Plats och tid	Kommunfullmäktigesalen, klockan 13-16.45
Beslutande ledamöter	Thure Sandén (M) Ordförande Heinrich Kaufmann (C) Vice ordförande Per Stenberg (M) Daniel Hognert (M) Mårten Carlquist (M) Eirik Langjord (L) Kent Wallin (SD) t.om. kl. 15.45, § 57 Renée Sylvan (S) Lars Eriksson (S)
Tjänstgörande ledamöter	Anders Bergstedt (M) ersätter Kent Wallin (SD), fr.o.m. § 58
Ej beslutande ersättare	Anders Bergstedt (M) t.o.m. § 57 Rickard Hansson (C) t.o.m. kl. 5.45, § 58 Thomas Lindqvist (L) deltar ej § 71 p.g.a. jäv Thomas Lundberg (MP)
Tjänstepersoner	Mujesira Mesinovic, nämndsekreterare Katarina Öryd, förvaltningschef Hanna Ståhl, verksamhetschef bygglovsavdelningen Helena Borgström, verksamhetschef Stab & Stöd, t.o.m. § § 52 p. b Kasra Hassirian, förvaltningsjurist Peter Sebestyén, enhetschef bygglovsavdelningen Nina Gulin, enhetschef bygglovsavdelningen Thinh Bui-Ljungqvist, bygglovshandläggare Hanna Vilhelmsson, bygglovshandläggare Charlotta Axell Bruno, utvecklingsledare, §§ 53-54 Christina Nordberg, controller förvaltning, §§ 52-56 Annika Nally, HR specialist, §§ 53-54 Ida Lennartsson, verksamhetschef planavdelningen, kommunstyrelsens förvaltning, t.o.m. § 61 Maria Brink, planarkitekt, § 59 Veronica Kinn, arkivarie, datskyddskontakt, § 52

Övriga	Karin Malmsten, dataskyddsombud, kommunstyrelsens förvaltning, § 52 punkt, b-d Rosenberg, biträdande verksamhetschef Fastighet, § 52 punkt, a Mats Söderström, verksamhetschef Service, § 52, punkt, a Bulgun Petersson, t.o.m. § 58 Karin Bogelöv, praktikant t.o.m. § 58
Plats och tid för justering	Digital justering, 2022-03-02

Underskrifter

Sekreterare	Mujesira Mesinovic	**Paragrafer**	§§ 49-52, 57-80
Ordförande	Thure Sandén (M)		
Protokolljusterare	Mårten Carlquist (M)		

Justerare		**Expedierat/bestyrkt**

TILLKÄNNAGIVANDE / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organisation	Byggnadsnämnden	**Paragrafer**	§§ 49-52, 57-80
Sammanträdesdatum	2022-02-24		
Anslagsdatum	2022-03-03		
Datum då anslaget tas ner	2022-03-25		
Förvaringsplats för protokollet	Bygg- och miljöförvaltningen		
Underskrift	Mujesira Mesinovic		

Justerare		**Expedierat/bestyrkt**

Ärendelista

Förändring av ärendelista 5
Anmälan om jäv 6
Medgivande till praktikanternas närvaro vid dagens sammanträde 7
Information från förvaltningen 8
Råd- och Riktlinjer för gestaltning av bostäder och förskola inom Stockalid 1:4 och 1:39 i Åsa 9
Svar på Länsstyrelsens remiss över Program för räddningstjänst vid utsläpp av radioaktiva ämnen 11
Samråd av detaljplan för bostäder och verksamheter inom fastighet Nötegång 2:207 m.fl. i Särö 12
SÖDERCENTRUM 8, 9 och 10, – Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus 14
FACKLAN 10 (KYRKOGATAN 18) - Rivningslov för rivning av byggnad 23
ARENDAL 1:1 (ÖBERGS VÄG 6) - Bygglov för nybyggnad av ridhus 26
LUNNA 4:10 (GRÄPPÅSVÄGEN 21) - Bygglov för nybyggnad av lagerbyggnad 30
HÖGLANDA 1:12 (BARNAMOSSEVÄGEN 67) - Strandskyddsdispens för nybyggnad av tälthall på återvinningsstation 35
VÄSSINGSÖ 2:10 (VÄSSINGSÖVÄGEN 423) - Strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad 40
SPÅRHAGA S:9 - Strandskyddsdispens för tillbyggnad, fasadändring samt ändrad användning av sjöbod till bastu 44
NÖTEGÅNG 2:79 - Strandskyddsdispens för schaktning 48
Ärenden om tillsyn 51
Anmälan av ordförandebeslut - Yttrande till länsstyrelsen i ärende nr 403-264-22 gällande överklagan av faktura avseende ansökan om strandskyddsdispens på fastigheten Lurendal 1:25 52
Anmälan av ordförandebeslut – Yttrande till mark- och miljödomstolen i mål nr P-5331-21 om avgift för förhandsbesked på fastigheten Sintorp 1:5 53
Anmälan av ordförandebeslut – Överklagande av länsstyrelsens beslut 2022-01-31 i ärende nr 403-5269-21 om negativt förhandsbesked avseende lokalisering av ett enbostadshus på fastigheten Kyvik 4:35 54
Anmälan av ordförandebeslut – Överklagande av länsstyrelsens beslut 2022-02-09 i ärende nr 403-5676-20 om negativt förhandsbesked avseende lokalisering av ett enbostadshus på fastigheten Kyvik 5:225 55
Anmälan av delegeringsbeslut 56
Redovisning av inkomna skrivelser 57

§ 49

Förändring av ärendelista

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner förändring av ärendelista.

Sammanfattning av ärendet

Ordförande Thure Sandén (M) anmäler att ärende nr 22. VALLDA-BACKA 1:48, utgår från dagens sammanträde:

Vidare anmäler ordföranden (M) att följande ärende tillkommer:

Anmälan av ordförandebeslut – Överklagande av Länsstyrelsen i Hallands län beslut den 9 februari 2022 i ärende nr 403-5676-2020, avseende negativt förhandsbesked för lokalisering av enbostadshus på fastigheten Kyvik 5:225. Ärendet behandlas efter ärende nr 30. Anmälan av ordförandebeslut – Överklagande av länsstyrelsens beslut 2022-01-31 i ärende nr 403-5269-21 om negativt förhandsbesked avseende lokalisering av ett enbostadshus på fastigheten Kyvik 4:35.

Under ärende nr 5. *Information från förvaltningen*, tillkommer följande informationspunkter som behandlas som punkter:

g) Rapport om personuppgiftsincident i ByggR, 2022-02-22, dnr BN 2022-000522

h) Rapport om personuppgiftsincident i Outlook, 2022-02-23, dnr BN 2022-000501

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) prövar om byggnadsnämnden kan godkänna förändring av ärendelistan, och finner att byggnadsnämnden bifaller det.

§ 50

Anmälan om jäv

Beslut

Byggnadsnämnden noterar anmälan om jäv till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Ordförande Thure Sandén (M) upplyser om att det i första hand är den jävige själv som ska tillkännage jäv på nämndens sammanträden.

Thomas Lindqvist (L) anmäler jäv i ärende nr 24. Släps-Högås 1:34.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) prövar om byggnadsnämnden kan notera anmälan om jäv och finner att byggnadsnämnden bifaller det.

§ 51

Medgivande till praktikanternas närvaro vid dagens sammanträde

Dnr BN 2022-000480

Beslut

Byggnadsnämnden medger Bulgun Petersson och Karin Bogelöv, praktikanter på bygg- och miljöförvaltningen att närvara vid dagens sammanträde.

Sammanfattning av ärendet

En nämnds sammanträde ska hållas inom stängda dörrar i ärenden som avser myndighetsutövning mot enskilda, enligt 6 kap. 25 § kommunallagen.

Utöver den ovannämnda i kommunallagen, kan det förekomma fråga om närvarorätt för praktikanter eller någon representant för en viss kategori av brukare som önskar se hur nämnden fungerar under ett visst sammanträde eller vid behandlingen av ett visst ärende.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) prövar om byggnadsnämnden kan medge Bulgun Petersson och Karin Bogelöv, praktikanter på bygg- och miljöförvaltningen att närvara vid dagens sammanträde, och finner att byggnadsnämnden bifaller det.

§ 52

Information från förvaltningen

Beslut

Byggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Förvaltningen informerar byggnadsnämnden om följande:

a) Hur förvaltningen för Service arbetar med att bygga klimatsmarta och energieffektiva hus

b) Information om resultatet från dataskyddsombudets granskning året 2021

c) Genomgång om liten avvikelse

d) Status bygglov februari 2022

e) Information från presidieavstämning den 14 februari 2022 (Information lämnades i skriftig form)

f) Covid-19 status på förvaltningen

g) Rapport om personuppgiftsincident i ByggR, 2022-02-22, dnr BN 2022-000522

h) Rapport om personuppgiftsincident i Outlook, 2022-02-23, dnr BN 2022-000501

Beslutsgång

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

§ 57

Råd- och Riktlinjer för gestaltning av bostäder och förskola inom Stockalid 1:4 och 1:39 i Åsa

Dnr BN 2022-000047

Beslut

Byggnadsnämnden bordlägger ärendet till nästkommande sammanträde.

Beskrivning av ärendet

Plan- och bygglagen, PBL (2010:900) ger övergripande riktlinjer för en byggnads lokalisering, utformning och utseende.

Byggnadsnämnden har vidare i uppgift att verka för en god och estetiskt tilltalande stads- och landskapsmiljö i hela Kungsbacka kommun. I uppgiften ingår att värna om befintliga kvaliteter och utveckla nya arkitektoniska värden.

För att underlätta för fastighetsägare har förvaltningen i samråd med exploatörer genom åren tagit fram Råd och riktlinjer för flera av kommunens grupphusområden,

Råd och riktlinjer finns hittills framtagna för:

- Björkris, kv B, K, I, J, M, N, O
- Johan Oscars väg 5-27, Frillesås
- Kv Tallbacken, Vicka
- Kv Banvallen, Kullavik
- Lerkil
- Sintorps Ängar
- Smekalles Äng, Kolla
- Vallda Heberg
- Tölö Ängar I och II
- Kolla kv. 1-6
- Sandlyckan kv. Gårdshusen och Skorstenshusen

Råd och Riktlinjer ingår i Byggnadsnämndens informationsarbete och är en service för att underlätta bygglovshanteringen i områden med sammanhållen gestaltning. Genom att följa Råd och riktlinjer får de sökanden en snabbare och enklare bygglovshantering. För åtgärder som beskrivs kan man vara säker på att få bygglov om åtgärderna utförs i enlighet med folderns råd och stämmer med planen.

