



Plats och tid för sammanträde	Kungsbackarummet, Storgatan 37	Klockan 09:05 – 12:40
Beslutande	Ledamöter Thure Sandén (M), Ordförande Heinrich Kaufmann (C), vice ordförande Lars Eriksson (S) Stefan Vilumsons (SD)	Tjänstgörande ersättare Dick Andersson (M) ersätter Daniel Hognert (M)
Övriga närvarande	Ersättare	Tjänstepersoner Katarina Öryd, förvaltningschef §§ 88-113 Kasra Hassirian, förvaltningsjurist Peter Sebestyén, enhetschef, digitalt Thinh Bui-Ljungqvist, senior bygglovshandläggare Rickard Ribbås, senior bygglovshandläggare Ida Lennartsson, verksamhetschef, kommunstyrelsens förvaltning §§ 83-90 Anna-Karin Ljungman, planarkitekt, kommunstyrelsens förvaltning §§ 87-89 Amanda Toresson, nämndsekreterare
Plats och tid för justering	Digital justering	
Sekreterare	Amanda Toresson	Paragrafer §§ 83-113
Ordförande	Thure Sandén (M)	
Protokolljusterare	Heinrich Kaufmann (C)	

Datum
2024-04-05

Innehåll

§ 83	Dnr 2024-00001 Förändring av ärendelista.....	5
§ 84	Dnr 2024-00003 Information från förvaltningschefen.....	6
§ 85	Dnr 2024-00127 Information om tjänstemannaansvar.....	7
§ 86	Dnr 2024-00124 Godkännande av deltagande i aktivitet.....	8
§ 87	Dnr 2024-00134 Svar på Klimat- och näringslivsdepartementets remiss av betänkandet Areella näringar vid vatten (SOU 2023:103).....	9
§ 88	Dnr 2023-00249 Svar på initiativ från Marianne Wallengren (M) m.fl. om förenkling och förbättring	11
§ 89	Dnr BN-2020-00032 Antagande av detaljplan för bostäder och utbildningslokaler inom del av Tölö 6:4 m.fl. i Kungsbacka	12
§ 90	Dnr 2024-00132 Information inför beslut om Strategi för bygg-och miljöförvaltningen 2024- 2027	14
§ 91	Dnr BN-2023-001617 BUERA 1:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus.....	15
§ 92	Dnr BN-2023-002459 HÅSTARED 1:16 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus .	21
§ 93	Dnr BN-2024-000150 KRÅKEKÄRR 1:37 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	29
§ 94	Dnr BN-2024-000226 RÅGELUND 1:45 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	34
§ 95	Dnr BN-2024-000109 SUNDSTORP 8:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med komplementbyggnad.....	39
§ 96	Dnr BN-2024-000030 SÄTINGE 1:22 - Förhandsbesked för nybyggnad av samlingslokal	45

Datum
2024-04-05

§ 97	Dnr BN-2023-002359 TOM 3:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus.....	52
§ 98	Dnr BN-2024-000067 TOM 3:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus.....	57
§ 99	Dnr BN-2023-002347 VALLBY 8:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	62
§ 100	Dnr BN-2024-000090 VALLDA 4:11 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	69
§ 101	Dnr BN-2024-000441 VALLDA-LUNDEN 1:8 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus	74
§ 102	Dnr BN-2024-000351 ÄLSKOGBRÄCKA 1:69 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus	76
§ 103	Dnr BN-2023-001220 FRILLESÅS-RYA 2:31 - Bygglov för inredande av ytterligare bostad/lokal i enbostadshus, rawfood-bageri	81
§ 104	Dnr BN-2024-000117 RÅÖ 1:11 - Bygglov för tillbyggnad av verksamhet samt mur.....	85
§ 105	Dnr BN-2024-000169 TORKELSTORP 13:1 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus.....	90
§ 106	Dnr BN-2023-001294 VÄSSINGSÖ 1:2 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, nybyggnad av byggnad, verksamhetsbyggnad, murar samt rivning	93
§ 107	Dnr BN-2023-002527 YSBY 1:2 - Bygglov för nybyggnad av klubbstuga och toalettbod.....	99
§ 108	Dnr BN-2023-002060 ÖLMANÄS 8:28 - Strandskyddsdispens för tillbyggnad av kiosk, altan samt staket.....	103
§ 109	Dnr BN-2019-001666 Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd i form av ändrad användning från verksamhet till bostad innan startbesked.....	107
§ 110	Dnr BN-2022-002095 Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd i form av skylt innan startbesked	108

