



Plats och tid för sammanträde	Fjärårummet, Storgatan 37	Klockan 13.00–15.49
Beslutande	Ledamöter Thure Sandén (M), Ordförande Heinrich Kaufmann (C), 1:e vice ordförande Daniel Hognert (M) Lars Eriksson (S) Stefan Vilumsons (SD)	Tjänstgörande ersättare
Övriga närvarande	Ersättare	Tjänstepersoner Katarina Öryd, förvaltningschef Hanna Ståhl, verksamhetschef Peter Sebestyén, enhetschef Kasra Hassirian, förvaltningsjurist Christina Nordberg, controller §§ 75-79 Thinh Bui-Ljungqvist, senior bygglovshandläggare André Nilsson, senior bygglovshandläggare Ida Lennartsson, verksamhetschef Andreas Rydholm, kartingenjör § 80 Björn Vikström, planarkitekt §§ 75-77 Maria Malone, senior planarkitekt § 81 Stina Wikström, planarkitekt §§ 81-83 Sofia Wiman, planarkitekt §§ 81-83 Sofie Axelsson, nämndsekreterare Sofia Johansson, nämndsekreterare
Plats och tid för justering	Digital justering	
Sekreterare	Sofie Axelsson	Paragrafer §§ 75-93
Ordförande	Thure Sandén (M)	
Protokolljusterare	Stefan Vilumsons (SD)	

Datum
2025-04-01

Innehåll

§ 75	Dnr BN-2025-00001 Förändring av ärendelista.....	4
§ 76	Dnr BN-2025-00003 Information från förvaltningschefen.....	5
§ 77	Dnr BN-2019-00016 Information om granskning av detaljplan för breddning av Varlavägen.....	6
§ 78	Dnr BN-2025-00058 Genomförande av aktivitet: Strategidag den 10 juni 2025	7
§ 79	Dnr BN-2025-00059 Antagande av reviderad Strategi 2024–2027.....	8
§ 80	Dnr BN-2025-00096 Antagande av nya vägnamn i detaljplan för Tölö ängar etapp 3 inom TÖLÖ 6:4 med flera	10
§ 81	Dnr BN-2022-00031 Avsluta detaljplan för verksamheter, kontor, handel, centrum och sport inom Hede 3:12 med flera i Kungsbacka stad	11
§ 82	Dnr BN-2018-00035 Godkännande av detaljplan för bostäder, verksamheter och restaurang inom Skällared 3:55 m.fl. i Gottskär samt överlämnande för att anta detaljplanen	13
§ 83	Dnr BN-2020-00012 Granskning av detaljplan för blandad stadsbebyggelse inom sydöstra centrum etapp 1 i Kungsbacka.....	16
§ 84	Dnr BN-2025-000038 RÅGELUND 1:45 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	18
§ 85	Dnr BN-2025-000177 SKÅRBY 6:11 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	23
§ 86	Dnr BN-2025-000672 SÄRÖ 1:24 - Bygglöv för tillbyggnad av enbostadshus	32
§ 87	Dnr BN-2024-002151 VALLDA-LUNDEN 1:35 - Bygglöv för nybyggnad av mur samt utvändigt ändring samt marklov samt rivningslov.....	37
§ 88	Dnr BN-2024-001595	

Det här dokumentet är digitalt signerat

Transaktionsidentitet: D3FB47DC7E7E692608F878330361149FE2B36C9505
Transaktionsidentitet: 0EBD2661E60B9650BC1D1CC7F2943176E6C875BF1C

Datum
2025-04-01

	VARLA 10:26 - Bygglov för nybyggnad av två flerbostadshus, komplementbyggnad samt murar.....	39
§ 89	Dnr BN-2022-004257 VARLA 8:26 - Förlängning av tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av lagertält	52
§ 90	Dnr BN-2022-000027 ÄSKATORP 25:1 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt tillbyggnad av bostadshus.....	55
§ 91	Dnr BN-2022-007160 SÄRÖ 1:391 - Strandskyddsdispens för tillbyggnad av båthus/hamnkontor	59
§ 92	Dnr BN-2022-005474 Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked.....	61
§ 93	Dnr BN-2022-006773 Byggsanktionsavgift för att ha uppfört en bygglovspliktig komplementbyggnad innan startbesked.....	62

Datum
2025-04-01

§ 75

Dnr BN-2025-00001

Förändring av ärendelista

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott godkänner ärendelistan med förändring.

Sammanfattning av ärendet

Ärende nummer 18. [REDACTED] - *Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked*, utgår vid dagens sammanträde

Beslutsgång

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

Datum
2025-04-01

§ 76

Dnr BN-2025-00003

Information från förvaltningschefen

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Katarina Öryd, förvaltningschef, informerar inledningsvis arbetsutskottet om kommande studieresa till Frederiksbergs kommun i Danmark och Helsingborgs kommun den 3-4 april 2025.

Vidare informerar Katarina om den utbildning som genomförts inom ramen för kommunens beredskapsplan för kris- och beredskap på Ringhals den 19 mars 2025. Syftet med utbildningen var att få en ökad förståelse för kärnenergiberedskapen i Halland.

Slutligen får arbetsutskottet information om att strategidagen mellan byggnadsnämnden och nämnden för Miljö & Hälsoskydd den 10 juni 2025 kommer att hållas på Liseberg Grand Curiosa Hotel, i Göteborg. Under denna dag kommer de båda nämnderna fördjupa sig i och arbeta vidare med den antagna strategin för 2024–2027.

Beslutsgång

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

Datum
2025-04-01

§ 77

Dnr BN-2019-00016

Information om granskning av detaljplan för breddning av Varlavägen

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret informerar arbetsutskottet om det pågående arbetet för detaljplan för breddning av Varlavägen, inom Varla 2:198 och 12:67.

Byggnadsnämnden beslutade 2018-08-30 § 238 att uppdra åt samhällsbyggnadskontoret att upprätta förslag till ändring av detaljplan för korsningen Arendalsleden–Varlavägen samt för del av Varlavägen, från Arendalsleden fram till Tölö tvärled. Samhällsbyggnadskontoret har 2025-03-14 på delegation tagit beslut om att genomföra granskning av detaljplanen.

Beslutsgång

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

Datum
2025-04-01

§ 78

Dnr BN-2025-00058

Genomförande av aktivitet: Strategidag den 10 juni 2025

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beslutar att genomföra strategidag den 10 juni 2025, mellan byggnadsnämnden och nämnden för Miljö & Hälsoskydd.

Sammanfattning av ärendet

Förvaltningen har bjudit in ledamöter och ersättare i byggnadsnämnden att delta i en gemensam strategidag den 10 juni 2025 tillsammans med nämnden för Miljö & Hälsoskydd. Syftet med dagen är att de båda nämnderna fördjupar arbetet med Strategi 2024–2027, antagen av byggnadsnämnden den 18 april 2024 § 90. Strategidagen genomförs mellan klockan 08.00-17.00.

Enligt avsnitt 4.2 punkt 10 b samt 5.1 punkt 10 b i Riktlinjer och regler för förmåner till förtroendevalda, antagen av kommunfullmäktige den 4 april 2023 § 46, framgår att aktivitet där huvudsyftet är internt arbete med nämnden såsom planering och uppföljning, är arvodesberättigad. Beslutet utgör ett underlag för arvodesbetalning.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-03-17
Riktlinjer och regler för förmåner till förtroendevalda, KF 2023-04-04 § 46

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Deltagande ledamöter och ersättare

Datum
2025-04-01

§ 79

Dnr BN-2025-00059

Antagande av reviderad Strategi 2024–2027

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden antar reviderad strategi för perioden 2024–2027, daterad 2025-02-26.

Strategi 2024–2027, daterad 2024-03-27, godkänd av byggnadsnämnden 2024-04-18 § 92, upphör samtidigt att gälla.

Byggnadsnämnden uppdrar åt förvaltningschefen att upprätta färdplan för perioden 2024–2027, att göra nödvändiga omfördelningar i budgeten under året samt att informera nämnden om dessa i samband med delårsrapport och bokslut.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen gav 2023-11-28 kommundirektören i uppdrag att ta fram förslag till ny styrmodell för att stärka organisationens förmåga till förbättring och förnyelse (KS-2023-00672). Byggnadsnämnden och nämnden för Miljö & Hälsoskydd utsågs till pilotnämnder och bygg- och miljöförvaltningen till pilotförvaltning i uppdraget. Nämnderna undantogs därmed från gällande styrprinciper för planering och uppföljning. Målet var att ta fram en prototyp för det som förväntas kunna ersätta det tidigare nämndbudgetdokumentet.

Byggnadsnämnden beslutade 2024-04-18 § 92 (BN 2024-00132) om en första version av strategi för perioden 2024–2027. Under 2024 har nämnderna arbetat vidare med en färdplan för att konkretisera strategin. Detta arbete har resulterat i ett förslag till revidering av strategin.

I strategin utgår nämnderna från kommunens övergripande politiska vision och mål och formulerar en ledstjärna som målbild för att konkretisera visionen, det vill säga den önskade positionen i framtiden. Strategin beskriver också vilka strategiska nyttor som ska uppnås under perioden 2024–2027 och vilka förmågor förvaltningen behöver utveckla för att möjliggöra nyttorna. Under arbetet med färdplanen har antalet nyttor i strategin minskat från fem till tre och antalet förmågor ökat från fem till sex. Den reviderade strategin innehåller också ett första förslag på hur nyttorna ska följas upp.

Ett nytt moment införs också i uppföljningen som kallas Resultatdialog. Resultatdialogen behöver formas tillsammans med nämnderna med syftet att samtala om hur väl vi uppnår strategin.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-03-26

Nämnden för Miljö & Hälsoskydd 2025-03-13 § 37

Nämnden för Miljö & Hälsoskydds yttrande, 2025-02-26

Strategi 2024–2027, Byggnadsnämnden, 2025-02-26

Det här dokumentet är digitalt signerat

Transaktionsidentitet: D3FB47DC7E7E692608F878330361149FE2B36C9505
Transaktionsidentitet: 0EBD2661E60B9650BC1D1CC7F2943176E6C875BF1C

Datum
2025-04-01

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen
Nämnden för Miljö & Hälsoskydd

Datum
2025-04-01

§ 80

Dnr BN-2025-00096

Antagande av nya vägnamn i detaljplan för Tölö ängar etapp 3 inom TÖLÖ 6:4 med flera

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden antar vägnamnsförslagen Järnåldersvägen och Stenåldersvägen.

Sammanfattning av ärendet

Med anledning av den fortsatta utvecklingen av stadsdelen Tölö ängar med bostäder, utbildningslokaler och idrottshall inom detaljplan TP80, har det blivit aktuellt med två nya vägnamn. Områdets tillfart sker från cirkulationen på Hedeleden, som även är tillfart till Tölö ängar etapp 2.

Det utfördes arkeologiska förundersökningar i området där fynd av flatmarksgravar och boplatzlämningar, daterade till sten- och järnåldern, gjordes. Vägnamnsförslagen härrör från de arkeologiska fynd som gjorts i området.

Ansökan inkom den 2023-11-14. Berörda fastigheter ligger inom detaljplan TP80.

Vägnamnsförslagen har varit ute på remiss till Tölö Hembygdsgille, Räddningstjänsten Kungsbacka och PostNord Kungsbacka, där Tölö Hembygdsgille svarar att de är positiva till förslagen.

Förvaltningen för Teknik har yttrat sig att de inte har några synpunkter på föreslagna vägnamn, men däremot vilka delsträckor som heter vad. Inför framtagandet av vägnamnsförslagen inkom ett förslag från Teknik gällande trafikflödet.

Namnberedningsgruppen namnsatte vägarna efter föreslaget flöde och det är det som ligger till grund för förslag till beslut.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-03-18

Karta med vägnamnsförslag, 2025-02-10

Beslutsgång

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

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

Datum
2025-04-01

§ 81

Dnr BN-2022-00031

Avsluta detaljplan för verksamheter, kontor, handel, centrum och sport inom Hede 3:12 med flera i Kungsbacka stad

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslutar planuppdrag och tidigare beslut från den 2 mars 2023 § 59, om uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för verksamheter, kontor, handel, centrum och sport inom Hede 3:12 i Kungsbacka stad på fastighetsägarens begäran.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade den 2 mars 2023 § 59 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för verksamheter, kontor, handel, centrum och sport inom Hede 3:12 i Kungsbacka stad. Detaljplanen genomförs med en exploatörsdriven planprocess.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av ett befintligt verksamhetsområde genom att, utöver befintlig markanvändning med kontor och icke störande verksamheter, även möjliggöra för centrumändamål (öppenvård) samt besöksanläggning (sport) inom planområdet. Befintlig markanvändning med handel kommer att utgå. Syftet är att möjliggöra för ändamålsenliga lokaler för dessa användningar samt förbättra tillgängligheten till angränsade parkområde och för gång- och cykeltrafikanter att ta sig till och från området.