Förslaget har utarbetats av arkitekterna Linnea Blixt, Amanda Leo och Fredrik Bergqvist på Arkitekterna Krook & Tjäder AB tillsammans med byggnadsförvaltningens gestaltningsansvariga arkitekt Hanna Vilhelmsson.

I arbetsgruppen har även Christer Kilersjö och Mats Niklasson från EKSTA Bostads AB samt Jonas Friis-Liby från Nordr medverkat.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskott, 2022-02-10, § 59

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2022-01-21

Råd- och Riktlinjer för gestaltning av bostäder och förskola inom Stockalid 1:4 och 1:39, 2022-02-17

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar att ärendet bordläggs till nästkommande sammanträde.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, arbetsutskottets förslag respektive eget yrkande om bordläggning. Ordföranden (M) prövar inledningsvis om ärendet ska avgöras idag eller bordläggas och finner att byggnadsnämnden beslutar att bordlägga ärendet.

Beslutet skickas till

Bygg- och miljöförvaltningen

Samhällsbyggnadskontoret-planavdelningen

§ 58

Svar på Länsstyrelsens remiss över Program för räddningstjänst vid utsläpp av radioaktiva ämnen

Dnr BN 2021-004650

Beslut

Byggnadsnämnden antar förvaltningens yttrande daterat 2022-01-27 och överlämnar det som sitt svar till kommunstyrelsen.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen har bett samtliga nämnder i Kungsbacka kommun att ta del av Länsstyrelsens förslag på program för Räddningstjänsten vid utsläpp av radioaktiva ämnen. Byggnadsnämnden har tagit del av förslaget och har inga synpunkter på programmet.

Yttrandet ska vara kommunstyrelsen tillhanda senast den 4 mars 2022.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskott, 2022-02-10, § 60

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2022-01-27

Förvaltningens yttrande 2022-01-27

Följebrev från kommunstyrelsen, 2021-12-22

Begäran om yttrande, 2021-12-22

Program för Räddningstjänsten, 2022-01-27

Missiv för program, 2022-01-27

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, arbetsutskottets förslag. Ordföranden (M) prövar förslaget och finner att byggnadsnämnden bifaller det.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

§ 59

Samråd av detaljplan för bostäder och verksamheter inom fastighet Nötegång 2:207 m.fl. i Särö

Dnr BN 2019-00044

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner samrådshandlingen.

Med beaktande av den undersökning som vidtagits i ärendet godkänner byggnadsnämnden samhällsbyggnadskontorets bedömning om att nu föreslagen detaljplan inte medför någon miljöpåverkan som kan anses vara betydande.

Byggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadskontoret att genomföra samråd för detaljplan för bostäder och verksamheter inom fastighet Nötegång 2:207 m fl i Särö.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden gav 2020-05-14 §137 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder på fastigheterna Nötegång 2:207, Nötegång 2:219 samt Nötegång 2:75 i Särö.

Planområdet utgörs av öppen ängs- och jordbruksmark, uppgår till cirka 6 hektar och ägs till största delen av Skanska. I fastighetens norra del finns en naturlig sänka där det är lämpligt att anlägga ett större dagvattenmagasin. Enligt överenskommelse mellan Skanska och tidigare fastighetsägare ska två tomter för privatbyggnation ingå i planarbetet. Kullaviks reningsverk är nu utbyggt liksom dagvattenledningar norr om området vilket är en förutsättning för byggnation på fastigheten.

Området ligger inom utvecklingsområde i kommunens översiktsplan (ÖP06), strax söder om Särö centrum.

Planförslaget innebär en möjlighet att bygga vidare på den befintliga småhusbebyggelsen men också komplettera med möjlighet för kedjehus och flerfamiljshus. Den planerade bebyggelsen består av en tredjedel hyresrätter. Detaljplanen uppfyller målet i översiktsplanen ÖP06, om att ha en aktiv samhällsplanering i Särö i syfte att successivt bygga ut ortens infrastruktur och planera för nya bostäder, och verksamheter.

Under planarbetes gång har planområdet utökats med fastighet Nötegång 2:153 för verksamhet. Området har planerats för drygt 60 bostäder.

Området är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

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

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskott, 2022-02-10, § 62

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2022-01-28

Planhandling bestående av plankarta, illustrationsplan och planbeskrivning, 2022-01-28

Undersökning av miljöpåverkan 2021-11-19

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, arbetsutskottets förslag. Ordföranden (M) prövar förslaget och finner att byggnadsnämnden bifaller det.

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret - planavdelningen

Exploatörerna

§ 60

SÖDERCENTRUM 8, 9 och 10, – Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus

Dnr BN 2021-003248, BN 2021-003260, BN 2021-003261

Beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov samt mark lov för nybyggnad av flerbostadshus för Södercentrum 8, 9 och 10.

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

Golvhöjden för byggnaderna får inte understiga +3,0

Kontrollansvarig för åtgärden är Jonas Corneliusson.

Avgiften för beslutet för **Södercentrum 8** är 75 600 kronor. Av detta kostar bygglovet 32 400 kronor och byggskedet 43 200 kronor.

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

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

Avgiften för beslutet för **Södercentrum 9** är 75 600 kronor. Av detta kostar bygglovet 32 400 kronor och byggskedet 43 200 kronor.

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

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

Avgiften för beslutet **Södercentrum 10** är 75 600 kronor. Av detta kostar bygglovet 32 400 kronor och byggskedet 43 200 kronor.

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

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

Upplysningar

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

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

Förvaltningen bedömer att ansökan stämmer med detaljplan och uppfyller kraven enligt PBL 9 kap. 30 § punkt 4 då byggnaderna är lämpligt utformade och placerade med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Förslaget stämmer väl överens enligt det upprättade planprogram som godkändes av Kommunstyrelsen 2014-06-17 §138

Förvaltningen bedömer att bebyggelsen gestaltas med en samtida och stadsmässig karaktär. Den nya bebyggelsen samspelar väl med befintlig bebyggelse.

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

Bygglov ska därför beviljas.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Södercentrum 8 har en bruttoarea om 6 590 m2
Kvarteret består av 81 lägenheter i varierande storlekar från ett rum och kök till fyra rum och kök som är fördelade enligt följande: 34 ettor, 27 tvåor, 14 treor och 6 fyror.
Lokaler i bottenvåningen för verksamheter med en byggnadsarea om 698 m²

Fasaderna är utförda i både liggande och stående träpanel. De låga husen har en sockel i stående panel som skiljer sig mot fasaden i liggande panel. Den höga huskroppen har trä även in på gården.

Södercentrum 9 har en bruttoarea om totalt 8 577 m²
Kvarteret består av 123 lägenheter i varierande storlekar från ett rum och kök till fyra rum och kök som är fördelade enligt följande: 44 ettor, 47 tvåor, 26 treor och 6 fyror.
I kvarteret finns också ett BMSS boende bestående av 12 lägenheter med 2 rum och kök samt tillhörande lokaler för verksamheten.

Fasaderna utförs i gulbeige tegel
Cykelförråd på innergård 20 m² revidering inkom 2022-02-09

Södercentrum 10 har en bruttoarea om totalt 8 262 m²
Kvarteret består av 140 lägenheter i varierande storlekar från ett rum och kök till fyra rum och kök som är fördelade enligt följande: 61 ettor, 46 tvåor.27 treor och 6 fyror samt lokaler för verksamheter med en byggnadsarea om 258 m²
Cykelförråd på innergård 20 m² revidering inkom 2022-02-09
Fasaderna är utförda i både liggande träpanel och släta betongelement med enkel mönsterrelief som målas vita.

Teknikutrymmena är placerade inom takfallet och får ett estetiskt fint uttryck och smälter väl in i stadsmiljön.

Beslutsunderlag

Södercentrum 8

Byggnadsnämndens arbetsutskott, 2022-02-10, § 65

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2022-02-09

Brandsskyddsbeskrivning inkom till förvaltningen 2021-12-22

Brandritning inkom till förvaltningen 2021-12-22

Fasadritning öster, väster inkom till förvaltningen 2021-12-22

Fasadritning norr, söder inkom till förvaltningen 2021-12-22

Situationsplan inkom till förvaltningen 2021-12-22

Planritningar plan 10 entréplan - plan 16 inkom till förvaltningen 2021-12-22

Tekniska förvaltningens yttrande inkom till förvaltningen 2021-12-16

Sektionsritningar inkom till förvaltningen 2021-12-07

Parkeringsutredning inkom till förvaltningen 2021-12-07

Tillgänglighetsutlåtande inkom till förvaltningen 2021-11-23 och 2021-12-07

Trafikbullerutredning inkom till förvaltningen 2021-12-07

Akustikbeskrivning inkom till förvaltningen 2021-12-07

Dagsljusrapport inkom till förvaltningen 2021-12-07

Nybyggnadskarta inkom till förvaltningen 2021-12-07

Takplan inkom till förvaltningen 2021-12-07

Lägenhetssammanställning inkom till förvaltningen 2021-12-07

Illustration Principfasad inkom till förvaltningen 2021-12-07

Illustrationer inkom till förvaltningen 2021-12-07

Uppgift om material och kulör inkom till förvaltningen 2021-12-07

Sammanställning BTA inkom till förvaltningen 2021-12-07

Sammanställning BIA + LOA inkom till förvaltningen 2021-12-07

Miljö & Hälsoskydds yttrande inkom till förvaltningen 2021-11-18

Miljö & Hälsoskydds tilläggsyttrande inkom till förvaltningen 2021-11-22

Ansökan inkom till förvaltningen 2021-10-25

Beslutsunderlag

Södercentrum 9

Byggnadsnämndens arbetsutskott, 2022-02-10, § 65

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2022-02-09

Brandsskyddsbeskrivning inkom till förvaltningen 2021-12-22

Brandritning inkom till förvaltningen 2021-12-22

Fasadritning öster, väster inkom till förvaltningen 2021-12-22

Fasadritning norr, söder inkom till förvaltningen 2021-12-22

Situationsplan inkom till förvaltningen 2021-12-22

Planritningar plan 11 - plan 16 inkom till förvaltningen 2021-12-22

Reviderade planritningar plan 9 och 10 entréplan inkom till förvaltningen 2022-02-09