Datum
2024-04-05

- § 111 Dnr BN-2022-002156
Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked..... 109
- § 112 Dnr BN-2022-002156
Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked..... 110
- § 113 Dnr BN-2022-002156
Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked..... 111

Datum
2024-04-05

§ 83

Dnr 2024-00001

Förändring av ärendelista

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott godkänner förändring av ärendelistan.

Sammanfattning av ärendet

Ordförande Thure Sandén (M) anmäler följande förändringar av ärendelistan;

Ärende nr. 3 *Information inför beslut om Strategi för bygg-och miljöförvaltningen 2024-2027* behandlas efter ärende nr. 8 i ärendelistan.

Beslutsgång

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

Datum
2024-04-05

§ 84

Dnr 2024-00003

Information från förvaltningschefen

Det lämnas ingen information vid byggnadsnämndens arbetsutskotts sammanträde den 5 april 2024.

Datum
2024-04-05

§ 85

Dnr 2024-00127

Information om tjänstemannaansvar

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Bygg- och miljöförvaltningens jurist redogör för tjänstemannaansvar utifrån regelverket.

Beslutsgång

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

Datum
2024-04-05

§ 86

Dnr 2024-00124

Godkännande av deltagande i aktivitet

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner att ledamöter och ersättare i byggnadsnämnden deltar vid aktivitet: Studiebesök till Räddningstjänsten Storgöteborg den 23 maj 2024.

Sammanfattning av ärendet

Förvaltningen har bjudit in ledamöter och ersättare i byggnadsnämnden att delta i ett studiebesök till Räddningstjänsten Storgöteborg. Aktiviteten äger rum den 23 maj mellan kl. 18-21 på Kungsbacka brandstation på Syrégatan 3. Syftet med aktiviteten är att ge nämnden inblick i Räddningstjänstens verksamhet.

Enligt avsnitt 5.1 punkt 8 i Riktlinjer och regler för förmåner till förtroendevalda, antagen av kommunfullmäktige 2023-04-04, § 46, framgår att beslut krävs av nämnden för deltagande vid aktivitet där huvudsyftet är studiebesök i verksamheten eller verksamhet hos annan utövare vad gäller förtroendevalda ledamöter och ersättare med dagarvode. Beslutet utgör ett underlag för arvodesutbetalning. Aktuell aktivitet är arvodesberättigad. För ordförande och vice ordförande ingår uppgiften i deltidsarvodet enligt 4.2 punkt 8.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-03-18

Riktlinjer och regler för förmåner till förtroendevalda, 2023-04-04

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Samtliga ledamöter och ersättare i byggnadsnämnden

Datum
2024-04-05

§ 87

Dnr 2024-00134

Svar på Klimat- och näringslivsdepartementets remiss av betänkandet Areella näringar vid vatten (SOU 2023:103)

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden antar yttrande, daterat 2024-03-25, och översänder det som sitt svar till kommunstyrelsen.

Sammanfattning av ärendet

Klimat- och näringslivsdepartementet har begärt Kungsbacka kommun att yttra sig över betänkandet Areella näringar vid vatten (SOU 2023:103). Kommunstyrelsen skickade 19 mars 2024 en begäran om yttrande till byggnadsnämnden. Yttrandet ska vara kommunstyrelsen tillhanda senast 22 april 2024.

