser är så dominerande och har en sådan omgivningspåverkan att den inte utgör ett lämpligt komplement till det bostadsändamål som bestämts i detaljplanen och tillgodoser inte ett angeläget gemensamt behov eller allmänt intresse.

Det angelägna gemensamma behovet ska komma de som bor i området till godo. De olägenheter som kan medföra att ett komplement anses olämpligt behöver inte vara av sådan art att de är att jämställa med betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap .9 § PBL.

Förvaltningen bedömer vidare att förslaget inte är lämpligt utformat med hänsyn till stads och landskapsbilden, fastighetens kulturhistoriska värde och intresset av en god helhetsverkan. Förvaltningen gör den samlade bedömningen att åtgärden inte fyller ett sådant tillfälligt behov som avses i paragrafen.

Tidsbegränsat bygglov ska därför inte beviljas.

Beslutet kan överklagas

Detta beslut överklagas genom att en skrivelse skickas till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun, inom tre veckor från den dag då den som vill överklaga tog 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.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan 018 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder. I detaljplanen regleras bland annat endast en huvudbyggnad och ett garage eller annan komplementbyggnad får uppföras per fastighet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då - sökt åtgärd avviker från detaljplanens syfte som är bostäder och inte verksamhet.

Övriga förutsättningar

Platsen som föreslås för verksamheten ligger i ett tätbebyggt bostadsområde.

Remisser

Förvaltningen för Teknik har fått möjlighet att yttra sig och har i remissvar som inkom till förvaltningen 2023-01-02 inget att erinra.

Justerare

Expedierat/bestyrt

Kommunicering

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

Sökande har meddelats förvaltningens förslag till avslag 2022-12-16.

Sökande har inkommit med yttrande på tjänsteskrivelsen 2023-01-02 och anför:

Vid första kontakten med Bygg & Miljö fick vi ett positivt gensvar kring vårt tillfälliga bygglov som sedan utvecklade sig till att handla om situationsplanen (leda till ökad trafik) där vi inkom med nya handlingar. Det gick även ut brev till grannar och detta utan invändningar. Nu när vi läser förslaget handlar det om detaljplanen och att det inte gynnar allmänhetens intresse.

Bedömningen har ändrats längs med resans gång. Kommunen behöver möjliggöra för företag att etablera sig och växa. Detta är endast ett tillfälligt bygglov på ca 3,5 månad och vår målsättning är att etablera oss och kunna skaffa oss ett kapital för att kunna inom en 5-10 års period kunna hyra en extern lokal i kommunen.

Man måste som småföretagare börja någonstans och det hade underlättat att slippa en hög hyreskostnad innan omsättningen har ökat i den takt som behövs för det. Vill man vara en kommun som främjar företag så behöver man skruva på vissa regler/principer/värderingar.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan om tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av komplementbyggnad för försäljning av växter och trädgårdstillbehör. Till största del säljs varorna genom webbshop men skulle vilja ha en möjlighet till en småskalig försäljning i förrådet. Detta skulle i så fall vara säsongsbetonat och därmed räknas som ett tidsbegränsat bygglov. Försäljningen kommer att vara maximalt 3 och en halv månad varje år enligt ansökan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-01-20

Ansökan daterad 2022-09-03

Verksamhetsbeskrivning inkom till förvaltningen 2022-09-

03. Verksamhetsbeskrivning/projektbeskrivning/avvecklingsplan daterad inkom till förvaltningen 2022-10-01

Planritning, fasad, sektionsritning inkom till förvaltningen 2022-10-01

Yttranden från grannar inkom till förvaltningen 2022-11-10, 2022-11-12 och 2022-11-19

Genmäle från sökande som inkom till förvaltningen 2023-01-02

Remissvar från tekniska förvaltningen inkom till förvaltningen 2023-01-02

Beslutsgång

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

Justerare

Expedierat/bestyrt

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 29

TJOLÖHOLM 1:1 - Bygglov för ändrad användning samt utvändig ändring av verksamhet

Dnr BN 2022-005607

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för ändrad användning samt utvändig ändring av verksamhet.

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

Tekniskt samråd krävs. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED].

Avgiften för beslutet är 48 600 kronor. Av detta kostar bygglovet 24 600 kronor och byggskedet 24 000 kronor.

Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

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

Upplysningar

Innan ni får påbörja byggnadsarbetet måste ni ha fått ett startbesked från byggnadsnämnden. Dessutom måste överklagandetiden ha löpt ut. Den räknas fyra veckor från att beslutet kungjordes i Post- och Inrikes Tidningar.

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.

Inför slutbesked skall Kommunantikvaries rapport/dokumentation av utförda åtgärder i magasinsbyggnaden inlämnas.

Meddelande om beslut skickas till fastigheterna Tjolöholm 2:1, Tjolöholm 3:1, Tjolöholm 4:1, Torpa 12:25, Torpa 2:2, Torpa 8:2, Äskatorp 10:2, Äskatorp 11:12, Äskatorp 25:1, Äskatorp 3:3, Äskatorp 7:17, Äskatorp 7:19, Äskatorp 7:21, Äskatorp 7:23, Äskatorp 8:3 och Äskatorp 9:2.

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. Byggnadernas placering följer den struktur som övrig bebyggelse har i landskapet och är lämplig utifrån platsens förutsättningar.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Förvaltningen bedömer att åtgärderna är förenliga med 8 kap 13-14, 17 §§ PBL. Föreslagen ändring bedöms kunnat utföras varsamt, samt att hänsyn har tagits till byggnadens karaktärsdrag. Vidare görs bedömningen att byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden inte förvanskas. Form, färg, material detaljer och skala bedöms, i den mån de ändras, harmoniera med områdets bebyggelse.

Enligt 3 kap 2 § kulturmiljölagen (1988:950) ska Länsstyrelsen, när en byggnad förklaras som byggnadsminne, ange på vilket sätt byggnaden ska vårdas och underhållas samt i vilka avseenden den inte får ändras. Enligt 3 kap 14 § samma lag, får Länsstyrelsen lämna tillstånd till att ett byggnadsminne ändras i strid mot skyddsbestämmelserna. Länsstyrelsen får i beslut om tillstånd till förändringar, ställa de krav som är skäligen med hänsyn till de förhållanden som föranleder förändringen. Villkor får avse hur förändringen skall utföras samt den dokumentation som behövs. Sökande har inkommit med beslut från Länsstyrelsen daterad 2022-12-02, dnr 7106-2022, där tillstånd ges för ombyggnad av Magasinet.

Fastigheten Tjolöholm 1:1 är belägen utanför detaljplanerat område. Byggnaden som åtgärden avser (Magasinet) ingår i en kulturhistorisk värdefull bebyggelse. Vid inventering 2008 bedömdes byggnaden ha ett arkitektoniskt värde, arkitekturhistoriskt värde, byggnadshistoriskt värde, miljöskapande värde, pedagogiskt värde – tydlighet, samhällshistoriskt värde och symbolvärde.

I kommunens översiktsplan "*Vårt framtida Kungsbacka*", antagen 2022-01-26, framgår det att fastigheten ligger inom grön infrastruktur.

Grön infrastruktur, är mark- eller vattenområde som knyter ihop och skapar struktur och kontinuitet i naturområden. Grön infrastruktur är viktig för att bevara långsiktigt hållbara populationer av växter och djur, men också för att ge människor möjlighet till rekreation och kunna nyttja ytor för sociala aktiviteter. Inom grön infrastruktur prioriteras friluftsliv och biologisk mångfald.

Vidare omfattas fastigheten av fördjupad översiktsplan Tjolöholm, antagen 2008-10-14. Fördjupningen av översiktsplanen avser att natur-, kultur- och fritidsliv ska bevaras och ges skydd, samtidigt som Tjolöholm skall få utvecklas.

Förvaltningen bedömer att ansökan uppfyller krav enligt PBL 9 kap. 31 § då åtgärden är lämpligt utformad med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Vidare bedömer förvaltningen att åtgärden inte innebär en sådan betydande olägenhet som avses i PBL 2 kap. 9 §. Bygglov ska därför beviljas.

Beslutet kan överklagas

Detta beslut överklagas genom att en skrivelse skickas till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun, inom tre veckor från den dag då den som vill överklaga tog del av beslutet. Om skrivelsen har kommit in i rätt tid skickar Byggnadsnämnden den 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,

Justerare

Expedierat/bestyrt

telefonnummer och gärna e-postadress, samt underteckna överklagan. Om det finns handlingar som stöd för överklagan ska dessa bifogas.