Tekniska förvaltningens yttrande inkom till förvaltningen 2021-12-16

Sektionsritningar inkom till förvaltningen 2021-12-07

Parkeringsutredning inkom till förvaltningen 2021-12-07

Tillgänglighetsutlåtande inkom till förvaltningen 2021-11-23 och 2021-12-07

Trafikbullerutredning inkom till förvaltningen 2021-12-07

Akustikbeskrivning inkom till förvaltningen 2021-12-07

Dagsljusrapport inkom till förvaltningen 2021-12-07

Verksamhetsbeskrivning inkom till förvaltningen 2021-12-07

Nybyggnadskarta inkom till förvaltningen 2021-12-07

Takplan inkom till förvaltningen 2021-12-07

Lägenhetssammanställning inkom till förvaltningen 2021-12-07

Illustration Principfasad inkom till förvaltningen 2021-12-07

Illustrationer inkom till förvaltningen 2021-12-07

Uppgift om material och kulör inkom till förvaltningen 2021-12-07

Sammanställning BTA inkom till förvaltningen 2021-12-07

Sammanställning BIA + LOA inkom till förvaltningen 2021-12-07

Miljö & Hälsoskydds yttrande inkom till förvaltningen 2021-11-18

Miljö & Hälsoskydds tilläggsyttrande inkom till förvaltningen 2021-11-22

Ansökan inkom till förvaltningen 2021-10-25

Beslutsunderlag

Södercentrum 10

Byggnadsnämndens arbetsutskott, 2022-02-10, § 65

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2022-02-09

Brandsskyddsbeskrivning inkom till förvaltningen 2021-12-22

Brandritning inkom till förvaltningen 2021-12-22

Fasadritning öster, väster inkom till förvaltningen 2021-12-22

Fasadritning norr, söder inkom till förvaltningen 2021-12-22

Situationsplan inkom till förvaltningen 2021-12-22

Planritningar plan 11 - 13,15 inkom till förvaltningen 2021-12-22

Planritningar plan 14 och 16 samt takplan inkom till förvaltningen 2021-12-07

Reviderade planritningar inkom till förvaltningen 2022-02-09.

Tekniska förvaltningens yttrande inkom till förvaltningen 2021-12-16

Sektionsritningar inkom till förvaltningen 2021-12-07

Parkeringsutredning inkom till förvaltningen 2021-12-07

Tillgänglighetsutlåtande inkom till förvaltningen 2021-11-23 och 2021-12-07

Trafikbullerutredning inkom till förvaltningen 2021-12-07

Akustikbeskrivning inkom till förvaltningen 2021-12-07

Dagsljusrapport inkom till förvaltningen 2021-12-07

Nybyggnadskarta inkom till förvaltningen 2021-12-07

Lägenhetssammanställning inkom till förvaltningen 2021-12-07

Illustration Principfasad inkom till förvaltningen 2021-12-07

Illustrationer inkom till förvaltningen 2021-12-07

Uppgift om material och kulör inkom till förvaltningen 2021-12-07

Sammanställning BTA inkom till förvaltningen 2021-12-07

Sammanställning BIA + LOA inkom till förvaltningen 2021-12-07

Miljö & Hälsoskydds yttrande inkom till förvaltningen 2021-11-18

Miljö & Hälsoskydds tilläggsyttrande inkom till förvaltningen 2021-11-22

Ansökan inkom till förvaltningen 2021-10-25

Beskrivning av ärendet

Ansökningarna registrerades 2021-10-25.

Ärendet återremitterades vid byggnadsnämndens sammanträde 2022-01-27 §17 med följande beslutsmotivering:

Byggnadsnämnden ger därför bygg- och miljöförvaltningen i uppdrag att utreda frågan om cykelparkeringar samt återkomma med ett nytt förslag. Under sammanträdet har nämnden erhållit information om att utevistelsemöjligheter för de boende i området blir väldigt begränsat på grund av den stora andelen cykelparkeringar på del av samma utemiljö. Denna fråga bör därför utredas närmare och ett förslag om åtgärd kompletteras till besluts-underlaget.

Sökande har inkommit med reviderade handlingar 2022-02-09 som innebär att cykelförråd har placerats i källarplanen i Södercentrum 9 och 10 och pergolaantalet minskats för att möjliggöra mer yta för utemiljö.

Ansökan för Södercentrum 8 bedömdes som komplett 2021-12-22.

Ansökningarna för Södercentrum 9 och 10 bedömdes som kompletta 2022-02-09

Ansökningarna gäller nybyggnad av 3 flerbostadshus Södercentrum 8 med diarienummer BN 2021–002348, Södercentrum 9 med diarienummer 2021–003260 och Södercentrum 10 med diarienummer 2021–003261.

Södercentrum 8 har en bruttoarea om 6 590 m^2.

Kvarteret består av 81 lägenheter i varierande storlekar från ett rum och kök till fyra rum och kök som är fördelade enligt följande: 34 ettor, 27 tvåor.14 treor och 6 fyror.

Lokaler i bottenvåningen för verksamheter med en byggnadsarea om 698 m^2.

Fasaderna är utförda i både liggande och stående träpanel. De låga husen har en sockel i stående panel som skiljer sig mot fasaden i liggande panel. Den höga huskroppen har trä även in på gården.

Kulör, omålad Thermowood.

Skärmtak och vägg kring entrépartier i ljusgrå plåt.

På högdelar mot öster, papptak mörkgrått. Övriga tak beläggs med sedum.

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

Södercentrum 9 har en bruttoarea om totalt 8 577 m^2.

Kvarteret består av 123 lägenheter i varierande storlekar från ett rum och kök till fyra rum och kök som är fördelade enligt följande: 44 ettor, 47 tvåor, 26 treor och 6 fyror.

I kvarteret finns också ett BMSS boende bestående av 12 lägenheter med 2 rum och kök samt tillhörande lokaler för verksamheten.

Fasaderna utförs i gulbeige tegel

På högdelar mot öster, papptak mörkgrått. Övriga tak beläggs med sedum.

Cykelförråd på innergård 20 m². Revidering inkom 2022-02-09

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

Södercentrum 10 har en bruttoarea om totalt 8 262 m².

Kvarteret består av 140 lägenheter i varierande storlekar från ett rum och kök till fyra rum och kök som är fördelade enligt följande: 61 ettor, 46 tvåor.27 treor och 6 fyror samt lokaler för verksamheter med en byggnadsarea om 258 m².

Cykelförråd på innergård 20 m². Revidering inkom 2022-02-09

Fasaderna är utförda i både liggande träpanel och släta betongelement med enkel mönsterrelief som målas vita.

På högdelar mot öster, papptak mörkgrått. Övriga tak beläggs med sedum.

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

Parkeringar kommer att anordnas i P-hus öster om kvarteren.

Cykelparkeringar kommer att lösas i Södercentrum 8 i låsta förråd. Södercentrum 9 och 10 både i låsta förråd och i pergola på innergårdarna.

Bullernivå vid fasad och uteplatser uppfylls enligt trafikbullerförordningen och krav enligt plankarta enligt inlämnad bullerutredning daterad 2021-06-21.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan K131 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder och centrumverksamhet.

I detaljplanen regleras bland annat största möjliga bruttoarea för Södercentrum 8 till 6 590 m², Södercentrum 9 till 8 610m² och Södercentrum 10 till 8 350 m².

Del av kvarteren skall utgöras av centrumverksamhet enlighet med detaljplanen.

Bostäder medges ej i bottenvåning i Södercentrum 8.

Balkong får kraga ut högst 1 m från fasad över allmän plats. Trapphus och teknikutrymmen får uppföras utöver högsta nockhöjd.

Största byggnadsarea för komplementbyggnad begränsas till 20 m².

Högsta tillåtna nockhöjd varierar i de olika kvarteren, för Södercentrum 8 varierar det mellan 15,5 i norr och söder och 24,5 i öster.

Södercentrum 9 och 10 21,5 mot norr och 24,5 åt öster.

Nivå på färdigt golv i bostad och teknisk anläggning ska vara lägst +3 meter om inte annat översvämningsskydd anordnas. Öppningar för entréer får utföras på en lägre nivå. Vibrationsnivå i bostad får inte överstiga 0,4 mm/s vägd RMS.

Luftintag ska orienteras mot sida som inte vetter mot Västkustbanan och ska placeras högt i byggnad.

Övriga förutsättningar

Platsen som föreslås för bebyggelse ligger söder om Kungsbackas innerstad.

Remisser

Miljö & Hälsoskydd har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande buller och akustik Av yttrande från Miljö & Hälsoskydd daterat 2021-11-18 samt tilläggsyttrande daterad 2021-11-22 framgår att: Av redovisade ritningar kommer kraven i detaljplan kunna klaras. Detta gäller då om byggnationen resulterar i bostäder enligt redovisade ritningar. Särskild uppmärksamhet bör läggas om den slutgiltiga byggnationen avviker mycket från förslaget.

Akustikbeskrivningen redogör för gällande krav avseende bland annat inomhusnivå. Konsulten skriver även upp vilken typ av fasad som kan utföras. Det framgår inte om dessa alternativ redovisas för att uppnå tillräcklig ljudnivåreduktion i fasaden och Miljö & Hälsoskydd saknar den typen av kompetens som behövs för att kunna utvärdera om föreslagen fasad hade inneburit att bland annat maximala inomhusnivåer klaras.