Detaljplanen har varit på samråd 31 oktober till 28 november 2023. Inkomna synpunkter under samrådet innehåller huvudsakligen frågor om människors hälsa och säkerhet – geoteknik. Länsstyrelsen anser att detaljplanen inte säkerställer att stabiliteten inom och utanför området är tillfredställande. Statens geotekniska institut (SGI) har i sitt yttrande påtalat att det med föreslagna förstärkningsåtgärder, i form av kalk-cementpelare vid plangränsen, även fortsatt finns skredrisk mellan Kungsbackaån och planområdet. Kommunen behöver bedöma och redogöra för hur ett skred i direkt anslutning till planområdet kan breda ut sig och påverka planområdets stabilitet. Exploatören ser inte att fortsatt utredning av åtgärder inom planområdet är en framkomlig väg och kommunen ser inte att åtgärder utanför planområdet är rimliga att prioritera i det här området. Exploatören har tillsammans med kommunen inte lyckats hitta en genomförbar lösning för att komma vidare med projektet. Fastighetsägaren har meddelat att de vill avsluta projektet.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2025-03-18
Byggnadsnämndens arbetsutskott 2023-03-02 § 59

Datum
2025-04-01

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret, planavdelningen

Datum
2025-04-01

§ 82

Dnr BN-2018-00035

Godkännande av detaljplan för bostäder, verksamheter och restaurang inom Skällared 3:55 m.fl. i Gottskär samt överlämnande för att anta detaljplanen

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet och antagandehandlingarna för detaljplan för bostäder, verksamheter och restaurang inom Skällared 3:55 m.fl. i Gottskär, upprättad 2025-03-18.

Byggnadsnämnden överlämnar till kommunfullmäktige att anta detaljplan för bostäder, verksamheter och restaurang inom Skällared 3:55 m.fl. i Gottskär.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden gav den 28 november 2018, § 465, samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för bostäder, verksamheter och restaurang inom Skällared 3:55 m.fl. i Gottskär. Planprogram har godkänts den 23 oktober 2018, § 265.

Detaljplanen medger byggnation av cirka 70 bostäder, lokaler för verksamheter och en restaurangbyggnad samt utbyggnad av erforderlig infrastruktur såsom gator, torg, bryggstråk och gång- och cykelstråk. Byggnadernas utformning ska ta till vara de bebyggelsetraditioner som finns i Gottskär och bidra till att stärka ortens identitet.

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 24 september–29 oktober 2024. Under granskningstiden inkom 19 skrivelser. Inkomna synpunkter berörde bland annat tillåten nockhöjd, placering av byggnader, antalet bostäder som möjliggörs samt trafik. Länsstyrelsen lyfte i sitt yttrande frågor kopplat till hälsa och säkerhet samt risk för olyckor, översvämning eller erosion.

Inkomna synpunkter sammanfattades och kommenterades i ett granskningsutlåtande daterat 2025-01-30.

Kontoret gjorde bedömningen att planförslaget skulle revideras. Revideringen innebar i första hand förtydliganden kopplat till länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Framförda synpunkter kopplat till restaurangbyggnadens nockhöjd beaktades genom att tillåten nockhöjd sänktes. Synpunkter på hur detaljplanen begränsar allmänhetens tillgång till stranden beaktades genom att detaljplanen möjliggjorde för ett allmänt tillgängligt bryggstråk mellan restaurangbyggnaden och vattnet.

Eftersom revideringen innebar att planområdet utökades i anslutning till nytt bryggstråk gjorde kontoret bedömningen att detaljplanen skulle genomgå en ny granskning.

Planförslaget har varit utställt för en andra granskning under tiden 4–25 februari 2025. Under granskningstiden inkom 18 skrivelser. Inkomna synpunkter berörde

Datum
2025-04-01

bland annat tillåten nockhöjd och placering av byggnader. Samtliga yttranden finns sammanfattade och kommenterade i ett granskningsutlåtande daterat 2025-03-18.

Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande att de med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden bedömer att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Till följd att ett yttrande som inlämnats av fastighetsägaren till Skällared 3:115 har Samhällsbyggnadskontoret bedömt att en mindre ändring av planförslaget ska göras. Ändringen innebär att den gamla detaljplanen O78 upphävs inom ett område om cirka 40 kvadratmeter i anslutning till den norra fastighetsgräns för fastigheten Skällared 3:115. Syftet med upphävandet är att möjliggöra en fortsatt användning av marken så som den används idag samt att möjliggöra att marken kan säljas och överföras till Skällared 3:115. Upphävandet innebär att nuvarande användning, som del av förgårdsmark till bostadshus inom Skällared 3:115, kan fortsätta. Förändringen är en mindre och inte väsentlig justering av planförslaget. Detaljplaneområdets utbredning påverkas inte. Ändringen påverkar inte någon av länsstyrelsens överprövandegrunder och har inte något intresse hos allmänheten då marken sedan lång tid använts som privat mark. Inga andra sakägare än ägarna till Skällared 3:55 och Skällared 3:115 är berörda av ändringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

De fastigheter knutna till sakägare som lämnat synpunkter som inte tillgodosetts finns listade i granskningsutlåtandet daterat 2025-03-18.

Kontoret har för aktuell detaljplan gjort en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning. Planförslaget har utformats så att kommunen med stöd av miljökonsekvensbeskrivningen har gjort bedömningen att planen inte innebär betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen är framtagen utifrån ett utökat standardförfarande och ett beslut om antagande av detaljplanen kommer därför att ske i kommunfullmäktige.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2025-03-18

Planbeskrivning, 2025-03-18

Plankarta, 2025-03-18

Illustrationskarta, 2025-01-27

Grundkarta, 2024-09-06

Samrådsredogörelse, 2024-06-20

Länsstyrelsens samrådsyttrande, 2020-10-16

Granskningsutlåtande, granskning 1, 2025-01-30

Länsstyrelsens granskningsyttrande 2024-10-25

Granskningsutlåtande, granskning 2, 2025-03-18

Länsstyrelsens granskningsyttrande, 2025-03-10

Datum
2025-04-01

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige

Datum
2025-04-01

§ 83

Dnr BN-2020-00012

Granskning av detaljplan för blandad stadsbebyggelse inom sydöstra centrum etapp 1 i Kungsbacka

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner samrådsredogörelsen och granskningshandlingarna.

Byggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadskontoret att genomföra granskning för detaljplan för blandad stadsbebyggelse inom sydöstra centrum etapp 1 i Kungsbacka.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämndens arbetsutskott gav den 2 juli 2020 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för bostäder, handel och kontor inom sydöstra centrum, etapp1. Planprogram har godkänts den 21 januari 2020.

Planförslaget har varit utställt på samråd under tiden 17 maj–28 juni 2022. Under samrådstiden inkom 19 skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak hälsa och säkerhet, ledningsnät samt trafiklösningar. Se vidare i samrådsredogörelsen.

Planområdet ligger i centrala Kungsbacka, söder om Söderå, öster om Västkustbanan samt väster om Varbergsvägen. Planförslaget innebär utveckling och omvandling av det befintliga verksamhetsområdet genom att möjliggöra för blandad stadsbebyggelse genom bostäder, lokaler för kommersiell verksamhet, kontor, parkeringshus, offentliga platser samt breddning av Varbergsvägen. Bebyggelsen ska variera mellan 4 och 7 våningar och på en plats medger planen en byggnad i 14 våningar. Planen innehåller ca 870 bostäder.

Gaturummen ska gestaltas med grönska i fokus med både träd och andra växter. Området innehåller två parker med olika funktioner, såsom plats för avkoppling, växter för biologisk mångfald och ytor för lek.

Inom området finns 5 gällande detaljplaner, de anger industriområde, garageändamål, gatumark, parkering och park. Genomförandetiden har gått ut på samtliga gällande detaljplaner.

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

Plankartan kommer att kompletteras med ny grundkarta innan granskningen.

Planbeskrivningen kommer kompletteras med bilder med bättre kvalitet innan granskningen.

Datum
2025-04-01

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2025-03-18
Planförslag med plankarta (inklusive grundkarta upprättad åååå-mm-dd), illustration,
planbeskrivning upprättad 18 mars 2025
Samrådsredogörelse, 2025-03-18
Länsstyrelsens samrådsyttrande, 2022-06-28

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret, planavdelningen

Datum
2025-04-01

§ 84

Dnr BN-2025-000038

RÅGELUND 1:45 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

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

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

Avgiften för beslutet är 25 734 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Upplysningar

Förhandsbeskedet upphör att gälla om inte ansökan om bygglov inkommer till byggnadsnämnden inom två år från det att beslutet vunnit laga kraft. 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 2 577 kvm som är belägen utanför detaljplan och bebyggd med enbostadshus och komplementbyggnader. Prövningsfastigheten är sålunda ianspråktagen för bostadsändamål och utgör inte obebyggd mark varför den sökta åtgärden innebär en begränsad komplettering inom redan bebyggd struktur, vilket enligt förarbeten till plan- och bygglagen utgör exempel på situationer där förhandsbesked kan ges utan föregående detaljplaneläggning. Prövningsfastigheten är vidare belägen i direkt anslutning till befintlig bostadsbebyggelse och kommunal infrastruktur.

Ny bebyggelse i en tredje rad kan i vissa fall medföra olämplig struktur, men i detta fall sker den föreslagna kompletteringen inom ett redan etablerat område med blandad tomtstruktur och varierad tillgång till vägnät. Lokaliseringen innebär enligt arbetsutskottets mening inte någon utökning av bebyggelseområdet i egentlig mening, utan ett tillskott inom en fastighet som redan används för bostadsändamål.

Åtgärden bedöms följaktligen inte motverka en rationell planläggning, utan tvärtom

Datum
2025-04-01

vara förenlig med en långsiktig och effektiv markanvändning. Att planbesked tidigare meddelats för prövningsfastigheten talar i viss mån för kommunens intentioner men det finns inga konkreta planer på att inom en nära framtid detaljplanelägga aktuell fastighet. Ett beslut om planbesked utesluter inte heller att enskilda förhandsbesked kan ges utan att det föregriper planprocessen, särskilt i förevarande fall då nu föreslagen åtgärd bedöms vara förenlig med de allmänna och enskilda intressen som ska beaktas enligt 2 kap. PBL.

Föreslagen lokalisering bedöms vidare inte vara av sådan karaktär att den strider mot kraven på god helhetsverkan eller en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 och 6 §§ PBL. Bebyggelsen anpassas i huvudsak till det befintliga mönstret och ligger inte i konflikt med några särskilda natur- eller kulturvärden. Det enskilda projektet bedöms kunna utformas på ett sätt som uppfyller kraven på gott byggnadsskick och anpassning till omgivningen, vilket säkerställs i den fortsatta lovprövningen.

Utifrån en samlad bedömning anser nämndens arbetsutskott att föreslagen åtgärd inte strider mot kraven i 2 kap. PBL, att det inte föreligger ett sådant behov av samordnad planering att detaljplan krävs, samt att etableringen inte hindrar eller försvårar framtida planläggning. De allmänna intressena anses i detta fall kunna tillgodoses även genom prövning av enskilda förhandsbesked, och fastighetsägarens enskilda intresse av att utnyttja sin fastighet för bostadsändamål tillmäts stor vikt.

Beslutet kan överklagas

Om du vill överklaga detta beslut ska du skicka en skrivelse till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun, inom tre veckor från den dag du fick 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. I överklagan ska du ange vilket beslut som överklagas, varför du anser att beslutet är felaktigt och hur du vill att det ska ändras. Ange ditt namn, postadress, telefonnummer och gärna e-postadress, samt underteckna överklagan. Om det finns handlingar som stöd för överklagan ska du bifoga dem. Skicka gärna överklagandet per e-post till info@kungsbacka.se.

Om du har skyddade personuppgifter ska du inte skicka din överklagan per e-post. Då behöver du lämna in den i vårt kundcenter eller via brev till adressen Kungsbacka kommun, Bygg- och miljöförvaltningen, 434 81 Kungsbacka. Tänk på att tydligt ange att handlingen innehåller skyddade personuppgifter.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan som kom in 2025-01-11 och var komplett 2025-02-04 innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten RÅGELUND 1:45, 2 577 kvm i ett delområde och är idag bebyggd med enbostadshus och komplementbyggnader. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Den föreslagna lokaliseringen är belägen inom ett område som berörs av buller från järnvägen. Sökande har inkommit med en bullerutredning.