Uppdraget för utredningen SOU 2023:103 avser lagändringar och andra åtgärder som moderniserar och förtydligar undantagsbestämmelsen från strandskyddet, 7 kap. 16 § 1 miljöbalken. Ändringen ska ske i syfte att säkerställa att undantagsbestämmelsen tar tillräcklig hänsyn till de varierande förutsättningar som i dag råder för olika näringsidkare inom de areella näringarna och att den ser till behoven av att förbättra förutsättningarna för näringarnas utveckling, särskilt för småskaliga lantbrukare. Förslagen ska även bidra till att uppnå livsmedelsstrategins mål om ökad livsmedelsproduktion och hållbar utveckling i hela landet.

Utredningen har kommit fram till att det finns skäl för att vattenbruk ska läggas till som en självständig term i uppräkningsdelen i 7 kap. 16 § 1 miljöbalken.

Vidare anses att det finns anledning att vara restriktiv med en utvidgning av tillämpningsområdet för undantagsbestämmelsen för areella näringar, eftersom en utvidgning kan leda till tillämpningssvårigheter och gränsdragningsproblem. Det finns också anledning att beakta bland annat miljökonsekvenserna av att utvidga undantagsbestämmelsens tillämpningsområde till fisketurism med flera näringar, till exempel utifrån dessa näringars behov av bryggor, ramper och sjöbodar med mera. Utredningen har därför kommit fram till att den avvägning som ska göras mellan olika intressen bättre hanteras inom ramen för ett dispensförfarande. Utredaren föreslår därför att övriga näringar inte bör omfattas av undantagsbestämmelsen.

Utredningen föreslår istället att det införs en ny möjlighet till dispens från strandskyddet för småskaliga förvärvsverksamheter i syfte att främja långsiktig sysselsättning på landsbygden.

När det kommer till omsättningskravet så föreslås det justeras genom en lagändring av undantagsbestämmelsen i 7 kap. 16 § 1 miljöbalken, och att undantagsbestämmelsen även framöver ska exkludera hobbyverksamheter. Justeringen av omsättningskravet sker på så sätt att det görs ett tillägg till undantagsbestämmelsen där det föreskrivs att en bisyssla ska omfattas av undantagsbestämmelsen om näringen utgör förvärvsverksamhet, vilket dels lindrar delar av omsättningskravet, dels exkluderar hobbyverksamhet.

Datum
2024-04-05

Kravet på att en verksamhet föreslås ha en viss varaktighet, som redan i dag ställs på en areell näring för att den ska kunna omfattas av undantagsbestämmelsen, bör framgå av undantagsbestämmelsen genom en lagändring för att kravet ska vara mer förutsägbart för den enskilde.

När det kommer till förtydligande om det funktionella kravet lämnar utredningen förslag på att göra ett tillägg i paragrafen gällande termen funktionellt samband, i enlighet med praxis från MÖD. Genom detta blir det tydligare att det funktionella kravet också kan uppfyllas genom att etablera ett funktionellt samband mellan anläggningen eller åtgärden och placeringen inom strandskyddsområdet.

Utredaren rekommenderar att vägledning avseende ändringarna och tilläggen ska tas fram av Naturvårdsverket.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-03-25

Yttrande, 2024-03-25

Klimat- och näringslivsdepartementets betänkande Areella näringar vid vatten (SOU 2023:103)

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Datum
2024-04-05

§ 88

Dnr 2023-00249

Svar på initiativ från Marianne Wallengren (M) m.fl. om förenkling och förbättring

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden avslår initiativet gällande punkt 1 med hänvisning till att den förväntade nedlagda tiden i förhållande till den nytta det förväntas ge, bättre kan nyttjas till andra initiativ.

Byggnadsnämnden anser att initiativet gällande punkt 2 och 3 är besvarat med hänvisning till att de genomförda och planerade insatserna svarar på initiativet och att det inte behövs fler insatser.