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser bygglov för ändrad användning samt utvändig ändring av verksamhet. Den ändrade användning gäller ändring av magasin till butik, lokal för konferens/utställning samt allmän WC-anläggning.

Den utvändiga ändringen avser en mindre fasadändring, på magasinets norra fasadsida tillkommer ett dörrparti till den nya WC-anläggningen. På södra fasaden ersätts ett fönster med en dörr och en befintlig trappa ersätts med en ny större utrymningstrappa från plan 2 och ventilationsgaller sätts upp.

Sökande har inkommit med beslut från Länsstyrelsen daterad 2022-12-02, dnr 7106-2022, där tillstånd ges för ombyggnad av Magasinet.

Kopia på beslut skickas till kontrollansvarig [REDACTED] och kommunantikvarie [REDACTED].

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom 2022-09-26.

Ansökan avser ändrad användning av magasin till butik, lokal för konferens/utställning samt allmän WC-anläggning.

Vidare avser ansökan utvändig ändring i form av mindre fasadändringar. På magasinets norra fasadsida tillkommer ett dörrparti till den nya WC-anläggningen. På södra fasaden ersätts ett fönster med en dörr och en befintlig trappa ersätts med en ny större utrymningstrappa från plan 2 och ventilationsgaller sätts upp.

Fastigheten Tjolöholm 1:1 är belägen utanför detaljplanerat område. Byggnaden som åtgärden avser (Magasinet) ingår i en kulturhistorisk värdefull bebyggelse, vid inventering 2008 bedömdes byggnaden ha ett arkitektoniskt värde, arkitekturhistoriskt värde byggnadshistoriskt värde, miljöskapande värde, pedagogiskt värde – tydlighet, samhällshistoriskt värde och symbolvärde.

Ansökan bedömdes komplett 2022-11-11.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Övriga föresättningar

Tjolöholm är en slottsanläggning i Tudorstil från sekelskiftet 1900, med omgivande trädgårdslandskap, kyrka och arbetar by.

Fastigheten omfattas av riksintresse för kulturmiljövård (Tjolöholm), naturvård – (Kungsbackafjorden - Södra Onsalahalvön – Nidingen), friluftsliv (Onsalalandet – Kungsbackafjorden – Tjolöholm) samt det rörliga friluftslivet – kustområde.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Byggnaden som åtgärden avser ingår i bebyggelseregistret – Kungsbacka Tjolöholm 4:1 – Husnr 26 – Klass B – 1991-06-28. Byggnadsminne (BM) 3 kap. KML. Värderingskriterier; arkitektoniskt värde, arkitekturhistoriskt värde, byggnadshistoriskt värde, miljöskapande värde, pedagogiskt värde - tydlighet, samhällshistoriskt värde och symbolvärde. Historisk kategori slott och herrgård – ekonomibyggnad.

Vidare omfattas fastigheten och dess byggnad av natura 2000 art-och habitatdirektivet – Kungsbackafjorden. Fastigheten omnämns även i kulturmiljöprogram – Tjolöholm och den kommunala naturvårdsplanen – Tjolöholm.

Kommunantikvarie har via e-post meddelat att hon kommer övervakar åtgärderna på uppdrag av Länsstyrelsen, som är tillsynsmyndighet för byggnadsminnen.

Remisser

Kommunekolog har fått möjlighet att lämna synpunkter, gällande att fastigheten och byggnaden ligger inom område som omfattas av;

- Natura 2000 art-och habitatdirektivet – Kungsbackafjorden
- Riksintresse naturvård - Kungsbackafjorden - Södra Onsalahalvön – Nidingen
- Riksintesse friluftsliv - Onsalalandet-Kungsbackafjorden-Tjolöholm
- Riksintesse rörligt friluftsliv – kustområde
- Kommunala naturvårdsplan – Tjolöholm

Av yttrande från Kommunekolog, daterat 2022-12-08, framgår att dom inte har några invändningar. Tillsammans med remissvar har följande information lämnats;