Datum
2025-04-01

Kommunicering

Sakägare har hörts i ärendet då åtgärden föreslås utom plan:

Synpunkter har inkommit från fastighetsägarna till Rågelund 1:46: *Kommunens motiv i tidigare beslut om avslag är lika viktiga och aktuella idag. Sökandes fastighet och närliggande fastigheter har idag en storlek 1500-2500 kvm som innebär att de naturligt innehåller en hel del grönytor, vuxna träd och grönska. Det är viktigt för Vällersvik att behålla denna fastighetsstruktur. Sökandes åsikt om begreppet lucktomt stämmer inte med dess definition. Fastighetens läge mitt emellan närliggande tomter, utan direkt utfart på närliggande Liljas väg, är försvårande vid en eventuell förtätning av aktuell fastighet. Utfart från Rågelund 1:45 sker idag genom att fastigheten består av en smal gräsbevuxen vägremsa mellan vår fastighet Rågelund 1:46 och fastigheten Sintorp 4:31. Vår fastighet, som gränsar direkt emot Liljas väg har ingen egen utfart utan vår utfart har lösts genom servitut på grannens vägremsa. Om denna lösning gällande utfart ska kvarstå eller ej, behöver fastställas i en kommande planläggning. Idag är lösningen av anslutningen till Rågelund 1:45 från Liljas väg inte lämplig vid en eventuell förtätning av fastigheten. Planläggning av området är viktig och nödvändig innan eventuella beslut tas som tillåter en förtätning av området. Svaret på aktuell ansökan bör vara ett avslag i väntan på planläggning av området.*

Synpunkter har inkommit från fastighetsägarna till Rågelund 1:100: *Känns för stort med ett 1,5 plans hus i den storleken så nära inpå min tomt och baksida. Tidigare var det ett 1 plans hus planerat på den tomten och de hade jag godkänna men jag godkänner inte för ett 1,5 plans hus*

Detta kommer ligga med full insyn över vår altan och baksida samt från ovanvåningen insyn i två av våra sovrum som ligger mot söder. Avseende planering tycker jag att det hamnar för nära vårt hus som kommer påverka vårt vardagsliv framförallt på sommaren.

Remissinstanser

Remissvar från Räddningstjänsten anger att *del av fastighet ligger inom 150 meter från Västkustbanan, vilken utgör transportled för farligt gods. Förutsatt att hallands Läns riktlinje kring transport av farligt gods tillämpas har RSG inget att erinra mot ett positivt förhandsbesked. Tomten bedöms tillgänglig för räddningsinsats då byggnaden kan nås via uppfarten. Lämplig uppställningsplats för räddningsfordon finns på gatan 50 m från byggnaden.*

Remissvar från förvaltningen för Teknik *har inga synpunkter avseende trafik. Fastigheten ligger innanför kommunalt verksamhetsområde för VA. Ledningar finns i anslutning till fastigheten för en avstyckning. Vi kommer att kunna förse den med VA. Sophämtning ska ske vid Liljas väg.*

Remissvar från Miljö & Hälsa anger att *Fastigheten ligger i närheten av järnvägen men avståndet och terrängens beskaffenhet minskar risken för buller. Det finns flera bostäder närmre järnvägen och det har inte bedömts nödvändigt med bullerdämpande åtgärder i dessa.*

Datum
2025-04-01

Remissvar från Trafikverket anger att *det är kommunen som ansvarar för att riktvärdena enligt färordningen (2015:216) om trafikbuller bid bostadsbyggnader inte överskrids. Eventuell uteplats ska lokaliseras till en sida som klarar riktvärdena enligt förordningen. Trafikverket har tidigare granskat förutsättningarna för buller vid en remiss gällande bygglov på fastigheten Rågelund 1:126. Denna fastighet har likvärdiga förutsättningar och gör därmed bedömningen att trafikverket inte behöver se en bullerutredning. Trafikverket har inget att invända mot att förhandsbesked beviljas på den föreslagna platsen.*

Förslag till beslut samt inkomna synpunkter har skickats till sökande.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-02-24
Grannytttrande Rågelund 1:46, 2025-02-16
Grannytttrande Rågelund 1:100, 2025-02-03, 2025,02-15
Grannytttrande Sintorp 4:31, 2025-02-10
Remissvar Räddningstjänsten, 2025-02-12
Remissvar förvaltningen för Teknik, 2025-02-10
Remissvar Miljö & Hälsa, 2025-02-04
Remissvar Trafikverket, 2025-02-03
Bullerutredning, 2025-02-04
Flygbild, 2025-01-11
Karta, 2025-01-11
Ansökan, 2025-01-11

Förslag till beslut på sammanträdet

Lars Eriksson (S) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten med motiveringen; ny bebyggelse i en tredje rad kan i vissa fall medföra olämplig struktur, men i detta fall sker den föreslagna kompletteringen inom ett redan etablerat område med blandad tomtstruktur och varierad tillgång till vägnät. Lokaliseringen innebär inte någon utökning av bebyggelseområdet i egentlig mening, utan ett tillskott inom en fastighet som redan används för bostadsändamål. Åtgärden bedöms följaktligen inte motverka en rationell planläggning, utan tvärtom vara förenlig med en långsiktig och effektiv markanvändning. Att planbesked tidigare meddelats för provningsfastigheten talar i viss mån för kommunens intentioner men det finns inga konkreta planer på att inom en nära framtid detaljplanelägga aktuell fastighet. Ett beslut om planbesked utesluter inte heller att enskilda förhandsbesked kan ges utan att det föregriper planprocessen, särskilt i förevarande fall då nu föreslagen åtgärd bedöms vara förenlig med de allmänna och enskilda intressen som ska beaktas enligt 2 kap. PBL.

Föreslagen lokalisering bedöms vidare inte vara av sådan karaktär att den strider mot kraven på god helhetsverkan eller en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 och 6 §§ PBL. Bebyggelsen anpassas i huvudsak till det befintliga mönstret och ligger inte i konflikt med några särskilda natur- eller kulturvärden. Det enskilda projektet bedöms

Datum
2025-04-01

kunna utformas på ett sätt som uppfyller kraven på gott byggnadsskick och anpassning till omgivningen, vilket säkerställs i den fortsatta lovprövningen.

Utifrån en samlad bedömning anses föreslagen åtgärd inte strida emot kraven i 2 kap. PB och det föreligger inte ett sådant behov av samordnad planering att detaljplan krävs. Föreslagen lokalisering hindrar eller försvårar inte heller en framtida planläggning. De allmänna intressena anses i detta fall kunna tillgodoses även genom prövning av enskilda förhandsbesked och fastighetsägarens enskilda intresse av att utnyttja sin fastighet för bostadsändamål tillmäts stor vikt.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar

Fastighetsägare till Rågelund 1:46 och Rågelund 1:100 (delges)

Datum
2025-04-01

§ 85

Dnr BN-2025-000177

SKÅRBY 6:11 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 21 561 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Beslutsmotivering

Ansökan avslås enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL, 2010:900) med stöd av kommunens översiktsplan, 9 kap. 31 § p. 3 PBL med hänvisning till 2 kap. 2 5 §§ och 4 kap 2 p. 4 §.

Lagstiftning

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

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

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

Enligt 4 kap. 2 § PBL ska kommunen pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning med en detaljplan för ett nytt byggnadsverk som kräver bygglov och som inte är ett vindkraftverk och byggnadsverket eller dess användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

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

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

Datum
2025-04-01

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.

Översiktsplan (ÖP)

Översiktsplanen (ÖP), Vårt framtida Kungsbacka, som vann laga kraft 2022-01-26, anger att fastigheten ligger inom den prioriterade utvecklingsorten Kungsbacka stad.

De prioriterade utvecklingsorterna har goda förutsättningar för invånare att bo med närhet till vardagsservice, rekreation, kultur och god kollektivtrafik och det är inom dessa orter, Kungsbacka stad, Anneberg och Åsa, som större delen av kommunens befolkningstillväxt att ske. För att orterna ska utvecklas på bästa sätt så ska fördjupningar av översiktsplanen föregå utveckling av bebyggelsen.

För Kungsbacka stad finns en fördjupad översiktsplan, antagen 2009.

Kommunstyrelsen gav i uppdrag att påbörja arbetet med att ta fram en ny fördjupad översiktsplan för Kungsbacka stad 2020-06-23. Till dess att den nya fördjupade översiktsplanen har antagits och vunnit laga kraft är det den gällande fördjupade översiktsplanen som ska användas som grund för utveckling av tätorten. För området säger den inget om framtida utveckling, utan ser fastigheten som en del av ett större naturområde, där byggnationens kring Lexes väg och Arendalsvägen ingår. Strax söder om platsen, vilket också omfattar den södra delen av fastigheten Skårby 6:11 ligger inom område som ska utredas om det är lämpligt för ytterligare etablering av verksamheter, Norra Borgås.

Bedömning

I en prövning om förhandsbesked avgör byggnadsnämnden om en viss åtgärd, vilken kräver bygglov, är lämplig på en specifik plats. Prövningen utgår ifrån förutsättningarna i det enskilda fallet.

Ansökan gäller förhandsbesked om att bygga ett nytt enbostadshus på en fastighet som inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser. Här finns inte någon i lagstiftningen given byggrätt. Ansökan kan beviljas om det finns förutsättningar att bevilja bygglov enligt 9 kap. 31 § PBL.

I prövningen ska det allmänna intresset som finns beskrivet i plan- och bygglagens 2 kapitel och i kommunens översiktsplan ställas mot det enskilda intresset som beskrivs i ansökan. Den sökta åtgärden ska då ses i sitt sammanhang så att platsen används för det den är mest lämpad för.

Översiktsplan och samordnad planering

Fastigheten som ansökan gäller ligger enligt översiktsplanen Vårt framtida Kungsbacka inom tätorten Kungsbacka som är en prioriterad utvecklingsort, där den största delen av kommunens tillkommande nybyggnad ska ske. För att utvecklingen

Datum
2025-04-01

ska ske på ett samlat sätt, så att marken används till det som den är mest lämpad för, samtidigt som behovet av infrastruktur tillgodoses och avvägningar görs mellan enskilda och allmänna intressen, säger översiktsplanen att utvecklingen behöver föregås av fördjupade översiktsplaner inom detta område.

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

För en långsiktigt hållbar utveckling gör kommunen genom översiktsplanen ett tydligt ställningstagande att vissa områden ska utvecklas som en del av ett större sammanhang, i första hand i en fördjupad översiktsplan. Här har kommunen gjort ett ställningstagande att 2 kap 2–4 §§ om vilken mark som ska tas i anspråk för vilket ändamål och på vilket sätt som den marken ska användas på bästa sätt inte ska prövas genom förhandsbesked utan att ha stöd av en fördjupad översiktsplan.

I hela kommunen, men också inom området, vilket är en del av randzonen mellan tätort och landsbygd, råder ett högt bebyggelsestryck. Det är också en faktor som föranleder krav på en samordnad planering för utveckling av bebyggelsen vilken i första hand ska utgå ifrån ställningstaganden i kommunens översiktsplan och också, eller annars utredas genom framtagande av detaljplan enligt 4 kap 2 § PBL.

Förvaltningen bedömer att också ett enstaka enbostadshus kan leda till ytterligare ansökningar på platser i närheten med likartade förutsättningar och att bevilja åtgärden därigenom kan få stor påverkan på omgivningen och icke planerade ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Att fastigheten ligger inom område som pekas ut för sina höga naturvärden är också ett skäl till att en utveckling av bebyggelse behöver ske på ett samlat sätt så att värden som inte kan återskapas går förlorade.

Då åtgärden inte har stöd i gällande översiktsplan, Vårt framtida Kungsbacka, och då ny bebyggelse i ett område med högt bebyggelsestryck ska föregås av framtagande av detaljplan, bedömer förvaltningen att ansökan ska avslås.

Geologi

På platsen finns det enligt utredning från 2007 som är gjord av SGI risk för skred. Det jordlager som är lera har ett sluttande djup från 0 till 10 meter, vilket skulle kunna påverka områden i sluttningsriktning vid byggnation. Den yta som är tänkt att bebygga enligt situationsplan är sådan som enligt kartering kan beröras av skred. Förvaltningen bedömer att ansökan om förhandsbesked inte kan beviljas utan en geoteknisk utredning som visar att platsen är lämplig att bebygga, enligt 2 kap.5 § PBL.

Bemötande av inkomna synpunkter

Sökande har yttrat sig inför beslut i byggnadsnämndens arbetsutskott. Förslag till beslut är nu justerat så att allt material som finns i ansökan är underlag till beslut, inklusive fastighetsrapporten för Skårby 6:11 och den lantmäteriakt som visar hur

Datum
2025-04-01

fastigheten Skårby 6:11 kan delas i fem tomter. Förvaltningen har valt att ta bort ordet prejudicerande från bedömningen av den sökta åtgärden och vill betona att prövningen av ansökan görs utifrån förutsättningarna i det enskilda fallet.

Sökande menar att redovisningen av fem tomter på fastigheten Skårby 6:11 visar att åtgärden enligt ansökan inte hindrar framtida exploatering. Förvaltningen ser denna handling som ett stöd för, tillsammans med ett konstaterat bebyggelsetryck och höga naturvärden i området, att en samlad prövning av områdets bebyggelseutveckling behövs; förutsättningar för och konsekvenser av den byggnation som det finns önskemål om. Här kan det finnas förutsättningar för en utveckling av bebyggelseområdet. Om det gör det och på vilket sätt en sådan bebyggelsen ska utvecklas ska ske inom ramen för framtagande av en detaljplan och bör utgå ifrån den fördjupning av översiktsplanen som är planerad att vinna laga kraft 2026.