Akustikbeskrivningen förklarar att verifieringen av byggnaden kommer omfatta SS 25267:2015 (ljudklassning) och klassas enligt Miljöbyggnad. Resultaten från dessa mätningar och beräkningar kommer tydligt visa om den färdiga byggnaden uppnår de krav som ställs. Planritningar och akustisk sammanställning visar att kraven kommer klaras om redovisad planritning följs och det antas att planerad fasad samt fönster kommer planeras med en sådan tillräcklig reduktion att inomhusmiljön inte överskrider BBR:s krav.

Räddningstjänsten har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande brandskyddsbeskrivning och implementering av planbestämmelse. Av yttrande från Räddningstjänsten daterad 2021-11-26 framgår att luftintag ska placeras högt och orienteras mot sida som inte vetter mot Västkustbanan enligt plankarta och framtagen riskanalys för planområdet. Annan utformning avseende placering av luftintag i höjdled planeras enligt brandskyddsbeskrivning.

I övrigt har räddningstjänsten inget att erinra inför beslut om bygglov.

Sökande har tagit del av yttrandet och därefter ändrat placeringen av luftintagen.

Förvaltningen för Teknik har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande parkering, angöringsplatser, miljöhus, sopbil mm. Av yttrande från Förvaltningen för Teknik daterat 2021-12-16 framgår att insamlingsfordon bör kunna angöra i anslutning till avfallsutrymmet. Dörrar bör

förses med dörrstopp. Kärl med större volym än 200L dras ej längre än 10 meter. Trösklar till avfallsutrymme bör undvikas och lutning på sträckan som kärl rullas får vara max 1:12.

Antalet cykelparkeringar ska uppfylla kommunens parkeringsstrategi, dvs en plats per boende i förråd, och en plats per lägenhet vid entré. Cykelparkeringarna ska vara attraktiva och ligga nära boendet och cykeln ska kunna låsas fast.

Placering och utformning av angöringsplatser ska ske och har skett i samråd med Teknik.

Sökande har reviderat sina tidigare placeringar av cyklar enligt inlämnad komplettering 2021-12-22.

Avlopp

Fastigheten ansluts till kommunalt avlopp.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, arbetsutskottets förslag. Ordföranden (M) prövar förslaget och finner att byggnadsnämnden bifaller det.

Beslutet skickas till

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

§ 61

FACKLAN 10 (KYRKOGATAN 18) - Rivningslov för rivning av byggnad

Dnr BN 2021-004583

Beslut

Byggnadsnämnden beviljar rivningslov för rivning av byggnad.

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

Kontrollansvarig för åtgärden är Pär Karlsson.

Avgiften för beslutet är 15 600 kronor. Av detta kostar bygglovet 6 600 kronor och byggskedet 9 000 kronor.

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

Upplysningar

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

Enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 34 § ska rivningslov ges om rivningen överensstämmer med detaljplanen och byggnaden inte bör bevaras på grund av byggnadens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Inlämnat förslag om rivningslov överensstämmer med gällande detaljplan och bedöms lämpligt att genomföra på den aktuella platsen. Även om byggnaden bedöms ha ett kulturhistoriskt värde så bedöms de kulturhistoriska kvaliteterna inte vara tillräckligt höga för att neka rivning av byggnaden. Skadeläget för byggnaden är av sådan omfattning att det inte kan anses rimligt att rädda byggnaden. Rivningslov ska därmed 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.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskott, 2022-02-10, § 67

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2022-01-28

Yttrande från kommunantikvarie, 2022-01-28

Situationsplan, 2022-01-17

Utredning, 2022-01-17

Fotografi, 2021-12-15

Ansökan, 2021-12-15

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2021-12-15.

Ansökan gäller rivning av byggnad. Byggnaden som rivs har en area om 3 322 m^2. Byggnaden behövs enligt sökande rivas på grund av sättningsproblem.

Ansökan var komplett 2022-01-17.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan K42 vars syfte är att möjliggöra byggnader för handel.

Fastigheten ligger inom område som omfattas av Kulturmiljöprogram.

Byggnaden har tidigare bedömts utgöra en kulturhistoriskt värdefull byggnad, klassning C, men det är oklart när den inventeringen gjordes.

Remisser

Kommunantikvarie har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande rivning av byggnaden. Av yttrandet daterat 2022-01-28 framgår att Facklan 10 är en av de senare tillkomna byggnaderna inom stadens centrum och uppförd i tidstypisk modernistisk stil. Byggnaden har byggts om i omgångar och ändrat innehåll från butik, postkontor till biograf 2003. I yttrandet beskriver kommunantikvarien att byggnaden har en stark identitetsskapande anknytning till staden och dess moderna historia. Trots detta har kommunantikvarien inget att erinra mot förslaget till rivning. Skadeläget är i sådan omfattning att det inte kan anses rimligt att rädda byggnaden, trots att dess innehåll, karaktär och historia bidrar till upplevelsen av innerstaden.

Kommunicering

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

Åtgärden är planenlig, därför har inga grannar hörts.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, arbetsutskottets förslag. Ordföranden (M) prövar förslaget och finner att byggnadsnämnden bifaller det.

Beslutet skickas till

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

§ 62

ARENDAL 1:1 (ÖBERGS VÄG 6) - Bygglov för nybyggnad av ridhus

Dnr BN 2021-001076

Beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av ridhus.

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

Golvhöjden för huvudbyggnaden fastställs till +21,0

Kontrollansvarig för åtgärden är Bengt-Åke Sparrman.

Avgiften för beslutet är 33 600 kronor. Av detta kostar bygglovet 20 400 kronor och byggskedet 13 200 kronor. Avgiften för bygglovet är reducerad med 20 400 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden för bygglovet och byggskedet blir därför 13 200 kronor. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

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

Upplysningar

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

Ridhuset placeras i anslutning till en befintlig gård och kommer att utgöra en del av den befintliga verksamheten med hästhållning och inackordering av hästar som bedrivs på fastigheten. Gårdens samtliga skiften utgör ca 73 hektar skog, bete och vall.

Byggnaden placeras på mark som idag nyttjas till bete och bedöms utgöra brukningsvärd jordbruksmark. Av 3 kap. 4 § miljöbalken framgår att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

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

avgörande betydelse för att trygga livsmedelsförsörjningen i landet och att syftet med bestämmelsen är att säkerställa en långsiktig hushållning (jfr prop. 1985/86:3 sid. 53).

I praxis har framhållits att vid bedömningen av om jordbruksmark är brukningsvärd eller inte ska hänsyn tas till jordbrukslandskapet och det framtida behovet av jordbruksproduktion, men inte till fastighetens rådande produktionsstatus, kvalitet eller om det vid tillfället finns ett reellt intresse av att bruka den (se bl. a Mark- och miljööverdomstolens, MÖD:s, domar den 1 april 2016 i mål P 4087-15 och den 3 februari 2017 i mål P 4848-16).

Enligt plan- och bygglagen 2 kap. 1 § (PBL, SFS 2010:900) ska vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

På fastigheten finns redan en etablerad gård med hästverksamhet. Det föreslagna ridhuset placeras i åkerlandskapets kant i anslutning till befintliga komplementbyggnader på skifte fyra och har en tydlig koppling till fastighetens befintliga verksamhet och bebyggelse. Det finns ingen alternativ placering inom fastigheten som inte berör jordbruksmark och den aktuella åtgärden innebär att en relativt begränsad yta i åkerlandskapets kant tas i anspråk. Eftersom hästgården redan är etablerad på platsen och ridhuset innebär en utveckling av den verksamhet som bedrivs på gården samt det faktum att en utveckling inte kan ske utanför brukningsvärd jordbruksmark, får det enskilda intresset att ta jordbruksmark i anspråk för bebyggelse anses väga tyngre än det allmänna intresset att bevara åkermark i detta enskilda fall. Åtgärden anses utgöra en komplettering av befintlig bebyggelse på fastigheten.

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

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

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan gäller nybyggnad av ett ridhus med en byggnadsarea om 906 kvm. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område och omfattas inte av områdesbestämmelser. Ridhuset placeras i anslutning till en befintlig gård, i kanten av ett åkerlandskap, och kommer att utgöra en del av och komplettera den befintliga verksamheten med hästhållning och inackordering av hästar som bedrivs på fastigheten.

Byggnaden placeras på mark som idag nyttjas till bete och bedöms utgöra brukningsvärd jordbruksmark. Eftersom hästgården redan är etablerad på platsen och ridhuset innebär en utveckling av den verksamhet som bedrivs på gården samt det faktum att en utveckling inte kan ske utanför brukningsvärd jordbruksmark, får det enskilda intresset att ta jordbruksmark i anspråk för bebyggelse anses väga tyngre än det allmänna intresset att bevara åkermark i detta enskilda fall. Varken räddningstjänsten, kommunekologen eller Trafikverket har någon erinran mot åtgärden.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskott, 2022-02-10, § 78

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2022-01-24

Utlåtande räddningstjänsten, 2022-01-21 och 2021-12-22

Utlåtande kommunekolog, 2021-01-11

Riskanalys av farligt gods, 2021-01-10

Utlåtande Trafikverket 2021-12-17

Fasadritning, 2021-09-20

Situationsplan, 2021-09-20

Parkeringsredovisning, 2021-08-02

Verksamhetsbeskrivning, 2021-08-02

Färgsättning, 2021-08-02

Plan- och sektionsritning, 2021-07-07

Ansökan, 2021-07-07

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2021-03-29 och bedömdes komplett 2021-09-20. Ansökan gäller nybyggnad av ett ridhus med en byggnadsarea om 906 kvm. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område och omfattas inte av områdesbestämmelser.

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

Övriga förutsättningar

Området där ridhuset föreslås placeras ingår i kommunal naturvårdsplan där värdena beskrivs på följande sätt: "Ett område med mycket stora biologiska värden som framförallt är knutna till ädellövskogen. Området i övrigt har betydelse för friluftsliv och landskapsbild".

Området utgör även utvecklingsområde med särskilda bygglovskriterier enligt ÖP06.

Remisser

Räddningstjänsten, kommunekologen och Trafikverket har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande åtgärden.

Av yttrande från räddningstjänsten daterat 2021-12-22 framgår att framkomlighet till och inom tomt samt brandvattenförsörjning är tillfredsställande. Däremot kunde inte riskhänsyn bedömas genom de inlämnade handlingarna. Efter en komplettering av sökande med en riskanalys har räddningstjänsten i yttrande daterat 2022-01-21 meddelat att de inte har något att erinra inför beslut om bygglov.