”Synpunkter: Förvaltningen för Bygg & Miljö har bett Samhällsbyggnadskontoret yttra sig om bygglov för ändrad användning och verksamhet för fastighet TJOLÖHOLM 1:1 avseende påverkan av område som omfattas av Natura 2000-området Kungsbackafjorden, Riksintesse för naturvård och friluftsliv enligt 3 kap. 6 § Riksintesse för rörligt friluftsliv enligt miljöbalkens 4 kap. samt område utpekad i Kungsbackas kommuns naturvårdsplan. Samhällsbyggnadskontoret har granskat handlingarna och kan inte se att de förändringar som sökande vill utföra påverkar något av områdesskydden eller området utpekad i naturvårdsplanen. Bedömningen grundar sig i att inga nya markanspråk intill byggnaden kommer ske utan enbart byggnation på höjden.

Upplysning: Fastigheten angränsar till det nya naturreservatet som planeras bildas intill aktuellt område. Föreskrifterna kopplat till det nya reservatet ska beaktas i prövningen.”

Länsstyrelsen har fått möjlighet att lämna synpunkter gällande om det finns en inskickad ansökan om byggnadsminne och ett intygande om att denna är godkänd. Samt att den aktuella fastigheten och byggnaden omfattas av;

- Bebyggelseregistret - Kungsbacka Tjolöholm 4:1 - Husnr 26 - Klass B - 1991-06-28, Byggnadsminne (BM) 3 kap. KML
- Riksintesse kulturmiljövård - Tjolöholm - Original-id: 13012.
- Kulturmiljöprogram - Tjolöholm - sidor: 237-244

Länsstyrelsen inkommer 2022-11-14 med ett meddelande;

Justerare

Expedierat/bestyrkt

”Länsstyrelsen kan bekräfta att en ansökan om tillstånd till ändring av byggnadsminnet Tjolöholms slott inkommit till länsstyrelsen.

Ärendet är under handläggning. Något beslut är således ännu ej fattat.”

Sökande inkommer 2022-12-07 med ett beslut från Länsstyrelsen, daterad 2022-12-02, 7106-2022.

”Länsstyrelsen beslutar att ge tillstånd till ombyggnad av Magasinet i enlighet med de handlingar som hör till ärendet och med följande villkor: Vid eventuella avvikelser från länsstyrelsens beslut ska länsstyrelsen omgående kontaktas.

Arbetet ske under medverkan av antikvarisk expert. Antikvarien ska dokumentera arbetet med text och fotografier. Den antikvariska rapporten ska sändas till Länsstyrelsen senast 4 månader efter avslutat arbete.

Länsstyrelsen ska kallas till slutbesiktning.

Tillståndet gäller i fem år.”

Räddningstjänsten i Storgöteborg har fått möjlighet att lämna synpunkter gällande brandskyddsbeskrivning inför bygglov. Av yttrande daterat 2022-11-30 framgår att dem inte har några synpunkter på sökt åtgärd. Tillsammans med remissvar har följande information lämnats;

”Jag har kikat på er remiss gällande verksamhetsändring på Tjolöholm 1:1. Det vi kikar på i bygglovsskedet utanför detaljplan är framkomlighet till tomten och om det finns en betydande riskpåverkan från verksamheter eller leder och järnvägar i närheten. Normalt kikar vi även på brandvattentillgång, men den granskningspunkten har utgått tills vidare enligt ett tillfälligt beslut på RSG.

Jag har inte sett något riskrelaterat i närheten. Framkomligheten har jag inte kunnat granska i och med att jag inte hittade någon situationsplan i underlaget. Jag utgår dock från att vi kommer åt byggnaden befintligt, i och med att ärendet endast gäller en verksamhetsändring och inte en ny byggnad. Jag har därmed inga synpunkter på den här remissen.”

Sökande har beretts möjlighet att bemöta de remissvar som inkommit, men har inte inkommit med något svarsyttrande.