Sökande anför angående förvaltningens synpunkter om platsens geotekniska förutsättningar att det inte är hinder för att bygga på platsen då utredningen visar att skredrisken inte finns inom den yta som är tänkt att bebygga. Förvaltningen tolkar utredningen annorlunda än sökande och vidhåller att hela området som är tänkt att byggas antingen ligger inom område med förutsättningar för initialscred eller inom område intill sådant område, vilka kan beröras av skred och att det därför krävs en geoteknisk utredning som säkerställer att platsen är lämplig att bebygga som en del av ansökan, om byggnadsnämnden ska kunna fatta ett annat beslut än det som förvaltningen nu föreslår.

Sammanfattning

Sammantaget bedömer förvaltningen att ansökan om förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten ska avslås enligt 9 kap. 17 § PBL med stöd av och kommunens översiktsplan Vårt framtida Kungsbacka och 9 kap. 31 § 3 p. PBL, med hänvisning till 2 kap. 2-5 §§ och 4 kap 2 § 3 p. PBL.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Om du har skyddade personuppgifter ska du inte skicka din överklagan per e-post. Då behöver du lämna in den i vårt kundcenter eller via brev till adressen Kungsbacka

Datum
2025-04-01

kommun, Bygg- och miljöförvaltningen, 434 81 Kungsbacka. Tänk på att tydligt ange att handlingen innehåller skyddade personuppgifter.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser ett förhandsbesked för nybyggnation av ett enbostadshus på en tomt om 1 340 kvadratmeter inom fastigheten Skårby 6:11, som är en bebyggd småhusenhet. Infart planeras från Lexes väg, och byggnaden är tänkt att anslutas till kommunala ledningar för vatten och avlopp.

Fastigheten omfattar totalt 7 746 kvadratmeter fördelat på två delområden och är belägen utanför område med detaljplan och områdesbestämmelser, men inom sammanhållen bebyggelse. Den ligger i randzonen till Kungsbacka stad, inom den kommunala Naturvårdsplanen Skårbybergen samt inom ett område utpekat som nätverk för livsmiljöer för arter knutna till ädellövskog. Enligt en utredning från Sveriges geologiska institut (SGI) från 2007 finns en viss risk för skred på fastigheten.

Fastigheten har närhet till skola, förskola och kollektivtrafik, men saknar direkt anslutning till gång- och cykelbana. I kommunens översiktsplan "Vårt framtida Kungsbacka" anges att utveckling av bebyggelsen i området ska föregås av en fördjupning av översiktsplanen. En sådan är under framtagande, men den nu gällande fördjupningen beskriver området som naturområde utan planerad bebyggelseutveckling.

Det finns ett högt bebyggelsestryck i kommunen, inklusive i detta område. En samlad prövning kan krävas för nya byggnader, antingen genom en fördjupad översiktsplan eller genom framtagande av detaljplan.

Sammantaget gör förvaltningen bedömningen att ansökan ska avslås då det enskilda intresset att bygga ett enbostadshus på platsen inte väger tyngre än det allmänna intresset att styra utvecklingen så att den blir långsiktigt hållbar, då åtgärden saknar stöd i översiktsplan, då åtgärden på grund av det höga bebyggelsestryck som råder ska föregås av framtagande av detaljplan och därutöver då det i dagsläget inte går att säga att platsen är lämplig att bebygga utifrån risk för skred.

Sökandes yttrande föranleder inte någon annan bedömning.

Ansökan om förhandsbesked ska avslås enligt 9 kap. 17 § PBL med stöd av kommunens översiktsplan, 9 kap. 31 § p. 3, PBL med hänvisning till 2 kap. 2 5 §§ och 4 kap 2 p. 4 §.

Beskrivning av ärendet

Ansökan kom in 2025-01-23 gäller lokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten Skårby 6:11, i den nordvästra delen av fastigheten. Tänkt ny bostadsfastighet kommer att vara 1 340 kvadratmeter stor. Ritningar till enbostadshuset finns med som en del av ansökan.

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

Datum
2025-04-01

Infart ordnas från Lexes väg.

I ansökan redovisas också att fastigheten Skårby 6:11 kan styckas i totalt fem tomter samt ett utdrag från Lantmäteriets fastighetsrapport som ger förutsättningar för ansökan. Enligt ansökan visar denna dokumentation att åtgärden i ansökan inte kommer att störa en framtida exploatering, vare sig på Skårby 6:11 eller omgivande fastigheter.

Handläggningens tidsfrist

Ansökan inkom den 23 januari 2025 och var då fullständig för handläggning. Beslut ska meddelas inom tio veckor från det att ansökan var komplett, senast den 3 april 2025.

Historik/bebyggelsetryck

Det råder ett högt bebyggelsetryck i hela kommunen, men framför allt i kommunens västra delar och så kallade randområden till de större orterna. I det nära området invid Skårby 6:11 råder det ett tydligt högt bebyggelsetryck med ett antal ansökningar om förhandsbesked för nybyggnad av nya enbostadshus, men också flerbostadshus.

BN 2025 000396 - förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på Skårby 6:12, pågår

BN 2024 000344 Förhandsbesked för tre bostadshus på Skårby 6:12, byggnadsnämndens arbetsutskott (BNAU) avslog ansökan. Beslutet är överklagat till Länsstyrelsen.

BN 2023 002573 – förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på Skårby 6:14, ansökan återtogs efter kommunikering.

BN 2023-000681 – förhandsbesked för nybyggnad av ett flerbostadshus, LSS-boende, på Skårby 6:22, BNAU avslog ansökan.

BN 2022-001047 - förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus på fastigheten Skårby 6:11, BNAU avslog ansökan.

BN 2020-003115 – förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Skårby 6:10, BNAU beviljade ansökan.

BN 2017-001095 – förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Arendal 7:1, BNAU avslog ansökan.

BN 2015-000453 – förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Skårby 6:7, BNAU beviljade ansökan.

Platsen

Fastigheten har en areal om 7 746 kvadratmeter i 2 delområden och är och är en bebyggd småhusenhet.

Fastigheten ligger utanför område med detaljplan och områdesbestämmelser och inom sammanhållen bebyggelse.

Datum
2025-04-01

Fastigheten är relativt plan, höjdskillnaden inom tomten är cirka 1–2 meter, med större planare partier någon höjd mitt på fastigheten. I den norra delen är terrängen är en slänt med berg i dagen invid vilken det växer buskage med mindre träd och buskar. I övrigt är tomten i första hand gräsbevuxen med enstaka mindre buskar.

Pågående planarbete

Arbete med att ta fram en ny fördjupning av översiktsplanen för Kungsbacka stad pågår. Planen är beräknad att vinna laga kraft under 2026.

Natur- och friluftsliv

Placeringen omfattas av kommunal naturvårdsplan, Skårbybergen. Området bedöms ha mycket stora biologiska värden och betydelse för friluftsliv och landskapsbild.

Området är också utpekad som nätverk för livsmiljöer för arter knutna till ädellövskog. Uppdelning och fragmentering av ädellövskogen har negativ påverkan på arternas möjlighet att fortleva. Även områden i närheten av ädellövskog har stor betydelse för dessa arter.

Geologi

Området ligger inom område där jordarten är glacial lera med jorddjup om 0–10 meter enligt karting från Sveriges Geologiska Undersökningar (SGU).

Enligt utredning som Sveriges geologiska Institut (SGI) med datering 2007-02-12 finns det förutsättningar för initialscred på en del av fastigheten och ytterligare en del av fastigheten kan beröras av skred.

Radon

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

Tekniska system

Platsen ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA) och dagvatten.

Dagvatten måste fördröjas och omhändertas inom egen fastighet, kommunala ledningar för omhändertagande av dagvatten saknas.

Det finns bredbandsnät för fastigheten.

Avstånd till service och transporter

Från tänkt placering är avstånd till förskola och grundskola cirka 1,5 kilometer, till servicepunkt cirka 1 kilometer och till hållplats för kollektivtrafik med regelbunden linjetrafik 800 meter.

Det finns väg fram till fastigheten och möjlighet att anordna infart.

Gång- och cykelväg saknas för fastigheten men ansluter till Arendalsvägen och verksamhetsområde inom detaljplan, cirka 500 meter från tänkt infart.

Datum
2025-04-01

Översvämning

Det finns inte någon karterad översvämningrisk vid tänkt placering.

Servitut/arrende

Kommunen har inte kännedom om några servitut eller arrenden vid tänkt placering, däremot finns det beskrivet i fastighetsrapporten som finns i ansökan att fastigheten Skårby 6:11 berörs av olika rättigheter.

Lexes väg har en gemensamhetsanläggning, GA-anläggning Skårby GA:16. Till Lexes väg passerar man Arendalsvägen som har en gemensamhetsanläggning, GA-anläggning Arendal GA:1.

Inkomna yttranden angående ansökan

Om ett enbostadshus ska uppföras utanför område med detaljplan ska grannar och andra berörda få tillfälle att yttra sig innan byggnadsnämnden fattar beslut, enligt 9 kap. 25 § PBL om det inte är uppenbart obehövt, till exempel om byggnadsnämnden ska avslå ansökan.

Sakägare och andra berörda har därför inte fått tillfälle att yttra sig angående ansökan.

Remisser är inte skickade angående ansökan.

Sökande och fastighetsägare har fått underrättelse om ansökan inför att byggnadsnämndens arbetsutskott ska fatta beslut.

Sökande har fullmakt att företräda fastighetsägarna och har yttrat sig över utskickad underrättelse. Yttrandet finns i sin helhet som underlag till beslut. Kortfattat bemöter sökande den utredning som är gjord och påpekar felaktigheter i handläggning av ärendet och visar på att de hinder som lyfts fram som skäl för att avslå ansökan inte stämmer; att det inte finns några naturvärden på platsen utan i omkringliggande område, att geotekniken ska utredas inför byggnation och att byggnadsnämnden tidigare har tillåtit byggnation inom området och att det inte finns några hinder att bevilja ansökan.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-03-24

Yttrande, 2025-03-23

Fotografi, 2025-03-23

Ansökan med fullmakt, 2025-01-23

Plan- och sektionsritning, 2025-01-23

Fasadritning, 2025-01-23

Situationsplan med placering och infart, 2025-01-23

Situationsplan med inmätning av nivåer, 2025-01-23

Karta med fem tomter på Skårby 6:11, 2025-01-23

Förteckning, fastighetsrapport Skårby 6:11, 2025-01-23

Datum
2025-04-01

Förslag till beslut på sammanträdet

Stefan Vilumsons (SD) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2025-04-01

§ 86

Dnr BN-2025-000672

SÄRÖ 1:24 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus.

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

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

Avgiften för beslutet är 16 692 kronor. Av detta kostar bygglovet 12 519 kronor och byggskedet 4 173 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Upplysning

Innan ni får påbörja byggnadsarbetet måste ni ha fått ett startbesked från byggnadsnämnden. Dessutom måste överklagandetiden ha löpt ut. Tiden för överklagande av ett beslut om lov eller förhandsbesked är antingen 3 veckor från den dag då klaganden fick del av beslutet, eller 4 veckor från det att beslutet kungjordes i Post- och Inrikes tidningar för dem som inte ska delges beslutet.

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

Ansökan gäller tillbyggnad av enbostadshus i form av ett torn inom en prövningsfastighet som omfattas av en detaljplan, S88, vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostadsändamål. I den aktuella planen regleras bland annat vilken mark som får bebyggas. Punktprickad mark betecknar mark som inte får bebyggas. Detaljplanen reglerar vidare att endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras samt att den sammanlagda byggnadsarean inte får överstiga 300 kvadratmeter. Därtill reglerar detaljplanen att byggnad endast får uppföras med högst en våning.

Enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL, ska bygglov ges för en åtgärd som stämmer överens med gällande detaljplan. I förevarande ärende avviker föreslagen åtgärd från planens bestämmelse om högsta antal våningar då tornet medför att ytterligare en del av byggnaden får två våningar. Enligt 9 kap. 31 b § PBL får dock bygglov beviljas trots avvikelse, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Datum
2025-04-01

Byggnadsnämndens arbetsutskott konstaterar att den befintliga huvudbyggnaden redan utgörs av två våningar vilket innebär att föreslagen tillbyggnad inte förändrar byggnadens övergripande volym eller karaktär i ett sådant avseende att det strider mot detaljplanens syfte. Tillbyggnaden innebär vidare ingen tillkommande byggnadsarea och förändrar inte byggnadens placering eller struktur på ett sätt som påverkar omgivningen negativt.

Prövningsfastigheten är därtill belägen inom kommunens kulturmiljöprogram och byggnaden är klassad som kulturhistoriskt värdefull (klass B). Sökanden har som ambition att rusta upp det äldre huset med varsamhet, och åtgärden är en del i detta upprustningsarbete. Kommunantikvarien har yttrat sig positivt till föreslagen åtgärd och bedömt att åtgärden kan utföras utan att byggnadens kulturhistoriska värden påverkas negativt. Mot bakgrund av ovan angivna omständigheter bedömer nämndens arbetsutskott att förevarande avvikelse från detaljplanens bestämmelser är liten, förenlig med planens övergripande syfte och inte medför någon olämplig påverkan på kulturmiljön, stads- och landskapsbilden eller området i stort. Bygglov kan därför beviljas i enlighet med 9 kap. 31 b § PBL.