Inte heller kommunekologen eller Trafikverket har någon erinran mot förslaget.

Avlopp

Fastigheten är ansluten till VA-förening.

Kommunicering

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

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

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, arbetsutskottets förslag. Ordföranden (M) prövar förslaget och finner att byggnadsnämnden bifaller det.

Beslutet skickas till

Sökande, Skatteverket, (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

§ 63

LUNNA 4:10 (GRÄPPÅSVÄGEN 21) - Bygglov för nybyggnad av lagerbyggnad

Dnr BN 2021-003297

Beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov för en lagerbyggnad på fastigheten.

Byggnadsnämnden beviljar rivningslov för två komplementbyggnader på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 25 200 kronor, varav bygglovsavgiften uppgår till 21 600 kronor och den byggtekniska avgiften för start- och slutbesked uppgår till 3 600 kronor. Bygglovsavgiften är reducerad med 12 960 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 12 240 kronor. Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2020-09-08 § 97.

Golvhöjden för nybyggnaden fastställs till +22,3.

Kontrollansvarig för åtgärden är Fredrik Olsson.

Upplysning

Verksamheten får ej växa inom fastigheten. Utbyggnad av verksamheten kommer inte tillåtas.

Vid eventuella störningar som påverkar boende så kan enheten för Miljö och Hälsa komma att förelägga om begränsningar för verksamheten. Prövning i detta bygglovsärende har avsett lagerbyggnad med begränsad transporter och inte någon bulleralstrande verksamhet. Miljö och Hälsa har därför inte hörts.

Beslutsmotivering

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

Ansökan avser nybyggnad av en verksamhetsbyggnad om ca 91 kvadratmeter lager på en fastighet som är belägen utanför detaljplanerat område. Fastigheten har en areal om ca 0,2 ha och är idag bebyggd med ett enbostadshus. Byggnaden är ca dubbelt så stort som ett normalstort garage och ersätter två andra komplementbyggnader på tomten som rivs.

Kommunens översiktsplan och detaljplanekravet

Kommunens översiktsplan *ÖP06* (som gäller vid inskickad ansökan) har anvisningar för verksamheter där de i första hand ska lokaliseras i tätorterna, med undantag från vissa typer av verksamheter, såsom till exempel verksamheter kopplade till jordbruket, som medför transporter med större fordon, täkter, campingar osv. Syftet med att lokalisera verksamheter i tätorterna har med kommunens övergripande samhällsplanering och kommunens tätortsutveckling att göra. Det är mest fördelaktigt kommunalekonomiskt fördelaktigt att samla verksamheterna i tätorterna med

hänsyn till bland annat tekniska försörjningsystem, infrastruktur, kommunikationer, ökade transporter (besökare och arbetstagare) m.m.

Föreslagen verksamhet är ämnad bedrivas som lager utan anställda i anslutning till privatbostad. Föreslagen lokalisering är belägen i ett område vari råder särskilda bygglovskriterier enligt *ÖP06*, med restriktiv hållning för främst bostadsbebyggelse på ny plats utanför detaljplanerat område. Föreslagen plats är redan ianspråktagen som bostadstomt och kommer fortsättningsvis att då rymma både bostad och verksamhet. Verksamheter bör i första hand lokaliseras inom kommunens utpekade och planlagda verksamhetsområden.

Den aktuella fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse i randzonen till Vallda utvecklingsområde. Fastigheten ligger nära Valldavägen, som är en reltaiv bra kommunikationsled även om Onsalahalvön som helhet har ett ansträngt vägnät. Då söktrycket för att etablera verksamheter i området inte är lika högt som bostäder och att risken för prejudicerande effekter därmed är låg samtidigt som den enskilda verksamheten bedöms, utifrån sökandes redovisade uppgifter, endast ha en liten påverkan på transporter, infrastruktur samt behovet på tillgång till samhällsservice och kommunikationer, bedöms risken för oönskade kommunalekonomiska effekter därmed vara låg.

Då det i dagsläget inte förekommer några planer på att exploatera området bedöms den enskilda verksamheten också gå att etablera på fastigheten utan att den påverkar kommunens strategiska planering negativt eller motverka översiktsplanens intentioner. Bedömningen görs också att etableringen av den enskilda verksamheten inte innebär att någon form av samordning krävs samtidigt som verksamheten bedöms få liten inverkan på boende i området, varvid förvaltningen bedömer att frågan kan prövas inom ramarna för ett bygglov, samt att kommunens övergripliga planering, översiktsplan eller detaljplanekravet därmed inte utgör hinder för byggnation.

2:a och 8:e kapitlet PBL

Fastigheten är i dagsläget bebyggd med ett enbostadshus och föreslagen verksamheten är av begränsad omfattning och begränsad omgivningspåverkan därför bedöms föreslagen lokalisering vara lämplig med hänsyn till kravet på långsiktig god hushållning av mark och kommunens tätortsutveckling. Föreslagen åtgärd anses därmed vara i linje med kommunens strategiska planering och översiktsplan. Ansökan uppfyller sålunda lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-3 § PBL.

Vidare utgör föreslagen lokalisering en lämplig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp samt passar in i landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Den sökta åtgärden förutsätter inte planläggning av aktuellt område och uppfyller samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL. Därtill föreligger inga motstående intressen som talar emot ett bygglov.

Den samlade bedömningen är att den föreslagna åtgärden passar in i landskapet och närliggande bebyggelse samt i övrigt är lämplig utifrån platsens förutsättningar. Med ovanstående skäl menar förvaltningen att en intresseavvägning enligt proportionalitetsprincipen i 2 kap. 1 § PBL, mellan allmänna och enskilda intressen har skett.

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

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskott, 2022-02-10, § 83

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2022-01-12

Situationsplan, Fasad-, sektion- och planritning samt verksamhetsbeskrivning 2021-11-22

Planritning befintliga byggnader som rivs 2021-10-29

Ansökan, 2021-10-29

Beskrivning av ärendet

Ansökan kom in 2021-10-29 och var komplett för handläggning 2021-11-22.

Förslaget innebär nybyggnad av lagerbyggnad à 91 kvm inom fastigheten LUNNA 4:10 (GRÄPPÅSVÄGEN 21). Fastigheten har en areal av 2 068 kvm och är idag bebyggd med ett enbostadshus och komplementbyggnader. Lokaliseringsprövning görs i bygglovsprövningen.

Verksamheten planeras utan vatten och avlopp. Vid anslutning till kommunalt vatten och avlopp behövs tillstånd från Förvaltningen för teknik.

Två komplementbyggnader à 40 kvm respektive 28 kvm, rivs för att ge plats åt nybyggnaden. Rivning utom plan kräver inte lov utan hanteras i samband med startbesked.

Byggnaden är tänkt att användas till lager för gräsklippare. Befintlig parkeringsplats till bostadshus planeras att nyttjas vid behov. Ingen fast arbetsplats.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område, inom sammanhållen bebyggelse av 30 bostadstomter som övergår i en större bebyggelsegrupp. Fastigheten ligger inom område för särskilda bygglovskriterier enligt Kungsbacka kommuns översiktsplan ÖP06.

Strandskyddet har upphävts inom fastigheten.

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.

Lagstiftning

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

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

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

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

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

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

Enligt 4 kap 2 § PBL ska kommunen med detaljplan pröva markområdets lämplighet för bebyggelse samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för 1. en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt, 2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattning eller till förhållandena i övrigt. 3. ett nytt byggnadsverk och byggnadsverket eller dess användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, arbetsutskottets förslag. Ordföranden (M) prövar förslaget och finner att byggnadsnämnden bifaller det.

Beslutet skickas till

Sökande, Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

§ 64

HÖGLANDA 1:12 (BARNAMOSSEVÄGEN 67) - Strandskyddsdispens för nybyggnad av tälthall på återvinningsstation

Dnr BN 2021-001993

Beslut

Byggnadsnämnden beviljar strandskyddsdispens för nybyggnad av tälthall på återvinningsstation.

Avgiften för beslutet är 10 800 kronor. Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2020-09-08 § 97.

Som tomt för nybyggnad av tälthall får tas i anspråk den mark som redovisas på bifogad situationsplan.

Villkor:

- Hänsyn ska tas till växt- och djurlivet i största möjliga mån.
- Entreprenörer eller andra som utför åtgärderna ska informeras om villkor som är förenade med dispensen och övriga försiktighetsmått som krävs.

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

Upplysningar

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

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

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

Beslutsmotivering

Aktuella bestämmelser

Strandskyddet, som i grunden är en förbudslagstiftning, syftar till att långsiktigt trygga

förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten, 7 kap. 13 § miljöbalken.

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

Inom ett strandskyddsområde får inte (1) nya byggnader uppföras, (2) byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, (3) grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller (4) åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter, 7 kap. 15 § miljöbalken.

Om det finns särskilda skäl och om dispens är förenlig med strandskyddets syften kan strandskyddsdispens medges, 7 kap. 18 c-d och 26 §§ miljöbalken. I 7 kap. 18 f och18 h §§ miljöbalken finns bestämmelser om fri passage för allmänheten, tomtplatsavgränsning och tidsbegränsning av dispensen. Beslut om strandskyddsdispens får enligt 16 kap. 2 § miljöbalken förenas med villkor.

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

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,

2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,

3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,

4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,

5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller

6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

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

Motivering

Förvaltningen bedömer att det föreligger särskilda skäl för att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt MB 7 kap. 18 c §, eftersom återvinningscentral.

Sökanden har som särskilt skäl angett:

Punkt 1, redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,

Punkt 4, genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,

Platsen som tälthallen om 84 m² avses uppföras på används idag som kommunal avfallsanläggning, deponiområde, med återvinningskärl. Enligt ansökan framgår att syftet med tälthallen är att kommunen vill öka och förbättra hanteringen av återbruksvaror. Tälthallen placeras 1,34 meter sydost och 1,0 meter sydväst mot angränsande fastighetsgräns mot fastigheten Höglanda 1:4.
Den angränsande delen av fastigheten Höglanda 1:4 består av ett större skogsområde utan bebyggelse.
Befintliga återvinningscentralen ligger 1,3 m från Älvsåkers Byväg och 2,8 meter från järnvägen.
Den närmaste bostadsbebyggelsen är bortanför skogsområdet, ca 365 meter fågelvägen på fastigheten Höglanda 3:16 som ligger sydväst om Höglanda 1:12 skifte 1.