Kommunicering

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

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2022-12-19

Remissvar Kommunekolog, 2022-12-08

Länsstyrelsens beslut, daterad 2022-12-02

Remissvar Räddningstjänsten i Storgöteborg, 2022-11-30

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Remissvar Länsstyrelsen, 2022-11-14
Kompletterande uppgifter om RWC och HKP, 2022-11-11
Tillgänglighetsbeskrivning, 2022-11-08
Brandskyddsbeskrivning samt brandritning, 2022-11-08
Planritningar 6 st, 2022-11-08
Verksamhetsbeskrivning, 2022-11-08
E-post kommunantikvarie, 2022-10-27
Uppgifter kontrollansvarig, 2022-10-19
Sektionsritningar 2 st, 2022-09-26
Fasadritningar 4 st, 2022-09-26
Situationsplan, 2022-09-26
Befintliga fasadritningar 4 st, 2022-09-26
Befintliga sektionsritningar 2 st, 2022-09-26
Befintliga planritningar 9 st, 2022-09-26
Ansökan, 2022-09-26

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, Skatteverket (A-post)
Post- och Inrikes Tidningar
Kontrollansvarig
Kommunantikvarie

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 30

SÄRÖ 1:463 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Dnr BN 2022-004493

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Särö 1:463.

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 fastställs till +8,2 för plan två.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED].

Avgiften för beslutet är 22 800 kronor. Av detta kostar bygglovet 10 800 kronor och byggskedet 12 000 kr. Bygglovet är reducerat med 3 240 kronor. Kostnaden blir därför 19 560 kronor.

Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

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

Uppllysning

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

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

Ni får inte påbörja byggnadsarbetet innan byggnadsnämnden gett startbesked.

Beslutsmotivering

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus. Tillbyggnaden är 84 kvadratmeter och är i två plan. Byggnaden får med den föreslagna tillbyggnaden en total byggnadsarea om 316 kvm. Fastigheten ligger inom en detaljplan vars syfte är att möjliggöra byggnation. I detaljplanen regleras att på fastigheten får uppföras byggnader i högst en våning, med en högsta höjd om 4 meter och med en byggnadsarea om högst 300 kvm varav garage eller annan förrådsbyggnad får vara högst 50 kvm. Vidare framgår av bestämmelserna om byggnadshöjd att ”utan hinder av vad i första stycket sägs

Justerare

Expedierat/bestyrkt

må där byggnadsnämnden så pröva lämpligt, till nybyggnad hänförlig åtgärd vidtagas å befintlig byggnad med större höjd”.

Föreslagen åtgärd avviker från detaljplanens bestämmelser såvitt avser byggnadsarean som är 16 kvm större än vad planen medger, vilket motsvarar 5,3 procent av den sammanlagda arean. Åtgärden avviker vidare från planens bestämmelser såvitt avser våningsantal. Tillbyggnaden har sålunda två våningar mot tillåtna en våning. Därtill har byggnadshöjden mäts till 4,8 m vilket är 0,8 m högre än vad planen medger.

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

Arbetsutskottet konstaterar att ovan nämnda avvikelser från detaljplanen inte kan anses vara små. Arbetsutskottet bedömer dock att avvikelserna inte enbart ska bedömas utifrån absoluta mått och tal utan i förhållande till samtliga i ärendet föreliggande omständigheter. Det rör sig om ett bostadsområde där i princip samtliga byggnader har två våningar och en detaljplan som möjliggör större höjd än vad planen medger om så anses vara lämpligt. Arbetsutskottet anser följaktligen att avvikelserna är lämpliga och förenliga med planens övergripande syfte om att bebygga för bostadsändamål, även om avvikelserna tillsammans inte är små i absoluta mått och tal. Vidare bedömer arbetsutskottet att föreslagen byggåtgärd är lämpligt utformad och placerad med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Därtill innebär åtgärden inte en sådan betydande olägenhet som avses i PBL 2 kap 9 §. Bygglov ska därför beviljas.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan registrerades 2022-09-01.

Ansökan gäller tillbyggnad av enbostadshus. Tillbyggnaden är 84 m² och är i två plan. Byggnaden får med den föreslagna tillbyggnaden en total byggnadsarea om 316 m².

Förvaltningen bedömer att ansökan strider mot area-, vånings- och byggnadshöjdsbestämmelsen i detaljplanen. Bygglov ska därför inte beviljas.

Justerare

Expedierat/bestyrt

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2022-09-01.

Ansökan gäller tillbyggnad av enbostadshus. Tillbyggnaden är 84 m² och är i två plan. Byggnaden får med den föreslagna tillbyggnaden en total byggnadsarea om 316 m².

Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövård.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan S88 från 1981 vars syfte är att möjliggöra byggnader. I detaljplanen regleras bland annat att på fastigheten får byggnader uppföras i högst en våning, med en högsta byggnadshöjd om 4 meter och med en byggnadsarea om största sammanlagda byggnadsarea 300 m² varav garage eller annan förrådsbyggnad får vara högst 50 m².

Vidare står i bestämmelserna om byggnadshöjd att ”Utan hinder av vad i första stycket sägs må där byggnadsnämnden så pröva lämpligt, till nybyggnad hänförlig åtgärd vidtagas å befintlig byggnad med större höjd”.

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då

- byggnaden får en byggnadsarea som är 16 m² större än vad planen medger, motsvarande 5,3 procent av sammanlagd byggnadsarea
- tillbyggnaden har två våningar och planen medger en
- byggnadshöjden mäts till 4,8 meter vilket är 0,8 meter högre än vad detaljplanen medger.

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.

Om byggnaden är mycket lång, ligger på sluttande mark eller består av olika byggnadskroppar, visuellt väl avskilda från varandra, kan det finnas skäl att räkna ut medelmarknivå och byggnadshöjd för var del för sig.

Förvaltningen gör bedömningen att det inte finns skäl att dela upp byggnaden i olika byggnadskroppar.

Av praxis följer att för byggnader av ej traditionell typ ska den beräkningsgrundande fasaden i första hand vara den som har störst allmän påverkan (se MÖD:s avgörande i mål nummer P2053:12, P2076-12, P6270-12 och P7109-15). Förvaltningen anser att fasaden parallellt med [REDACTED] är den beräkningsgrundande fasaden och 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 4,8 meter.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Kommunicering

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

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

En underrättelse skickades till sökande 2021-11-28 som gavs möjlighet att inkomma med yttrande.

Yttrande inkom 2022-12-12.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse 2023-01-20

Sökandes yttrande 2022-12-07

Komplettering 2022-11-09

Ansökan 2022-09-01

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med följande motivering; föreslagna byggåtgärder som utgör avvikelser från detaljplanen ska inte bedömas utifrån absoluta mått och tal utan i förhållande till samtliga i ärendet föreliggande omständigheter, däribland att det rör sig om ett bostadsområde där de flesta byggnader i princip har två våningar. Förevarande detaljplan möjliggör vidare större höjd än vad planen medger då åtgärden bedöms vara lämplig. Följaktligen är avvikelserna lämpliga och förenliga med planens övergripande syfte, om att bebygga för bostadsändamål, även om avvikelserna tillsammans inte är små i absoluta mått och tal. Vidare bedöms byggåtgärden vara lämpligt utformad och placerad med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Därtill innebär åtgärden inte en betydande olägenhet.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande, Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 31

HJÄLMARED 3:9 - Strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus

Dnr BN 2022-004151

Beslut - Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beviljar inte strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus.

Beslutsmotivering

Förvaltningen bedömer att det inte finns skäl att bevilja dispens från strandskyddet. Marken som planeras att tas i anspråk omfattar ett område som behövs för att ge allmänheten möjlighet till fri passage och för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet mellan strandlinjen och föreslagen byggnad, enligt miljöbalken 7 kap. 18 f § (MB, SFS 1998:808).

Föreslagen åtgärd bedöms således motverka strandskyddets syften.

Förvaltningen bedömer även att det inte föreligger särskilda skäl för att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna, eftersom ingen av punkterna i MB 7 kap. 18 c § är uppfyllda.

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2022-08-25 och gäller strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader.

Den föreslagna placeringen är belägen inom 100 meter från Lillån.

Fastigheten Hjälmed 3:9 bildades genom en avstyckning år 1930. Fastigheten är delvis bebyggd i den östra delen och är i sin helhet belägen inom ett område som omfattas av strandskydd.

Strandskyddet omfattar hela strandskyddsområdet (100 meter från strandlinjen), inte bara området närmast strandlinjen. Fastigheten avskiljs från Lillån av väg 980.

Bedömning

Inom strandskyddsområdet gäller förbud mot att uppföra nya byggnader. För att området i fråga ska få tas i anspråk för bebyggelse krävs därför att dispens kan medges från förbudet (strandskyddsdispens).