Beslutet kan överklagas

Om du vill överklaga detta beslut ska du skicka en skrivelse till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun, inom tre veckor från den dag du fick 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. I överklagan ska du ange vilket beslut som överklagas, varför du anser att beslutet är felaktigt och hur du vill att det ska ändras. Ange ditt namn, postadress, telefonnummer och gärna e-postadress, samt underteckna överklagan. Om det finns handlingar som stöd för överklagan ska du bifoga dem. Skicka gärna överklagandet per e-post till info@kungsbacka.se.

Om du har skyddade personuppgifter ska du inte skicka din överklagan per e-post. Då behöver du lämna in den i vårt kundcenter eller via brev till adressen Kungsbacka kommun, Bygg- och miljöförvaltningen, 434 81 Kungsbacka. Tänk på att tydligt ange att handlingen innehåller skyddade personuppgifter.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan som registrerades 2025-03-12 avser tillbyggnad av enbostadshus i form av ett torn. Fasaden målas i kulör S1005-G80Y, vilket är samma kulör som befintligt hus har. Taket på tillbyggnaden kläs med grå zinkplåt. Tillbyggnaden resulterar inte i någon tillkommande byggnadsarea.

Ansökan var komplett 2025-03-12.

Datum
2025-04-01

Historik

Äldre plan- och bygglagen trädde i kraft den 1 juli 1987. Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus beviljades på fastigheten 1987-05-18, Tjm § 2284. Enligt det beviljade bygglovet fick enbostadshuset en byggnadsarea om 163 m².

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan S88 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder. I detaljplanen regleras bland annat vilken mark som får bebyggas. Punktprickad mark betecknar mark som inte får bebyggas. På fastighet får endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad uppföras. Den sammanlagda byggnadsarean får inte överstiga 300 m². Byggnad får uppföras med högst 1 våning.

I detaljplanen, som är från 1981, regleras inte byggnaders avstånd till fastighetsgräns eller till annan byggnad. Enligt plan- och bygglagens (PBL, SFS 2010:900) övergångsbestämmelser gäller då 39 § byggnadsstadgan. Enligt denna bestämmelse får byggnad inte placeras på mindre avstånd från gränsen än vad som motsvarar hälften av den för byggnaden tillåtna högsta höjden och inte närmare gränsen än 4,5 meter.

Avståndet mellan byggnader på samma tomt får inte heller vara mindre än den för någon av byggnaderna tillåtna största höjden.

Byggnadsnämnden kan medge undantag från dessa bestämmelser om det finns särskilda skäl. Ett undantag måste ske utan att det påverkar grannar eller att ett lämpligt bebyggande av området försvåras. Det får inte heller utgöra fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet. Uppfylls kraven på särskilda skäl är placeringen att betrakta som planenlig.

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då

- Befintlig huvudbyggnad och tillbyggnaden har två våningar. Enligt den gällande detaljplan får byggnad uppföras med högst en våning.

Övriga förutsättningar

Fastigheten ligger inom Kulturmiljöprogram.

Byggnaden har inventerats och bedömts vara kulturhistoriskt värdefull, klass B.

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.

Beslutsunderlag

Yttrande från sökande, 2025-03-26

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-03-18

Datum
2025-04-01

Yttrande, 2025-03-14
Yttrande, 2025-03-13
Yttrande, 2025-03-13
Ansökan, 2025-03-12
Fasadritning, 2025-03-12
Planritning, 2025-03-12
Planritning, 2025-03-12
Ritningar befintligt, 2025-03-12
Ritningar befintligt, 2025-03-12
Sektionsritning, 2025-03-12
Situationsplan, 2025-03-12
Fotografi, 2025-03-12
Fotografi, 2025-03-12

Ärendets behandling på sammanträdet

Till sammanträdet har beslutsunderlag tillkommit i form av yttrande från sökande, daterat 2025-03-26.

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med motiveringen; befintlig huvudbyggnad utgörs redan av två våningar vilket innebär att föreslagen tillbyggnad inte förändrar byggnadens övergripande volym eller karaktär i ett sådant avseende att det strider emot detaljplanens syfte. Tillbyggnaden innebär vidare ingen tillkommande byggnadsarea och förändrar inte byggnadens placering eller struktur på ett sätt som påverkar omgivningen negativt. Prövningsfastigheten är därtill belägen inom ett kulturmiljöprogram och byggnaden är klassad som kulturhistoriskt värdefull (klass B). Sökande har som ambition att rusta upp det äldre huset med varsamhet och föreslagen åtgärd är en del i detta arbete. Kommunantikvarien har yttrat sig positivt till föreslagen åtgärd och bedömt att åtgärden kan utföras utan att byggnadens kulturhistoriska värden påverkas negativt. Mot bakgrund av detta bedöms förevarande avvikelse från planens bestämmelse vara liten och förenlig med planens övergripande syfte. Åtgärden medför inte heller någon olämplig påverkan på kulturmiljön, stadsbilden eller det aktuella området i stort.

Heinrich Kaufmann (C) bifall till Thure Sandéns (M) yrkande.

Beslutsgång

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

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

Datum
2025-04-01

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Skatteverket (A-post)

Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar

Datum
2025-04-01

§ 87

Dnr BN-2024-002151

VALLDA-LUNDEN 1:35 - Bygglov för nybyggnad av mur samt utvändig ändring samt marklov samt rivningslov

Beslut

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

Beslutsmotivering

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att ärendet inte är färdigberett i den omfattning som dess beskaffenhet kräver. Arbetsutskottet återremitterar därför ärendet till bygg- och miljöförvaltningen för fortsatt beredning och komplettering av beslutsunderlaget, genom att utreda grannarnas inställning till föreslagen åtgärd samt utreda hur föreslagen mur påverkar sikten i befintlig utfart på den intilliggande fastigheten Vallda-Lunden 1:34.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan registrerades 2024-10-28. Ansökan var komplett 2025-02-03.

Ansökan gäller marklov på fastighetens sydöstra halva i form av höjning av befintliga marknivåer med upp till 1,7 meter. Markåtgärderna innebär att fastighetens naturliga slänt höjs upp och planas ut. Markåtgärderna upptar ca 470 m² av fastigheten.

Ansökan gäller även nybyggnad av mur. Muren har en total längd om 103,4 meter och är uppdelad i 5 sektioner. Muren är uppförd i natursten.

Sektion 1 har en längd om 3,9 meter och en höjd om 0,55 meter.

Sektion 2 har en längd om 29,9 meter och en höjd om 0,2-0,95 meter.

Sektion 3 har en längd om 6,3 meter och en höjd om 0,9 meter.

Sektion 4 har en längd om 19,5 meter och en höjd om 1,1 meter.

Sektion 5 har en längd om 43,9 meter och en höjd om 0,1-1,0 meter.

Muren är placerad precis i tomtgräns.

Ansökan avser även utvändig ändring av enbostadshuset. Den utvändiga ändringen innebär att fasad mot sydväst byter från stående träpanel till murad puts i en beige kulör, RAL 1013.

Den utvändiga ändringen innebär även att befintligt balkongräcke byts ut från smidesräcke till glas.

Ansökan avser även rivning av en del av bostadshuset i form av ett uterum på bostadshusets sydvästra fasad.

Datum
2025-04-01

Tjänstemän från bygg- och miljöförvaltningen genomförde ett platsbesök på fastigheten 2024-11-14.

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).

Åtgärderna är planenliga, därför har inga grannar hörts.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-03-14

Underrättelse, 2025-02-27

Fasad-, plan- och sektioneritning, 2025-02-03

Fasadritning, 2025-02-03

Markplaneringsritning, 2025-02-03

Fasadritning, 2025-02-03

Fasadritning, 2025-02-03

Situationsplan, 2024-10-28

Markplaneringsritning, 2025-02-03

Markplaneringsritning, 2025-02-03

Fasadritning, 2025-02-03

Situationsplan, 2025-02-03

Ritningar befintligt, 2024-12-27

Fotografi, 2024-11-14

Fotografi, 2024-11-14

Fotografi, 2024-11-14

Fotografi, 2024-11-14

Fotografi, 2024-11-14

Ansökan, 2024-10-28

Förslag till beslut på sammanträdet

Daniel Hognert (M) yrkar på att ärendet återremitteras till bygg- och miljöförvaltningen för vidare beredning och komplettering av beslutsunderlaget, genom att höra grannarnas inställning, samt utreda hur föreslagen mur påverkar sikten i befintlig utfart på den intilliggande fastigheten Vallda-Lunden 1:34.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag respektive Daniel Hognert (M) återremissyrkande.

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

Datum
2025-04-01

§ 88

Dnr BN-2024-001595

VARLA 10:26 - Bygglov för nybyggnad av två flerbostadshus, komplementbyggnad samt murar

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av två flerbostadshus, komplementbyggnad samt murar.

Avgiften för beslutet är 34 580 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Beslutsmotivering

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 30 § (PBL, SFS 2010:900) ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden stämmer med detaljplanen. Trots detta kan, enligt PBL 9 kap. 31 b §, bygglov ges för en åtgärd som utgör en avvikelse från detaljplanen om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten.

Den aktuella fastigheten har stora nivåskillnader vilket ställer krav på utformningen av byggnaden och dess anpassning till tomtens förutsättningar. Förvaltningen bedömer att föreslagen markanpassning innebär en omfattande schaktning på fastigheten och utformningen saknar förankring med de naturförutsättningar som finns på tomten. Till följd av detta krävs omfattande stödmurar. Sammantaget är detta en bristande anpassning till platsens förutsättningar och inte lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden eller naturförutsättningarna på platsen.

Förslaget på anordnande av parkeringsplatser utgör stor hårdgjord yta och parkeringsytor har givits företräde före friytor på fastigheten. Förslaget bedöms inte uppfylla kraven som ställs i 2 kap. 6 § och 8 kap. 9 § PBL.

Yttrande från sökande, inkommen 2025-02-11 föranleder ingen annan bedömning från förvaltningen.

Lagstiftning

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom detaljplan bl. a om åtgärden uppfyller kraven i 2 kap. 6 § och 8 kap. 9 §.

Anpassningskravet framgår av 2 kap. 6 § PBL och innefattar bl.a. att ett byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan. Av förarbetena till bestämmelsen framgår att nya byggnader ska prövas både utifrån sin anpassning till förhållanden på platsen och till sitt egenvärde (prop. 1995/86:1 s.479 ff.) Byggnader bör utformas så att de miljömässigt samverkar med omkringliggande anläggningar och naturomgivningar.

Datum
2025-04-01

Av 8 kap. 4 § punkt 3 i PBL framgår att ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljön. BBR 6:3 anger att rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjlig.

Av 8 kap. 9 § första stycket i PBL framgår att en tomt ska bebyggas och ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stad- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen samt så att naturförutsättningarna så långt som möjligt tas till vara. I detta ligger att bl.a. tomtens förutsättningar i fråga om topografi, växtlighet och markbeskaffenhet ska beaktas. Skador ska så långt som möjligt undvikas (prop. 1985/86;1 s 517 f.)

Beslutet kan överklagas

Om du vill överklaga detta beslut ska du skicka en skrivelse till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun, inom tre veckor från den dag du fick 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. I överklagan ska du ange vilket beslut som överklagas, varför du anser att beslutet är felaktigt och hur du vill att det ska ändras. Ange ditt namn, postadress, telefonnummer och gärna e-postadress, samt underteckna överklagan. Om det finns handlingar som stöd för överklagan ska du bifoga dem. Skicka gärna överklagandet per e-post till info@kungsbacka.se.

Om du har skyddade personuppgifter ska du inte skicka din överklagan per e-post. Då behöver du lämna in den i vårt kundcenter eller via brev till adressen Kungsbacka kommun, Bygg- och miljöförvaltningen, 434 81 Kungsbacka. Tänk på att tydligt ange att handlingen innehåller skyddade personuppgifter.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan gäller nybyggnad av två flerbostadshus med en total byggnadsarea om 660 m² samt en komplementbyggnad om 18 m². Parkeringsplatser anläggs i den västra delen av fastigheten och uppgår till 25 parkeringsplatser varav 2 är handikapparkering. Vidare avser ansökan flertalet stödmurar med en total längd om 86,4 meter där högsta höjd på murar mäter upp till 3,1 meter.

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan TP76. Planbeskrivningen anger att all parkering för den nya bebyggelsens behov ska anordnas av exploatören inom kvartersmark. Det råder parkeringsförbud inom bostadsområdet. I planbeskrivningen har man bedömt att totala lägenhetsantalet beräknas till cirka 16 lägenheter. Ansökan innehåller 16 lägenheter varav några med enkel åtgärd kan utökas till 21 lägenheter vilket får negativa konsekvenser genom ökad trafik och felparkerade fordon.