Den föreslagna åtgärden bedöms inte utvidga den befintliga hemfridszonen på ett betydande sätt, eller medföra någon ytterligare avhållande effekt eller betydande påverkan på djur- och växtliv för det aktuella vattendraget.

Åtgärden bedöms ligga inom den befintliga hemfridszonen, tomten förblir tydligt avgränsad i förhållande till omgivande markområden och den befintliga hemfridszonen riskerar inte att utvidgas på ett betydande sätt.

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

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.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskott, 2022-02-10, § 85

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2022-01-27

Tomtplatsavgränsning, upprättad 2022-01-27

Handlingar från bygglovsärende BN2021-001764

Ansökan och kartunderlag 2021-06-22

Bilaga 1 – Tomtplatsavgränsning

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2021-06-22.

Ansökan gäller strandskyddsdispens för nybyggnad av tälthall på återvinningsstation med en byggnadsarea om 84 m^2.

Tälthallens byggnadshöjd blir 2,5 meter och nockhöjden 4,054 meter. Fasaden utgörs av PVC plastduk.
Tälthallen avses placeras på befintlig mark som idag är en avfallsanläggning med återvinningskärl. Ingen markförändring kommer ske och tältet placeras på befintlig hårdgjord asfalterad yta. Syftet med tälthallen är att kommunen vill öka och förbättra hanteringen av återbruksvaror.

Den föreslagna placeringen är belägen inom 100 meter från vattendrag och därmed inom strandskyddat område. Planerad nybyggnad av tälthall kommer ligga ca 75 meter från vattendraget.

Kommunicering

Förvaltningen har 2022-01-14 skickat ansökan om strandskyddsdispens på remiss till kommunekolog.

I remissvaret från kommunekolog daterat 2022-01-20 anges att de har granskat handlingarna och gjort en bedömning av behovet att ansöka om strandskyddsdispens alternativt ansökan om upphävande av strandskydd. Eftersom området där uppförandet av tälthall redan är ianspråktaget och hårdgjort bedöms inte uppförandet medföra att strandskyddets syfte motverkas.

Bedömningen är att det mest gångbara tillvägagångsättet är att ansöka om upphävande av strandskydd hos Länsstyrelsen för den del av anläggningen som är hårdgjord och ianspråktagen. Detta under förutsättning att kraven för upphävande uppfylls (se Länsstyrelsens i Hallands län hemsida för vägledning).

Eftersom området i dagsläget omfattas av strandskyddsbestämmelser kommer det krävas strandskyddsdispens för kommande ändringar, uppförande och byggnationer i området som är inom strandskyddat område.

Förvaltningen har 2022-01-21 skickat epost till sökanden och bifogat kommunekologens yttrande. Information gavs till sökanden att de kan återta inskickad ansökan om strandskyddsdispens och istället ansöka om upphävande av strandskydd hos Länsstyrelsen.

Upplyste att upphävandet innebär att de i framtiden inte behöver tänka på att söka strandskydd för den upphävda delen.
Sökanden bemötte eposten 2022-01-24 med att de vill fortsätta med inskickad ansökan om strandskyddsdispens

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, arbetsutskottets förslag. Ordföranden (M) prövar förslaget och finner att byggnadsnämnden bifaller det.

Beslutet skickas till

Sökanden, länsstyrelsen (delgivningskvitto), avdelningen för Miljö & Hälsoskydd (internpost)

§ 65

VÄSSINGSÖ 2:10 (VÄSSINGSÖVÄGEN 423) - Strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad

Dnr BN 2021-002730

Beslut

Byggnadsnämnden medger strandskyddsdispens för strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad.

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

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

Upplysningar

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

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

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

Beslutsmotivering

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

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

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

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

Om det finns särskilda skäl och om dispens är förenlig med strandskyddets syften kan strandskyddsdispens medges, 7 kap. 18 c-d och 26 §§ miljöbalken. I 7 kap. 18 f och18 h §§ miljöbalken finns bestämmelser om fri passage för allmänheten, tomtplatsavgränsning och tidsbegränsning av dispensen. Beslut om strandskyddsdispens får enligt 16 kap. 2 § miljöbalken förenas med villkor.

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

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,

2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,

3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,

4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,

5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller

6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

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

Motivering

Förvaltningen anser att åtgärden omfattas av förbuden inom strandskyddat område, då det skall uppföras en ny byggnad inom 100 m från Skallahamn.

För att en dispens från förbuden inom strandskyddat område ska prövas krävs särskilda skäl. Dessa finns uppräknade i 7 kap. 18 c § miljöbalken. Sökande åberopar dispensskäl:

Punkt 1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Sökandes motivering;
Den begränsade ytan som växthuset ska uppföras på utgörs av en plangräsyta belägen inom en privat tomt. Tomten har varit ianspråktagen för bebyggelse sedan 1930-talet. Tomten är avskärmad från strandkontakt av dels ett högt och brant berg ”Bommekullen” belägen vid södra tomtgränsen, dels av ett otillgängligt sly-och vassområde vid sydvästra tomtgränsen. Bergets Bommekullens

otillgänglighet från tomten framgår av nivåkurvor redovisat översiktskartan. Tomten begränsar i sydväst av en hög häck mot angränsande fastighet (Vässingsö 2:9) samt mot söder, sydväst och nordväst av gamla stengärdsgårdar.

Förvaltningen bedömer att det föreligger särskilda skäl för att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt MB 7 kap. 18 c §, eftersom platsen redan är ianspråktagen som privat tomtmark för bostadshus. På området mellan fastigheten och Skallahamn är det en fri passage på ca 90 meter.

Av flygfoto från 1960- och 70 talet framgår att fastigheten har varit bebyggd med bostadshus och att det aktuella området har utgjort tomtmark en längre tid.

Den föreslagna åtgärden bedöms inte utvidga den befintliga hemfridszonen på ett betydande sätt, eller medföra någon ytterligare avhållande effekt eller betydande påverkan på djur- och växtliv för det aktuella strandområdet.

Åtgärden bedöms ligga inom den befintliga hemfridszonen, tomten förblir tydligt avgränsad i förhållande till omgivande markområden och den befintliga hemfridszonen riskerar inte att utvidgas på ett betydande sätt.

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

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad i form av växthus, med en byggnadsarea om 21m2. Den föreslagna placeringen är belägen 95 meter från Skallahamn och därmed inom strandskyddat område.

Förvaltningen bedömer att det föreligger särskilda skäl för att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt MB 7 kap. 18 c §, eftersom platsen redan är ianspråktagen som privat tomtmark för bostadshus. På området mellan fastigheten och Skallahamn är det en fri passage på ca 90 meter.

Åtgärden bedöms ligga inom den befintliga hemfridszonen, tomten förblir tydligt avgränsad i förhållande till omgivande markområden och den befintliga hemfridszonen riskerar inte att utvidgas på ett betydande sätt.

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

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskott, 2022-02-10, § 86

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2022-01-25

Tomtplatsavgränsning, 2022-01-26

Bilaga, 2021-09-14

Kartor, 2021-09-14

Fotografier, 2021-09-14

Situationsplan, 2021-09-14

Ansökan, 2021-09-14

Beskrivning av ärendet

Ansökan 2021-09-14.

Ansökan gäller Strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad i form av växthus med en byggnadsarea om 21 m^2.

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

Platsen för den tilltänkta placeringen av komplementbyggnaden, består av gräsyta.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, arbetsutskottets förslag. Ordföranden (M) prövar förslaget och finner att byggnadsnämnden bifaller det.

Beslutet skickas till

Sökanden, länsstyrelsen (delgivningskvitto), avdelningen för Miljö & Hälsoskydd (internpost)

§ 66

SPÅRHAGA S:9 - Strandskyddsdispens för tillbyggnad, fasadändring samt ändrad användning av sjöbod till bastu

Dnr BN 2021-002697

Beslut

Byggnadsnämnden beviljar strandskyddsdispens för tillbyggnad, fasadändring samt ändrad användning av sjöbod till bastu.

Kostnaden för beslutet är 10 800 kronor. Kostnaden är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2020-09-08 § 97.

Inget område utöver det som den befintliga byggnaden upptar får tas i anspråk.

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

Upplysningar

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

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

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

Beslutsmotivering

Lagstiftning

Bestämmelserna om strandskyddsområden återfinns i 7 kap. miljöbalken. Enligt 13 § råder strandskydd vid havet och vid insjöar och vattendrag. Syftet med strandskyddsbestämmelserna är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet. Inom ett strandskyddsområde får inte (1) nya byggnader uppföras, (2) byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, (3) grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader,

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

Om det finns särskilda skäl och om dispens är förenlig med strandskyddets syften kan strandskyddsdispens medges, 7 kap. 18 c-d och 26 §§ miljöbalken. Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om dispens från strandskyddet får man enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken endast beakta om det område som dispensen avser

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,

2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,

3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,

4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,

5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller

6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Vid bedömningen av om det finns särskilda skäl för dispens ska det göras en avvägning mellan de enskilda intresse av att ta området i anspråk och de allmänna intressen som bestämmelserna om strandskydd syftar till att skydda. Av förarbetena till bestämmelsen framgår att en noggrann bedömning ska göras i förhållande till strandskyddets syften. Stor restriktivitet bör gälla i områden som är tillgängliga för allmänheten och i områden som år särskilts värdefulla för växt- och djurlivet, t.ex. grunda mjukbottnar, landhöjningsområden och strandängar, och i tättbebyggda områden (se prop. 2008/09:119 s. 105).

Bedömning

Den aktuella ansökan avser strandskyddsdispens för tillbyggnad (höjning av taket), fasadändring samt att omvandla en befintlig sjöbod till en bastu. Åtgärden är redan genomförd, dispens söks i efterhand.