För att beviljas dispens från reglerna om strandskydd krävs att det finns särskilda skäl, som särskilda skäl får endast vissa i 7 kap. 18 c § MB uppräknade omständigheter beaktas. Vidare får dispens bara ges om det är förenligt med strandskyddets syfte, det vill säga att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtliv. Eftersom det handlar om en förbudslagstiftning ligger det i sakens natur att möjligheten att ge dispens ska tillämpas restriktivt.

Exempel på omständigheter som i sig inte anses utgöra skäl för dispens är att området saknar särskilda värden för strandskyddets syften, att endast en liten del av strandskyddsområdet tas i anspråk eller att området sällan eller aldrig utnyttjas av besökare. Inte heller förhållandet att

Justerare

Expedierat/bestyrkt

terrängen är oländig och svårtillgänglig eller att åtgärden genomförs i närheten av befintlig bebyggelse bör i sig kunna betraktas som skäl för dispens.

Som särskilt skäl för strandskyddsdispens får man, såvitt nu är ifråga, enligt 7 kap. 18 c § 1. beakta om området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt enligt 2. om det område som dispensen avser genom bebyggelse eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Sökande har som skäl för strandskyddsdispens angett att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Med begreppet ianspråktaget avses att ett område är privatiserat på ett sådant sätt att det inte anses vara allemansrättsligt tillgängligt. I förarbetena till 7 kap. 18 c § 1 miljöbalken framgår att mark som tagits i anspråk ofta utgörs av etablerade tomtplatser runt bostadshus. För att marken ska kunna räknas som ianspråktagen måste det vara fråga om ett lagligt ianspråktagande.

Av utredningen i ärendet, bestående av bland annat gatuvy (dec 2020) och kartbilder (juni 2022) från området, framgår att tänkt plats för bostadshuset ligger på fastighetens västra del och utgörs av natur- och skogsmark. Mot den bakgrunden kan inte området anses ianspråktaget på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Vidare har sökande som skäl för strandskyddsdispens även angett att området är väl avskilt från området närmast strandlinjen genom en större väg.

Den väg (väg 980) som avskiljer Lillån från platsen där bostadshuset med komplementbyggnad är tänkt att placeras, är en ca 6 m bred hårdbelagd väg med skyltad hastighet 70 km/h. Trafikmängd på vägen är enligt Trafikverkets trafikflödeskarta 950–1000 fordon/ÅMD (Årsmedeldygn). Förvaltningens bedömning är att den aktuella vägen inte kan anses ha en sådan avskiljande effekt på det sätt som avses i 7 kap. 18 c § p. 2 MB (jfr MMD Vänersborgs TR 2017-08-29 M 2757-17 där Hällingsjövägen inte ansågs vara avskiljande).

Inte heller naturliga fenomen som branter, höjdformationer, sänkor eller otillgänglig mark utgör sådana omständigheter som omfattas av nämnda dispensgrund.

Vid en prövning av dispens från strandskyddsbestämmelserna ska det även göras en intresseavvägning med hänsyn till enskilda intressen i enlighet med bestämmelsen i 7 kap. 25 § miljöbalken. Utgångspunkten vid en proportionalitetsbedömning enligt denna bestämmelse är att det allmänna intresset av att bevara strandskyddet har företräde framför andra allmänna eller enskilda intressen. Givet den lokalisering där bostadshuset är tänkt att uppföras får det allmänna intresset som strandskyddet representerar anses väga tyngre än det enskilda intresset av att uppföra bostadshuset. Förvaltningen bedömer att en dispens för enskilda intressen i detta fall inte kan medges utan att påverka de allmänna värden som strandskyddet ska upprätthålla

Mot bakgrund av det anförda och då det allmänna intresset av att värna strandskyddet väger tyngre än sökandes enskilda intresse av att bebygga fastigheten ska ansökan avslås.

Kommunicering

Förvaltningen underrättade den sökande 2022-12-21 om att ansökan om strandskyddsdispens inte kommer att beviljas. Sökande har inte kommit in med några synpunkter.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2022-12-21

Situationsplan, 2022-11-07

Ansökan, 2022-08-25

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

Ärenden om tillsyn

Ärende mellan §§ 32-39 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