Av fastighetens 2 785 m² utgör cirka 140 m² av lekyta, samt att övriga gröna ytor om 635 m² utgörs av branta slänter som ej går att vistas på. Hårdgjorda ytor utgör 2 010

Datum
2025-04-01

m² eller 72 % av fastighetens totala area. Förvaltningen bedömning är att parkeringsytor har givits företräde före friytor.

Förslaget innebär omfattande större schaktningsarbeten på fastigheten och utformningen saknar helt förankring med de naturförutsättningar som finns på tomten och naturförutsättningarna på tomten inte tas till vara på ett godtagbart sätt. Ett område n1 och n2 anger att schaktning och anläggning inte får påverka träd på angränsande fastighet inklusive dess rotsystem. Enligt inlämnade ritningar kommer grundläggning att ske fram till kant på området som skall skydda trädet och förvaltningen bedömer såväl schaktning som anläggande av mur och husgrund kommer att inkräkta på n1 och n2 området.

Åtgärderna i ansökan strider därmed mot 2 kap. 6 § samt 8 kap. 9 § PBL vad gäller hur tomten ska ordnas.

Historik

Bygglov för nybyggnation av två flerbostadshus på fastigheten söktes 2021-07-16. Byggnadsnämndens arbetsutskott avslag ansökan BNAU 2022-04-21 § 193.

Sökande överklagade till Länsstyrelsen som avslag överklagandet - LS beslut 2022-09-19, 3733-2022.

Beslutet överklagades till Mark- och Miljödomstolen som avslag överklagandet VT MMD 2023-02-20, Mål nr P 4168-22.

Sökande överklagade till Mark- och miljööverdomstolen som inte gav prövningstillstånd enligt beslut SH MÖD 2023-06-08, Mål ÖP 4256-23.

Ny bygglovsansökan inkom 2023-11-09 som avvisades av bygg- och miljöförvaltningen 2024-02-01 då sökande inte hade inkommit med begärda kompletteringar i ärendet.

Avvisningsbeslutet överklagades till Länsstyrelsen som 2024-03-14, 1746-2024 avslag överklagandet.

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2024-08-21.

Ansökan gäller nybyggnad av två flerbostadshus med en byggnadsarea om 330 m² per flerbostadshus vilket ger en total byggnadsarea om 660 m².

Vidare gäller ansökan en komplementbyggnad i form av miljöhus med en byggnadsarea om 18 m². Fastigheten får en total byggnadsarea om 678 m².

Avstånd till fastighetsgräns för huvudbyggnad A är 4,1 meter, för huvudbyggnad B 4,0 meter och för komplementbyggnad 2,8 meter.

I ansökan ingår också planering av marken runt byggnaderna. Den nya marknivån finns redovisad på fasadritningarna och markplaneringsritningen.

Datum
2025-04-01

Byggnaderna föreslås få en fasad av stående och liggande träpanel i grön kulör NCS S 5020-G30Y, grunden får vitputsad betong i kulör NCS S 1000-N. Taket får mattsvarta betongpannor och papp med en varierande taklutning mellan 31 och 33,43 grader på flerbostadshusen. Fönster och glaspartier föreslås vara svarta i kulör RAL 9005.

Vidare avser ansökan stödmurar med en total längd om 86,4 meter där högsta höjd på murar mäter upp till 3,1 meter. Stödmur 1B om 23,6 meters längd är placerad i fastighetsgräns mot norr och har en höjd om 2,6 meter som högst samt ett staket ovanpå om 1,1 meter. Stödmurarna uppförs i betong och staket i liggandes tryckimpregnerat trä.

Parkeringsplatser anläggs i den västra delen av fastigheten och uppgår till 25 parkeringsplatser varav 2 är handikapparkering. Cykelparkering anordnas mellan byggnaderna utan väderskydd.

Tjänstemän från bygg- och miljöförvaltningen besiktigade platsen 2025-02-04.

Denna bygglovsprövning har föregåtts av en ansökan från fastighetsägaren 2014-06-16 om planbesked med syfte att förändra byggrätten från friliggande bostäder till att kunna uppföra flerbostadshus. Byggnadsnämnden beslutade 2017-02-09 § 68 att uppdra åt samhällsbyggnadskontoret att upprätta förslag till detaljplan för Varla 10:26. Detaljplan TP76 vann laga kraft 2021-06-22.

Ansökan var komplett 2025-02-11.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan TP76 vars syfte är att möjliggöra uppförande av två flerbostadshus inom fastigheten och därmed skapa möjlighet till förtätning i ett område främst bebyggt med villor.

I detaljplanen regleras bland annat att största tillåtna byggnadsarea per flerbostadshus är 330 m². Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea är 660 m² för huvudbyggnader.

Lägsta tillåtna golvnivå är +17,5 meter över nollplan. Högsta nockhöjd över angivet nollplan för huvudbyggnader, exklusive tekniska anläggningar likt hisschakt och dylikt är +32.

Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3 meter. Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader är 35 m² och den största tillåtna sammanlagda byggnadsarean är 70 m².

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns, komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns.

Fasad ska i huvudsak uppföras i trä. Balkong och burspråk får maximalt kraga ut 1,5 meter från fasad. Takvinkel får vara mellan 30-34 grader.

Datum
2025-04-01

Område n1 och n2 som anger att parkering ej får uppföras samt att markytan inte får hårdgöras av naturvårdsskäl. Schaktning och anläggning får ej påverka träd på angränsande fastighet inklusive dess rotsystem.

Remisser

Räddningstjänsten har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande tillgängligheten för räddningsfordon på redovisad markplaneringsritning och situationsplan vad gäller vägbredd, väglutning, vändplats, parkeringsplats och angoringsplats. Av yttrande daterat 2025-01-30 framgår att räddningstjänsten inte har några synpunkter inför beslut om bygglov. Räddningstjänsten informerar om att byggnaden omges av höjdskillnader som kan ha påverkan på räddningstjänstens framkomlighet till uppställningsytor för bärbar stege. Uppställningsplats för stegutrustning samt väg till denna behöver redovisas i situationsplanen inför beslut om startbesked. Enligt brandskyddsbeskrivning ska uppställningsplats beaktas enligt räddningstjänstens råd och anvisning nr 110.

Samhällsbyggnadskontoret har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande placering av in- och utfartsväg över mark som ägs av Kungsbacka kommun och enligt detaljplan har användningsområde park/plantering samt gata avsedd för cykelbana. Av yttrande daterat 2025-01-27 framgår att Samhällsbyggnadskontoret har inget att yttra som markägare till Varla 2:198 gällande bygglovsansökan på Varla 10:26, men vill uppmana bygglovsavdelningen att be om yttrande från följande på förvaltningen för Teknik: Planering och utveckling och Anläggning och utveckling.

Förvaltningen för Teknik har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande parkering: antal p-platser, skymda hörn m.m. Miljöhusets placering och storlek för antal återvinningskärl till flerbostadshus m.m. Väglutning för samt trafik- och omgivningspåverkan vid in- och utfarter, dagvattenhantering. Av yttrande daterat 2025-02-07 framgår att Teknik önskar att följande presenteras i ansökan:

- Total fördröjningsvolym i m³ för de makadammagasin som ska anläggas.
- Total hårdgjord yta i m² på fastigheten.

Detta för att förtydliga att man uppfyller krav på fördröjningsvolym.

Vidare önskar Teknik att en plan för underhåll av gräsarmering och fördröjningsmagasin presenteras för att visa hur anläggningarnas funktion ska säkerställas över tid.

Parkeringsbehovet för bil uppfylls vid antal och fördelning av lägenheter enligt parkeringsutredning. Handlingarna redovisar en planritning där lägenheterna enkelt kan blir fler, vilket skulle medföra ett större parkeringsbehov än redovisat i parkeringsutredningen och än vad som ryms inom fastigheten.

För cykelparkering gäller att det ska finnas en plats per boende i förråd och en plats per lägenhet vid entré, även här behöver antalet cykelplatser utökas om lägenheterna skulle bli fler. Tillgängligheten till cykelparkeringen vid entrén är inte god på grund av stora längslutningar och trappa/hiss. Cykelparkeringen bör därför placeras närmare infarten till fastigheten. Det ska gå att låsa fast cykeln i ramen och

Datum
2025-04-01

parkeringen får gärna vara väderskyddad. Det är viktigt att hissen på parkeringsytan är tillräckligt stor för att man ska kunna ta med sig cykel i hissen för att nå cykelparkeringar vid entré och i förråd.

Cykelparkeringen i förråd är inte attraktiv då det krävs hiss för att ta sig dit från entrén. Hissen ska kunna rymma cyklar, även större cyklar som exempelvis lastcyklar. Det behöver säkerställas att det ryms tillräckligt antal platser i förrådet för att uppfylla en plats per boende i förråd.

Stora längslutningar kan medföra svårigheter att starta och stanna i vinterväglag på parkeringsytan. Tillräckliga utrymmen och vändradier samt godtagbar längslutning för räddningsfordon behöver säkerställas, och räddningstjänsten behöver därför remitteras.

Stora delar av tomten är försedd med höga murar och plank, vilket riskerar att skapa en otrygg plats.

I övrigt har Teknik inget att erinra, men vill poängtera vikten av att miljörummets storlek är väl tilltaget för att möjliggöra utsortering av samtliga avfallsfraktioner.

Kommunicering

E-post från sökande 2025-03-05 – Sökandens bemötande

E-post till sökande 2025-03-04 - Epost till sökande med svar

E-post från sökande 2025-03-03 – Sökanden begär klagörande

E-post till sökande 2025-02-28 – Förklarar status i ärendet

E-post från sökande 2025-02-13 - Illustration över mur M1, förankring med stag mot husvägg

E-post från sökande 2025-02-11 - Sökandens svar på remissyttrandena, Bedömning av ask

E-post från sökande 2025-02-11 – Sökanden kompletterar med 3D-illustrationsbilder

E-post till sökande 2025-02-11 – Sökanden får del av remissinstansernas yttrande

E-post till sökande 2025-02-11 – Svar gällande mur M1 samt vilka handlingar vi har fått in

E-post från sökande 2025-02-11 – Frågor om vad vill ha gällande mur M1

E-post från sökande 2025-02-10 – om 3D-renderingar

E-post till sökande 2025-02-07 – info status, komplettering samt fråga om mur M1 klarar lasten

E-post från sökande 2025-02-05 - Undrar över status i ärendet

E-post från sökande 2025-01-17 - komplettering

E-post från sökande 2025-01-16 – ska ta fram nya handlingar

E-post till sökande 2025-01-15 – Info till sökande, handlingar saknas

Datum
2025-04-01

E-post från sökande 2024-12-12 med svar när granskning sker av handlingarna
E-post från sökande 2024-11-29 - Komplettering del 4
E-post från sökande 2024-12-09 - Komplettering del 2
E-post från sökande 2024-12-06 - Komplettering del 3
E-post från sökande 2024-12-06 - Komplettering del 1
E-post till sökande 2024-12-04 – Anteckningar från möte 2024-12-03
Möte med sökande och arkitekter – 2024-12-03
E-post till sökande 2024-11-29 – förslag på mötestider
E-post från sökande 2024-11-27 – med svar på kompletteringsbegäran nr 3
E-post till sökande 2024-11-27 – Kompletteringsbegäran nr 3
E-post till sökande 2024-11-19 – Info att ny granskning krävs innan nytt fysiskt möte
E-post från sökande 2024-11-19 – Komplettering tillgänglighetsintyg och markplanering
E-post från sökande 2024-11-15 – Komplettering karta, fasader, planer
Telefon med sökande 2024-11-08 – Frågor om kompletteringsbegäran 2
E-post till sökande 2024-11-07 – Kompletteringsbegäran nr 2
E-post från sökande 2024-10-29 – Komplettering med PM och nybyggnadskarta
E-post från sökande 2024-10-23 – Komplettering nya handlingar
E-post från sökande 2024-10-18 – Komplettering PM, ritning murar, utvändig VA dragnig
E-post från sökande 2024-10-18 – Komplettering planritning + dagsljusutredning
E-post från sökande 2024-10-17 – Komplettering Hus A&B + miljöhus-fasad,plan,sektion
E-post från sökande 2024-10-07 – ska tillsammans med Tradeko redovisa och säkerställa att rötter inte skadas vid byggnation
E-post till sökande 2024-10-04 – ritningar ska säkerställa att rötter inte skadas vid byggnation
E-post från sökande 2024-10-02 – kompletteringar kommer
E-post från sökande 2024-09-26 – Sökande nöjd efter mötet
E-post till sökande 2024-09-25 – Anteckningar från mötet 2024-09-25
Möte med sökande 2024-09-25
E-post till sökande 2024-09-23 – svarar ok med förlängd svarstid

Datum
2025-04-01

E-post från sökande 2024-09-12 – efterfrågar förlängd svarstid och möte innan komplettering

E-post till sökande 2024-09-06 – kompletteringsbegäran nr 1

Sökandens yttrande av underrättelse

Sökande har fått möjligheter att lämna synpunkter på underrättelsen. Inget yttrande har kommit in till förvaltningen.