Frågan i målet utgörs av om det finns särskilda skäl för dispens från strandskyddet på grund av att området där byggnaden ska uppföras redan har tagits i anspråk på ett sått som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken). Det bedöms vara uppenbart att det aktuella förslaget inte uppfyller någon av de övriga särskilda skälen som anges i 7 kap. 18 c § miljöbalken.

I förarbetena till den aktuella bestämmelsen uttalas att mark som har tagits i anspråk ofta utgörs av etablerade tomtplatser runt bostadshus. Komplementbyggnader i nära anslutning till en huvudbyggnad eller en ersättningsbyggnad för samma ändamål som en befintlig eller nyligen avlägsnad byggnad kan vara skäl för dispens (se prop. 2008/09:119 s. 105.). En ersättningsbyggnad får till ytan inte vara mer än obetydligt större än den tidigare byggnaden, eftersom det ianspråktagna

området då skulle utökas på ett sätt som inte är tillåtet. Av praxis framgår att om en ny byggnad utvidgar hemfridszonen mer än obetydligt avseende mark som var allemansrättsligt tillgänglig kan dispens inte ges (se bl.a. rättsfallet MÖD 2009:35). För att marken ska anses vara ianspråktagen ska det vara fråga om ett lagligt ianspråktagande (se samma rättsfall).

Till att börja med behöver sålunda frågan gällande om sjöboden tillkommit på lagligt vis utredas. Förvaltningen kan inte hitta några bygglovs- eller dispenshandlingar för sjöboden. Sökande anger att den är uppförd på 1940-talet. Genom att studera äldre flygfoton och kartor går det konstatera att byggnaden funnits på platsen sedan åtminstone slutet av 1950-talet/1960-talet.

Förvaltningen kan inte hitta några uppgifter som tyder på att skydd för det aktuella strandområdet trädde i kraft innan det generella strandskyddet 1975. Boden bedöms sålunda ha tillkommit på lagligt vis utifrån gällande strandskyddslagstiftning.

Byggnaden är placerad på mark som är tillgängligt för allmänheten, området utgör inte en del av en etablerad tomtplats. Sjöboden bedöms dock inte ha någon större avhållande effekt på allmänheten. Det område som är ianspråktaget bedöms sålunda vara den yta som byggnaden upptar.

Gällande ansökan avser en mindre tillbyggnad (höjning av taket), justering av utformningen samt ändrar användning av sjöbod till bastu. När det kommer till utformningen och tillbyggnaden så finns som tidigare angett ingen dokumentation på hur byggnaden såg ut innan den sökta åtgärden genomfördes. Sökande har dock redovisat hur byggnaden såg ut innan åtgärden genomfördes. Förvaltningen ser ingen anledning till att motsätta sig uppgifterna.

Enligt uppgifter redovisade av sökande så innebär byggnadens förändrade utseende och tillbyggnad följande: Byte av fasadpanel, förhöjning av taknock, byte av två fönster, byte av dörr, installation av vedeldad kamin, installation av rökkanal, installation av bastulavar. De två befintliga fönsterna ändra storlek - från ca 0,66 kvm till 0,95 kvm samt 1 kvm till 1,6 kvm, dvs inga större förändringar. Vidare ändras placeringen av dörren samtidigt som byggnaden blir ca 0,4 m högre.

När det kommer till användningen så anger sökande att bastun är till för medlemmarna i föreningen som idag utgörs av ca 200 medlemsfamiljer. Den är sålunda inte till för en enskild person, men heller inte för allmänheten.

Med hänsyn till att den sökta åtgärdens ringa ändring av utformning samt ändrade användning bedöms påverka byggnadens avhållande effekten endast minimalt eller inte alls, samtidigt som det enskilda intresset i förevarande fall utgörs av en större grupp (ca 200 familjer), görs bedömningen att det enskilda intresset i det aktuella fallet överväger den allmänna intresset. Skäl för att medge dispens bedöms sålunda föreligga eftersom punkt 1 i 7 kap. 18 c § miljöbalken uppfyllds. Dispens ska sålunda 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

Med hänsyn till att den sökta åtgärdens ringa ändring av utformningen samt ändrade användning bedöms påverka byggnadens avhållande effekten endast minimalt eller inte alls, samtidigt som det enskilda intresset i förevarande fall utgörs av en större grupp (ca 200 familjer), görs bedömningen att det enskilda intresset i det aktuella fallet överväger den allmänna intresset. Skäl för att medge dispens bedöms sålunda föreligga eftersom punkt 1 i 7 kap. 18 c § miljöbalken uppfyllds. Dispens ska sålunda beviljas.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskott, 2022-02-10, § 88

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2022-01-28

Ansökan, 2022-01-18

Fasadritning, 2022-01-18

Fasadritning befintligt utseende, 2021-10-19

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2021-09-13 och gäller strandskyddsdispens för fasadändring samt ändrad användning av sjöbod till bastu inom fastigheten Spårhaga S:9. Den föreslagna placeringen är belägen inom 100 meter från havet, inom strandskyddat område.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, arbetsutskottets förslag. Ordföranden (M) prövar förslaget och finner att byggnadsnämnden bifaller det.

Beslutet skickas till

Sökanden, länsstyrelsen (delgivningskvitto), avdelningen för Miljö & Hälsoskydd (internpost)

§ 67

NÖTEGÅNG 2:79 - Strandskyddsdispens för schaktning

Dnr BN 2022-000183

Beslut

Byggnadsnämnden beviljar strandskyddsdispens för schaktningsarbeten i samband med ledningsdragning för VA.

Området för åtgärderna redovisas på bifogade kartor. Åtgärden som avses ligger inom 100 meter från strandkant och omfattas av strandskydd.

Villkor:

- Entreprenörer eller andra som utför åtgärderna ska informeras om villkor som är förenade med dispensen och övriga försiktighetsmått som krävs.
- Plan för återställning efter genomförda gräv- och schaktningsarbeten ska tas fram tillsammans med biologisk kompetens.
- Träd och buskar ska sparas i så stor utsträckning som möjligt. Om träd fälls ska återplantering ske.

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

Upplysningar

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

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

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

Beslutsmotivering

Förvaltningen anser att åtgärden som ansökan avser ligger inom 100 meter från strandkant och därmed omfattas av strandskydd.

För att en dispens från förbuden inom strandskyddat område ska prövas krävs särskilda skäl. Dessa finns uppräknade i 7 kapitlet 18 c § miljöbalken. Bygg- och miljöförvaltningen bedömer att särskilt skäl enligt Punkt 5 är tillämpbart i detta fall.

Punkt 5. Platsen behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område.

Förvaltningen anser att särskilda skäl föreligger. Att säkra försörjning av vatten- och avloppsledningar i området ser förvaltningen som ett angeläget allmänt intresse. För att nå anslutningspunkt på fastigheten behöver åtgärden ligga inom strandskyddat område.

Ingreppet i strandskyddet bedöms i detta fall bli tillfälligt och de skador som kan tänkas uppstå har goda förutsättningar att repareras om verksamhetsutövaren iakttar vissa försiktighetsåtgärder.

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

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.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskott, 2022-02-10, § 89

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2022-01-28

Ansökan 2022-01-18

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2022-01-18 och gäller strandskyddsdispens för schaktningsarbeten i samband med ledningsdragning av VA-ledningar. Syftet med åtgärden är att förse fastigheten Nötegång 2:92 med vatten och spillvatten och ta in fastigheten i verksamhetsområde för VA. Åtgärden innebär att ledning dras från Gamla Särövägen över Nötegång 2:33 och vidare västerut över Nötegång 2:79. Enligt sökande innebär arbetet grävning med ett djup om ca 1,2 meter, bredd i marknivå ca1,5-2 meter och bredd i botten ca 0,6 meter.

Förslag till beslut på sammanträdet

Heinrich Kaufmann (C) yrkar på följande villkor som ska föras till beslutet:

Villkor:

- Entreprenörer eller andra som utför åtgärderna ska informeras om villkor som är förenade med dispensen och övriga försiktighetsmått som krävs.
- Plan för återställning efter genomförda gräv- och schaktningsarbeten ska tas fram tillsammans med biologisk kompetens.
- Träd och buskar ska sparas i så stor utsträckning som möjligt. Om träd fälls ska återplantering ske.

Beslutsgång

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

Ordföranden (M) prövar först arbetsutskottets förslag och finner att byggnadsnämnden bifaller det.

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

Beslutet skickas till

Sökanden, länsstyrelsen (delgivningskvitto), avdelningen för Miljö & Hälsoskydd (internpost), kommunstyrelsen (internpost), Trafikverket.

Ärenden om tillsyn

Ärende mellan §§ 68-74, som gäller tillsyn, förbud eller föreläggande, innehåller en mängd personuppgifter och publiceras därför inte på webbplatsen med anledning av Dataskyddsförordningen, GDPR (General Data Protection Regulation).

§ 75

Anmälan av ordförandebeslut - Yttrande till länsstyrelsen i ärende nr 403-264-22 gällande överklagan av faktura avseende ansökan om strandskyddsdispens på fastigheten Lurendal 1:25

Dnr BN 2020-003491

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegeringsbeslut från ordförande Thure Sandén (M) på grund av brådskande ärende.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden har överlåtit sin beslutanderätt till ordförande för ärenden som är så brådskande att byggnadsnämndens avgörande inte kan avvaktas. Besluten ska redovisas till byggnadsnämnden. Redovisningen innebär inte att byggnadsnämnden omprövar eller fastställer delegeringsbesluten. Däremot får byggnadsnämnden återta lämnad delegering eller föregripa ett beslut i ett enskilt ärende av den som fått beslutanderätten genom att själv ta över ärendet och fatta beslut.

Ordföranden (M) har på byggnadsnämndens vägnar beslutat att yttra sig till länsstyrelsen i ärende nr 403-264-22 gällande överklagan av faktura avseende ansökan om strandskyddsdispens på fastigheten Lurendal 1:25

Beslutet har fattats i enlighet med byggnadsnämndens delegeringsförteckning reviderad av byggnadsnämnden, 2021-02-24, § 40, punkt 5.1, att ordföranden har *rätt att besluta i ärenden som är så brådskande att nämndens avgörande inte kan avvaktas.* Sådana beslut ska anmälas vid nämndens nästa sammanträde.