Bedömning

Detaljplan TP76 vann laga kraft 2021-06-22 omfattar hela fastigheten med en yta på 2 785 m² och togs fram i syfte att förändra byggrätten från friliggande bostäder till att kunna uppföra flerbostadshus.

Fastigheten är av begränsad areal och planbestämmelsen syftar till att reglera exploateringen till den grad som bedöms vara lämplig på platsen. I planbeskrivningen har man bedömt att totala lägenhetsantalet beräknas till cirka 16 lägenheter. Planområdets yta är begränsad och antalet lägenheter som är lämpligt inom området begränsas av antalet parkeringsplatser som är möjligt att anordna samt ytan som kan iordningsställas för utevistelse inom fastigheten. Inredning av ytterligare lägenheter i flerbostadshusen kan därför få negativa konsekvenser för området och för boenden i området, bland annat genom ökad trafik och felparkerade fordon.

I likhet med MÖD 2023-P8351 kan man med en enkel åtgärd öka antalet lägenheter enligt tidigare bygglovsansökan. Lägenhetsantalet har i aktuellt ärende minskats genom att man har slagit ihop två mindre lägenheter till en större genom att öppna upp en vägg. Detta kan enkelt återställas och omvandlas till två lägenheter. Det finns redan alla bostadsfunktioner såsom möjlighet till matlagning, badrum, tvätt och allrum/sovrum samt separata entréer.

Prövning skall dock göras utifrån det lägenhetsantal som är angivet i ansökan. Undantag i bedömning skall endast göras i undantagsfall. Att utformningen eller användningen av en byggnad i framtiden kan komma att ändras i förhållande till vad det söks bygglov för saknar däremot i allmänhet betydelse för den prövning som ska göras i det ursprungliga bygglovsärendet. Tillåtligheten av en sådan ändring får i förekommande fall i stället prövas – i den utsträckning och på det sätt som lagen föreskriver – inför att ändringen genomförs. (Se rättsfallet NJA 2021 s. 187.)

Med hänsyn till att inlämnade handlingar i aktuellt ärende har så stora likheter med tidigare prövning med fler lägenheter bedömer förvaltningen att risken för ökad omgivningspåverkan är väsentlig.

Sökande har vid möte 2024-09-25 sagt att man kan använda den ena delen av lägenheten till kontor, gästlägenhet eller generationsboende. Med en enkel åtgärd sätts dörröppning igen och bildar då två fullgoda lägenheter med egen ingång, badrum, tvätt och kök. Med dessa grunder bedömer förvaltningen att det är 21 lägenheter och beräkningen av parkeringsbehovet skall utgå ifrån 21 lägenheter och inte 16 lägenheter.

Datum
2025-04-01

Planbeskrivningen anger att all parkering för den nya bebyggelsens behov ska anordnas av exploatören inom kvartermark. Parkeringsnormen för detaljplanen är ca 1,6 bilparkeringsplatser. Inom planområdets närområde finns det ingen allmän parkering och det råder parkeringsförbud inom bostadsområdet. Planområdet ligger relativt centralt i Kungsbacka stad och antalet parkeringsplatser ska baseras på kommunens parkeringspolicy, vilken tar hänsyn till bostadens yta och platsens tillgänglighet.

Riktlinjer för mobilitet och parkering bygger på att boende i lägenhet som utgångspunkt i högre utsträckning cyklar, går, samåker eller nyttjar kollektivtrafik än boende i flerbostadshus.

När de stora lägenheterna ska användas som generationsboende, gästlägenhet eller göras om till fristående bostäder kommer boende i fastigheterna att öka.

Det medför att trafik till fastigheten och behov av cykelparkering samt parkeringsantalet för bilar kommer att öka och utrymme finns inte för detta inom den egna fastigheten.

Förvaltningens bedömning är då att det får en större omgivningspåverkan och därmed inte uppfyller kraven enligt 2 kap. 6 § och 8 kap. 9 § PBL.

Planbeskrivningen anger att det finns närhet till rekreation i form av strövområden, idrottshallar och idrottsplatser som är tillgängliga via gång- och cykelvägnätet. Men med hänsyn till att närmaste allmänna lekplats ligger cirka 300 meter bort bör det inom planområdet finnas plats för lek och rekreation för barn.

Förvaltningen bedömer att tomten har mycket begränsade användbara friytor och att parkeringsytor har givits företräde före friytor. Av fastighetens 2 785 m² utgör cirka 140 m² av lekyta, samt att övriga gröna ytor om 635 m² utgörs av branta slänter som ej går att vistas på. Hårdgjorda ytor utgör 2 010 m² eller 72 % av fastighetens totala areal om 2 785 m².

En tomt ska ordnas så att det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon. För det fall tomten ska bebyggas med ett bostadshus ska det finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både lek och parkering ska man i första hand ordna friyta. Enligt dom från MMD Vänersborgs TR 2021-06-02 P 3046-20 gällande bygglov för nybyggnad av flerbostadshus användes för stor yta för fordonsparkering jämfört med den så kallade friyta som planerades.

Förvaltningen bedömer att tomten har mycket begränsade användbara friytor och att parkeringsytor har givits företräde före friytor. Åtgärden strider därmed mot 2 kap. 6 § samt 8 kap. 9 § PBL vad gäller hur tomten ska ordnas.

I detaljplanen regleras bland annat att största tillåtna byggnadsarea per flerbostadshus är 330 kvadratmeter. Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea är 660 kvadratmeter för huvudbyggnader.

Datum
2025-04-01

Förutsättningarna för att meddela bygglov inom ett område med detaljplan framgår av 9 kap. 30 § PBL. Enligt bestämmelsen ska ansökningar om bygglov bifallas bland annat om åtgärden uppfyller vissa av kraven i 2 kap och 8 kap. PBL, däribland 8 kap. 9 §. Av 8 kap. 9 första stycket 1 PBL framgår att en obebyggd tomt ska bebyggas och ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen samt att tomten ska ordnas så att naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara. I detta ligger att bland annat tomtens förutsättningar i fråga om topografi, växtlighet och markbeskaffenhet ska beaktas. Detaljplanen anger lägsta tillåtna golvnivå är +17,5 meter över nollplan. Syftet med planbestämmelsen är att begränsa exploateringen nedåt och på så sätt garantera att fastigheten inte överexploateras. Skador på mark och vegetation ska så långt möjligt undvikas (prop. 1985/86:1 s. 517).

Den aktuella fastigheten har stora nivåskillnader vilket ställer krav på utformningen av byggnaden och dess anpassning till tomtens förutsättningar i enlighet med 2 kap. 6 § och 8 kap. 9 § PBL.

Förslaget innebär omfattande större schaktningsarbeten på fastigheten och utformningen saknar helt förankring med de naturförutsättningar som finns på tomten. Markåtgärderna som prövas i samband med bygglovet innebär att naturförutsättningarna på tomten inte tas till vara på ett godtagbart sätt. I stället för att låta huset smälta in i omgivningen genom att låta tomtens naturliga slänt ansluta till byggnadens fasader gör man omfattande schaktningar på tomten. Sökt åtgärd redovisar ett påtagligt ingrepp i terrängförhållandena inom tomten.

Utgångspunkten i förslaget bedöms vara att anpassa tomten efter huset snarare än att tillvarata på tomtens naturliga förutsättningar. Mot bakgrund av detta bedöms förslaget inte uppfylla kraven som ställs i 2 kap. 6 § och 8 kap. 9 § PBL.

Planförslaget innebär att hela skogspartiet med slyvegetation inom fastigheten tas i anspråk och planläggs för bostadsbebyggelse. Detta innebär att stora delar av ytan som i dag består av vegetation kommer att hårdgöras i form av byggnader och bostadskomplement så som parkering och förråd. Inom delar av fastigheten kommer gårdsgården tas bort för att ge plats åt bostadskomplement.

Planbeskrivningen anger att inom delar av fastigheten kommer gårdsgården tas bort för att ge plats åt bostadskomplement. För att skapa ett enhetligt intryck bör gårdsgården byggas upp på nytt och omgärda hela det nya kvarteret. Medelgrova träd bör i största möjligaste mån bevaras för att bevara en viss grönstruktur inom planområdet. Syftet med bestämmelsen är att skydda askträdet på intilliggande fastighet. Vidare får schaktning och anläggning ej påverka träd på angränsande fastighet inklusive dess rotsystem. Enligt inlämnade ritningar kommer grundläggning att ske fram till kant på n1 området som skall skydda trädet.

Förvaltningen bedömer att planerad byggnad och stödmur är väldigt nära på den del som ska skyddas enligt detaljplan och dess planbestämmelse n1 och n2, ingen schaktning eller tung belastning får ske kring rotsystem, då detta skadar trädet och dess rötter. Då huskropp B är placerat i direkt anslutning till detta område, kommer

Datum
2025-04-01

schakt och belastning att inkräkta på området, i anläggningsskedet, vilket inte är tillåtet.

I stället för att ersätta befintliga gårdsgårdar så redovisar ansökan höga stödmurar åt norr i betong för att hålla uppe massor. Stödmur om 23,6 meters längd är placerad i fastighetsgräns mot norr och har en höjd om 2,6 meter som högst. Total längd för stödmurar uppgår till 86,4 m. Förvaltningen bedömer att det är orimligt höga murar som skapar otrygg miljö och trafikfarliga situationer samt skuggverkan för lägenheter i bottenplan hus A och B. Murar förhindrar också rörelsefriheten på tomten att ta sig runt hus B i norr och därmed avgränsande mot grönområdet.

Mur m1 som är 2,1 meter hög och skall vara platsgjuten har ofullständig redovisning för hur den klara laster från massorna bakom. Enligt insänd skiss skall tre stag från muren placeras mot husvägg över uteplats på hus B, vilket förvaltningen bedömer kommer att inskränka användbarheten på uteplatsen.

Planbeskrivningen att cykelparkeringsplatser ska finnas tillgängliga vid entréer samt kunna erbjudas stå väderskyddade. Förvaltningen bedömer att de inte har uppfyllt riktlinjerna för cykelparkeringar på fastigheten. Redovisning av väderskydd för cykelparkeringar saknas.

Yttrande från sökande, inkommen 2025-02-11 föranleder ingen annan bedömning från förvaltningen.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-03-14

Bilaga med beskrivning av stödmur, 2025-02-13

Yttrande från sökande, 2025-02-11

Utredning Tradeko, 2025-02-11

Illustrationer, 2025-02-11

Remissvar från Förvaltningen för Teknik, 2025-02-07

Remissvar från Räddningstjänsten, 2025-01-30

Remissvar från Samhällsbyggnadskontoret, 2025-01-27

Marksektionsritning, G-G, 2025-01-17

Planritning, Hus A, plan 1, 2025-01-17

Planritning, Hus A, takplan, 2025-01-17

Sektionsritning, Hus A sektion A, 2025-01-17

Sektionsritning, Hus A sektion A1, 2025-01-17

Sektionsritning, Hus B sektion B, 2025-01-17

Sektionsritning, Hus B sektion B1, 2025-01-17

Planritning, Hus B plan 1, 2025-01-17

Planritning, Hus B, plan 2, 2025-01-17

Planritning, Hus B, plan 3, 2025-01-17

Planritning, Hus B, plan 4, 2025-01-17

Planritning, Hus B, takplan, 2025-01-17

Produktbeskrivning Hiss, 2025-01-17

Bilaga, PM04, 2025-01-17

Det här dokumentet är digitalt signerat

Transaktionsidentitet: D3FB47DC7E7E692608F878330361149FE2B36C9505
Transaktionsidentitet: 0EBD2661E60B9650BC1D1CC7F2943176E6C875BF1C

Datum
2025-04-01

Övrigt, ritningsförteckning, 2025-01-17
Plan- och sektionsritning, Miljöhus, 2025-01-17
Fasadritning, Miljöhus, 2025-01-17
Markplaneringsritning, för markektioner, 2025-01-17
Markplaneringsritning, för murar, 2025-01-17
Nybyggnadskarta, 2025-01-17
Fasadritning, Hus B med marklinjer, 2025-01-17
Fasadritning, Hus A med marklinjer, 2025-01-17
Fasadritning, Hus A N, V med marklinjer, 2025-01-17
Sektionsritning, Mur A, B och hiss, 2025-01-17
Fasadritning, Hus A, S, SO, 2025-01-17
Fasadritning, Hus A, NO, 2025-01-17
Fasadritning, Hus A, NV, N, 2025-01-17
Fasadritning, Hus A, V, 2025-01-17
Fasadritning, Hus B, SO, Ö, 2025-01-17
Fasadritning, Hus B, N, 2025-01-17
Fasadritning, Hus B, V, NV, 2025-01-17
Fasadritning, Hus B SV, 2025-01-17
Tillgänglighetsbeskrivning, 2024-12-09
Fasadritning, stödmur 1A-1D, 2024-12-09
Fasadritning, stödmur 1A-1D, 2024-12-09
Fasadritning, stödmur 2, 3, 2024-12-06
Fasadritning, stödmur M1, 4, 2024-12-06
Sektionsritning, Mur A, B, C, D, 2024-12-06
Sektionsritning, Mur E, F, 2024-12-06
Utvändig ledningsdragning VA, 2024-12-06
Skrivelse, PM 03, 2024-12-06
Planritning, Hus A plan 2, 2024-12-06
Planritning, Hus A plan 3, 2024-12-06
Planritning, Hus A plan 4, 2024-12-06
Förteckning förråd, 2024-11-27
Dagsljusutredning, tillägg, 2024-11-27
Tillgänglighetsbeskrivning, 2024-11-19
Övrigt, ritningsförteckning PM2, 2024-11-15
Parkeringsredovisning, 2024-10-23
Brandritning, 2024-10-23
Brandskyddsbeskrivning, bilaga C, 2024-10-23
Brandskyddsbeskrivning, bilaga B, 2024-10-23
Brandskyddsbeskrivning, 2024-10-23
Övrigt, dagsljusutredning, 2024-10-18
Ansökan sammanställning e-tjänst, 2024-08-21
Tillgänglighetsbeskrivning, 2024-08-21
Dagsljusutredning, 2024-08-21

Datum
2025-04-01

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2025-04-01

§ 89

Dnr BN-2022-004257

VARLA 8:26 - Förlängning av tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av lagertält

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om förlängning av tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av lagertält.

Avgiften för beslutet är 6 000 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Beslutsmotivering

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

Ett tidsbegränsat bygglov får ges 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.

Förvaltningen gör bedömningen att åtgärden inte är av tillfällig karaktär och att åtgärden inte fyller ett sådant tillfälligt behov som avses i paragrafen.

Med ytterligare tillkommande verksamhet tyder det snarare på ett utökat behov av permanenta lagerlokaler och inte ett tidsbegränsat bygglov.

Tidsbegränsat bygglov ska därför inte beviljas.

Datum
2025-04-01

Beslutet kan överklagas

Om du vill överklaga detta beslut ska du skicka en skrivelse till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun, inom tre veckor från den dag du fick 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. I överklagan ska du ange vilket beslut som överklagas, varför du anser att beslutet är felaktigt och hur du vill att det ska ändras. Ange ditt namn, postadress, telefonnummer och gärna e-postadress, samt underteckna överklagan. Om det finns handlingar som stöd för överklagan ska du bifoga dem. Skicka gärna överklagandet per e-post till info@kungsbacka.se.

Om du har skyddade personuppgifter ska du inte skicka din överklagan per e-post. Då behöver du lämna in den i vårt kundcenter eller via brev till adressen Kungsbacka kommun, Bygg- och miljöförvaltningen, 434 81 Kungsbacka. Tänk på att tydligt ange att handlingen innehåller skyddade personuppgifter.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan gäller förlängning av tidsbegränsat bygglov för lagertält med en byggnadsarea om 432 m². Det tidsbegränsade bygglovet gick ut 2025-01-23.

Som skäl för det ursprungliga lovet angav sökande som skäl att den ökade efterfrågan på deras tjänster o produkter de har sett senaste tiden är vi osäker på om kommer att vara bestående. Detta tillsammans med de ökade byggkostnader och den allmänna osäkerhet som råder gör att vi inte vill dra på oss stora investeringar för en permanent byggnad. Med anledning av ovanstående söker vi därför endast ett tillfälligt bygglov för ett lagertält i två år.

Sökande vill nu förlänga med ytterligare 5 år, och anför att de vill fortsätta att förlänga även till 2032 dvs 8 år.

Sökande anför i sitt yttrande:

Under det tidsbegränsade lov vi haft har vi utökat vår verksamhet med hjulskiften och däckhotell som sker i hallen. Vi har även ökat i försäljning av motorsport produkter. Däckhotell och säsongshjulskifte tar upp mycket plats och utan hallen har vi ingen möjlighet att fortsätta med den verksamheten.

Försäljningen av motorsport produkter så som reservdelar och däck är likaså en verksamhet som kräver att volymer av produkterna finns på lager och utan hallen är inte heller den delen av verksamheten lönsam. Vi anser att ett permanent bygglov för hallen inte är aktuellt, men vi ser samtidigt att behovet av hallen är viktig för verksamheten och önskar där med en förlängning av det tidsbegränsade bygglovet med 5år. Vi letar nya lokaler som motsvarar våra behov, där av passar ett tidsbegränsat lov vår verksamhet när vi är lokaliserade på denna plats.

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2025-01-22.

Det här dokumentet är digitalt signerat

Transaktionsidentitet: D3FB47DC7E7E692608F878330361149FE2B36C9505
Transaktionsidentitet: 0EBD2661E60B9650BC1D1CC7F2943176E6C875BF1C

Datum
2025-04-01

Ansökan förlängning av tidsbegränsat bygglov för lagertält med en byggnadsarea om 432 m².

Ansökan bedöms som komplett 2025-02-20.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan TP37 vars syfte är att möjliggöra byggnader för industri och kontor. I detaljplanen regleras bland annat punktprickad mark får inte bebyggas.

Avstånd till tomtgräns är 4,5 meter.

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då

- del av lagertältet är placerad på punktprickad mark.

- lagertältet är placerad 4,0 meter ifrån tomtgränsen planen medger ett avstånd på 4,5 meter.

Beslutsunderlag

Bygg och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-03-17

Skäl till det tidsbegränsade behovet, 2025-02-20

Yttrande, 2025-02-17

Fullmakt, 2025-02-17

Situationsplan, 2025-01-22

Typgodkännande, 2025-01-22

Ansökan, 2025-01-22

Förslag till beslut på sammanträdet

Daniel Hognert (M) yrkar bifall till ansökan.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag respektive Daniel Hognert (M) yrkande om att bifalla ansökan.

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Ombud

Datum
2025-04-01

§ 90

Dnr BN-2022-000027

ÄSKATORP 25:1 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt tillbyggnad av bostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och tillbyggnad av bostadshus.

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

Avgiften för beslutet är 0 kronor.

Upplysningar

Innan ni får påbörja byggnadsarbetet måste ni ha fått ett startbesked från byggnadsnämnden. Dessutom måste överklagandetiden ha löpt ut. Tiden för överklagande av ett beslut om lov eller förhandsbesked är antingen 3 veckor från den dag då klaganden fick del av beslutet, eller 4 veckor från det att beslutet kungjordes i Post- och Inrikes tidningar för dem som inte ska delges beslutet.

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Du får inte påbörja byggnadsarbetet innan beslut om dispens från strandskydd vunnit laga kraft.

Åtgärderna är redan utförda.

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).

Förvaltningen bedömer att föreslagen åtgärd inte förutsätter planläggning.

Tillbyggnadernas placering och utformning bedöms vara lämpliga utifrån platsens förutsättningar. Förvaltningen bedömer att ansökan uppfyller krav enligt 9 kap. 31 § punkt 3, PBL, då tillbyggnaderna är lämpligt utformad och placerad med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en

Datum
2025-04-01

god helhetsverkan. Vidare bedömer förvaltningen att åtgärden inte innebär en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 §, 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

En ansökan om bygglov inkom till förvaltningen 2021-12-30.

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar 2022-07-07, AU § 369 att avslå ansökan om bygglov. Länsstyrelsen beslutar 2024-10-03, 5545-2022, att upphäva beslutet och återförvisar ärendet för vidare handläggning.

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus samt tillbyggnad av bostadshus. Samtliga tillbyggnader är redan utförda. Ett separat tillsynsärende finns på fastigheten.

Sökande har uttryckligen angivit att han enbart vill söka bygglov för tillbyggnad av två byggnader. I enbostadshuset har det inretts en lägenhet på ovanvåningen. Sökande vill inte söka bygglov för den lägenheten och utan menar att den är preskriberad. Denna åtgärd ingår därmed inte i prövningen. Enlighet Länsstyrelsens beslut så får byggnadsnämnden inte pröva åtgärder som enbart är synliga på ritningar, utan byggnadsnämnden ska enbart pröva de specifika åtgärder som enligt sökande ska vara föremål för prövningen.

Enligt sökande så har byggnaden i sydväst varit bostad sedan början av 1900 talet. Förvaltningen har inte funnit några handlingar som styrker att så inte varit fallet.

Tillbyggnaden på enbostadshuset utformas i enlighet med övriga huset. Fasaderna kläs med träpanel som målas i vit kulör, S0502-Y. Taket kläs med tegelpannor i kulör S3040-Y60R. Tillbyggnaden har en byggnadsarea om 156 m². Enbostadshuset får en total byggnadsarea om 260 m².

Tillbyggnaden på den södra byggnaden och byggnadens övriga fasad kläs med träpanel som målas i gul kulör, S1020-Y20R. Taket kläs med tegelpannor i kulör S3040-Y50R. Tillbyggnaden har en byggnadsarea om 47,0 m² varav 27 m² utgör

Datum
2025-04-01

öppenarea under balkonger. Byggnaden får en total byggnadsarea om 88 m² varav 27 m² utgör öppenarea under balkonger.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Övriga förutsättningar

Fastigheten omfattas av strandskydd enligt Miljöbalken 7 kap. 13 §.

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

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-03-18

Beslut från Länsstyrelsen, 2024-10-03, 5545-2022

Information, 2022-05-23

Planritning, 2022-05-23

Planritning, 2022-05-23

Planritning, 2022-05-23

Planritning, 2022-05-23

Planritning, 2022-05-23

Sektionsritning, 2022-05-23

Sektionsritning, 2022-05-23

Fasadritning, 2022-05-23

Fasadritning, 2022-05-23

Fasadritning, 2022-05-23

Fasadritning, 2022-05-23

Situationsplan, 2022-05-23

Situationsplan, 2022-05-23

Fasadritning, 2022-05-23

Fasadritning, 2022-05-23

Fasadritning, 2022-05-23

Fasadritning, 2022-05-23

Anmälan om kontrollansvarig, 2022-04-05

Ansökan, 2021-12-30

Beslutsgång

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

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

Datum
2025-04-01

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Skatteverket (A-post)

Kungörelse i Post- och inrikes Tidningar

Datum
2025-04-01

§ 91

Dnr BN-2022-007160

SÄRÖ 1:391 - Strandskyddsdispens för tillbyggnad av båthus/hamnkontor

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beviljar inte strandskyddsdispens för tillbyggnad av båthus/hamnkontor.

Avgiften för beslutet är 10 800 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

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, enligt miljöbalken 7 kap. 18 f § (MB, SFS 1998:808).

Utifrån ansökan och platsbesök är bedömningen att byggnadens användning och utformning är avhållande för allmänheten och utgör en privatisering.

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan gäller strandskyddsdispens för tillbyggnad av båthus/hamnkontor med en byggnadsarea om 15 m². Befintlig byggnad uppges vara 15 m² även den saknar strandskyddsdispens. Åtgärden är redan utförd 2009 och visar totalt 58 m².

Av förvaltningens utredning framgår att något slags förråd funnits i närheten, förmodligen redan 1913 innan strandskyddets tillkomst, men ej för denna plats. Det saknas strandskyddsdispens för befintlig byggnad, bryggan och utplaning av den mark som bär upp byggnaden.

Detaljplanens bestämmelser anger allmän plats: park eller plantering. Strandskyddet är inte upphävt. Åtgärder för platsen behöver vara åtkomliga för allmänheten och bidra till detaljplanens syfte, och inte försämra för växt-och djurlivet.

Sökanden har åberopat 6 skäl för strandskyddsdispens. Förvaltningen finner att inget skäl är tillämpligt här.

Strandskyddsdispens kan inte beviljas för tillbyggnaden enligt ansökan och ej heller för befintlig byggnad. Byggnaden behöver avlägsnas i sin helhet.

För markåtgärder mot brygga och kajkant, som i sin tur saknar dispens, så finns inte anledning att pröva det vidare då det inte sökts för.

Datum
2025-04-01

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningen tjänsteskrivelse, 2025-03-13
Bygglovsavdelningen jämförelse av flygfoton, 2025-03-13
Foton från bygg- och miljöförvaltningens platsbesök, 2023-09-06
Plan- och sektionsritning i ansökan, 2022-11-08
Kartunderlag till situationsplan från 2020-04-21, inkommen 2022-11-08
Fotografier i ansökan, 2022-11-08
Historisk redogörelse i ansökan, 2022-11-08
Arrendeavtal, 2022-11-08
Detaljplan, 2022-11-08
Planbesked, 2022-11-08
Ansökan, 2022-11-08

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2025-04-01

§ 92

Dnr BN-2022-005474

Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked

Ärendet utgår vid byggnadsnämndens arbetsutskott sammanträde den 1 april 2025.

Datum
2025-04-01

§ 93

Dnr BN-2022-006773

**Byggsanktionsavgift för att ha uppfört en bygglovspliktig
komplementbyggnad innan startbesked**

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