Lagstiftning

Kommunallagen 6 kap. 39 § (2017:725), anger att en nämnd får uppdra åt ordföranden, eller en annan ledamot som nämnden har utsett, att besluta på nämndens vägnar i ärenden som är så brådskande att nämndens avgörande inte kan avvaktas.

Sådana beslut ska anmälas vid nämndens nästa sammanträde.

Beslutsunderlag

Ordförandens beslut - Yttrande till länsstyrelsen i Hallands län, 2022-01-28

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) prövar om byggnadsnämnden kan godkänna redovisningen av delegeringsbeslut fattat av ordföranden på grund av brådskande ärende, och finner att byggnadsnämnden bifaller det.

Beslutet skickas till

Bygg- och miljöförvaltningen, förvaltningsjurist

§ 76

Anmälan av ordförandebeslut – Yttrande till mark- och miljödomstolen i mål nr P-5331-21 om avgift för förhandsbesked på fastigheten Sintorp 1:5

Dnr BN 2020-001395

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegeringsbeslut från ordförande Thure Sandén (M) på grund av brådskande ärende.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden har överlåtit sin beslutanderätt till ordförande för ärenden som är så brådskande att byggnadsnämndens avgörande inte kan avvaktas. Besluten ska redovisas till byggnadsnämnden. Redovisningen innebär inte att byggnadsnämnden omprövar eller fastställer delegeringsbesluten. Däremot får byggnadsnämnden återta lämnad delegering eller föregripa ett beslut i ett enskilt ärende av den som fått beslutanderätten genom att själv ta över ärendet och fatta beslut.

Ordföranden (M) har på byggnadsnämndens vägnar beslutat att yttra sig över överklagandeskriften i mål nr P 5331-21, angående avgift för förhandsbesked på fastigheten Sintorp 1.5.

Beslutet har fattats i enlighet med byggnadsnämndens delegeringsförteckning reviderad av byggnadsnämnden, 2021-02-24, § 40, punkt 5.1, att ordföranden har *rätt att besluta i ärenden som är så brådskande att nämndens avgörande inte kan avvaktas.* Sådana beslut ska anmälas vid nämndens nästa sammanträde.

Lagstiftning

Kommunallagen 6 kap. 39 § (2017:725), anger att en nämnd får uppdra åt ordföranden, eller en annan ledamot som nämnden har utsett, att besluta på nämndens vägnar i ärenden som är så brådskande att nämndens avgörande inte kan avvaktas.

Sådana beslut ska anmälas vid nämndens nästa sammanträde.

Beslutsunderlag

Ordförandens beslut - Yttrande till Vänersborgs tingsrätt, Mark- och miljödomstolen, 2022-01-24

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) prövar om byggnadsnämnden kan godkänna redovisningen av delegeringsbeslut fattat av ordföranden på grund av brådskande ärende, och finner att byggnadsnämnden bifaller det.

Beslutet skickas till

Bygg- och miljöförvaltningen, förvaltningsjurist

§ 77

Anmälan av ordförandebeslut – Överklagande av länsstyrelsens beslut 2022-01-31 i ärende nr 403-5269-21 om negativt förhandsbesked avseende lokalisering av ett enbostadshus på fastigheten Kyvik 4:35

Dnr BN 2017-000267

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegeringsbeslut från ordförande Thure Sandén (M) på grund av brådskande ärende.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden har överlåtit sin beslutanderätt till ordförande för ärenden som är så brådskande att byggnadsnämndens avgörande inte kan avvaktas. Besluten ska redovisas till byggnadsnämnden. Redovisningen innebär inte att byggnadsnämnden omprövar eller fastställer delegeringsbesluten. Däremot får byggnadsnämnden återta lämnad delegering eller föregripa ett beslut i ett enskilt ärende av den som fått beslutanderätten genom att själv ta över ärendet och fatta beslut.

Ordföranden (M) har på byggnadsnämndens vägnar beslutat att överklaga länsstyrelsen i Hallands län beslut 2022-01-31 i ärende med dnr 403-5269-21, om negativt förhandsbesked avseende lokalisering av ett enbostadshus på fastigheten Kyvik 4:35.

Beslutet har fattats i enlighet med byggnadsnämndens delegeringsförteckning reviderad av byggnadsnämnden, 2021-02-24, § 40, punkt 5.1, att ordföranden har *rätt att besluta i ärenden som är så brådskande att nämndens avgörande inte kan avvaktas.* Sådana beslut ska anmälas vid nämndens nästa sammanträde.

Lagstiftning

Kommunallagen 6 kap. 39 § (2017:725), anger att en nämnd får uppdra åt ordföranden, eller en annan ledamot som nämnden har utsett, att besluta på nämndens vägnar i ärenden som är så brådskande att nämndens avgörande inte kan avvaktas.

Sådana beslut ska anmälas vid nämndens nästa sammanträde.

Beslutsunderlag

Ordförandens beslut - Överklagande till Vänersborgs tingsrätt, Mark- och miljödomstolen, 2022-02-16

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) prövar om byggnadsnämnden kan godkänna redovisningen av delegeringsbeslut fattat av ordföranden på grund av brådskande ärende, och finner att byggnadsnämnden bifaller det.

Beslutet skickas till

Bygg- och miljöförvaltningen, förvaltningsjurist

§ 78

Anmälan av ordförandebeslut – Överklagande av länsstyrelsens beslut 2022-02-09 i ärende nr 403-5676-20 om negativt förhandsbesked avseende lokalisering av ett enbostadshus på fastigheten Kyvik 5:225

Dnr BN 2020-000676

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegeringsbeslut från ordförande Thure Sandén (M) på grund av brådskande ärende.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden har överlåtit sin beslutanderätt till ordförande för ärenden som är så brådskande att byggnadsnämndens avgörande inte kan avvaktas. Besluten ska redovisas till byggnadsnämnden. Redovisningen innebär inte att byggnadsnämnden omprövar eller fastställer delegeringsbesluten. Däremot får byggnadsnämnden återta lämnad delegering eller föregripa ett beslut i ett enskilt ärende av den som fått beslutanderätten genom att själv ta över ärendet och fatta beslut.

Ordföranden (M) har på byggnadsnämndens vägnar beslutat att överklaga länsstyrelsen i Hallands län beslut 2022-02-09 i ärende med dnr 403-5676-20, om negativt förhandsbesked avseende lokalisering av ett enbostadshus på fastigheten Kyvik 5:225.

Beslutet har fattats i enlighet med byggnadsnämndens delegeringsförteckning reviderad av byggnadsnämnden, 2021-02-24, § 40, punkt 5.1, att ordföranden har *rätt att besluta i ärenden som är så brådskande att nämndens avgörande inte kan avvaktas.* Sådana beslut ska anmälas vid nämndens nästa sammanträde.

Lagstiftning

Kommunallagen 6 kap. 39 § (2017:725), anger att en nämnd får uppdra åt ordföranden, eller en annan ledamot som nämnden har utsett, att besluta på nämndens vägnar i ärenden som är så brådskande att nämndens avgörande inte kan avvaktas.

Sådana beslut ska anmälas vid nämndens nästa sammanträde.

Beslutsunderlag

Ordförandens beslut - Överklagande till Vänersborgs tingsrätt, Mark- och miljödomstolen, 2022-02-23

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) prövar om byggnadsnämnden kan godkänna redovisningen av delegeringsbeslut fattat av ordföranden på grund av brådskande ärende, och finner att byggnadsnämnden bifaller det.

Beslutet skickas till

Bygg- och miljöförvaltningen, förvaltningsjurist

§ 79

Anmälan av delegeringsbeslut

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegeringsbeslut fattade under perioden 2022-01-21 till 2022-02-15.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden har överlåtit sin beslutanderätt till utskott, ordförande och tjänstemän i enlighet med byggnadsnämndens delegeringsordning. Dessa beslut ska redovisas till byggnadsnämnden. Redovisningen innebär inte att byggnadsnämnden omprövar eller fastställer delegeringsbesluten. Däremot får byggnadsnämnden återta lämnad delegering eller föregripa ett beslut i ett enskilt ärende av den som fått beslutanderätten genom att själv ta över ärendet och fatta beslut.

Delegat	**Ärende**
Arbetsutskott	2022-01-27, 2022-02-10
Förvaltningschef Verksamhetschef bygglov Enhetschef bygglov Förvaltningsjurist Stadsarkitekt Bygglovshandläggare Byggnadsinspektör Administratör Registrator Koordinator	Delegeringslista 2022-02-16 med beslut från verksamhetssystemet ByggR, för enheten bygglovsavdelningen avseende bygglov, kontrollplan, utfärdande av startbesked och slutbevis samt utfärdande av slutbesked och interimistiskt slutbesked.

Beslutsunderlag

Förvaltningens delegeringslista, 2022-02-16

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) prövar om byggnadsnämnden kan godkänna redovisningen av delegeringsbeslut fattade under perioden 2022-01-21 till 2022-02-15 och finner att byggnadsnämnden bifaller det.

§ 80

Redovisning av inkomna skrivelser

Dnr BN 2022-000082

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av inkomna skrivelser under perioden 2022-01-21 till 2022-02-15.

Sammanfattning av ärendet

Under perioden 2022-01-21 till 2022-02-15, har följande skrivelser inkommit till byggnadsnämnden:

- Beslut och domar enligt rapport från ByggR, 2022-02-16.
- Nämndens för Teknik beslut, 2022-01-19, § 3 Målbild framtidens återvinningscentraler i Kungsbacka
- Nämndens för Miljö & Hälsoskydd beslut, 2022-02-17 § 19 Underlag till kommunbudget 2023, plan 2024-2025
- Dataskyddsombudets rapport 2022-02-07 om dataskyddet året 2021
- Dataskyddsombudets råd om sociala medier, 2022-02-14
- Dataskyddsombudets PM, 2022-02-14 om rättsläget för amerikanska molntjänster och tredjelandsöverföring

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) prövar om byggnadsnämnden kan notera redovisningen av inkomna skrivelser till protokollet, och finner att byggnadsnämnden bifaller det.