Sammanfattning av ärendet

Marianne Wallengren (M) m.fl. har lämnat ett initiativ till Byggnadsnämnden. Byggnadsnämnden beslutade 14 december 2023 att remittera ärendet till förvaltningen för beredning. Initiativet lyfter tre punkter:

1. Bygg- och Miljöförvaltningen utreder vilka förenklingar för bygglov som är möjliga, samt vilka ny- och tillbyggnader som inte kräver bygglov, inom ramen för Plan och Bygglagen 2010: 900 samt eventuellt annan relevant lagstiftning, på nya och uppdaterade Detaljplaner.
2. Bygg- och Miljöförvaltningen fortbildar och stödjer bygglovshandläggarna, så handläggning och beslut uppfattas som jämlika, d.v.s. likabehandling för medborgare i kommunen och företagare, oavsett handläggare.
3. Bygg- och Miljöförvaltningen förtydligar beslut, så mottagaren lätt kan förstå om beslutet är ett JA eller NEJ. Om beslutet är negativt för mottagen, skall motiveringen vara enkel att förstå, d.v.s. vilka kriterier var inte uppfyllda.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-03-25

Byggnadsnämnden 2023-12-14 § 242

Initiativ från Marianne Wallengren (M) m.fl. 2023-12-14

Förslag till beslut på sammanträdet

Lars Eriksson (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Beslutsgång

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

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

Datum
2024-04-05

§ 89

Dnr BN-2020-00032

Antagande av detaljplan för bostäder och utbildningslokaler inom del av Tölö 6:4 m.fl. i Kungsbacka

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet.

Byggnadsnämnden antar detaljplan för bostäder och utbildningslokaler inom del av Tölö 6:4 m.fl i Kungsbacka, upprättad 2024-03-22.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämndens arbetsutskott gav den 6 maj 2021 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för bostäder och utbildningslokaler inom del av Tölö 6:4 m.fl i Kungsbacka. Planprogram har godkänts den 24 september 2019.

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 1-22 juni 2023. Under granskningstiden inkom 16 skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak Hedeleden, buller, dagvattenhantering samt hur tätt radhusområdet är. Se vidare i granskningsutlåtandet.

Fastighetsägaren till Tölö 4:48 har lämnat synpunkter som inte tillgodosetts.

Planområdet ligger i Tölö ängar, öster om Hedeleden. Planförslaget innebär att möjligheten att bygga bostäder och utbildningslokaler prövas. Inom planområdet ryms förskola eller skola inklusive idrottshall och cirka 170 bostäder samt närrecreation för området. Tillfart till området sker från befintlig cirkulation på Hedeleden. Bebyggelsen består av fristående villor, parhus och radhus i 1-2 våningar samt lägenheter i flerfamiljshus i 4 våningar. Möjlighet till rekreation och friluftsliv säkerställs genom kopplingar till närliggande natur och promenadstigar.

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

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2024-03-22

Planförslag upprättat 2024-03-22 innehållandes plankarta, illustration och planbeskrivning och grundkarta upprättad 2023-05-30

Granskningsutlåtande 2024-03-22

Länsstyrelsens granskningsyttrande 2023-06-14

Samrådsredogörelse 2023-05-30

Länsstyrelsens samrådsyttrande 2022-06-22

Datum
2024-04-05

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Länsstyrelsen i Hallands län
Samhällsbyggnadskontoret, planavdelningen

Datum
2024-04-05

§ 90

Dnr 2024-00132

**Information inför beslut om Strategi för bygg-och miljöförvaltningen
2024-2027**

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Förvaltningschef Katarina Öryd informerar byggnadsnämndens arbetsutskott om förslag till strategi för bygg-och miljöförvaltningen 2024-2027. Yttrande inför beslut om strategi hanteras på nämnden för Miljö & Hälsoskydds sammanträde den 11 april. Beslut om strategi planeras till byggnadsnämndens sammanträde den 18 april 2024.

Beslutsgång

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

Datum
2024-04-05

§ 91

Dnr BN-2023-001617

BUERA 1:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 23 125 kronor.

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

Avgiften är reducerad med 23 125 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 25 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor.

Villkor

Bygglov för upprättande av bostadshus på föreslagna lokaliseringar kan endast medges under förutsättning att befintliga ledningsrätter på lovfastigheten ej berörs av aktuella byggåtgärder. Nyttjanderätten till ledningar som dragits på förevarande fastighet ska sålunda inte inskränkas av föreslagna byggåtgärder. Föreslagna byggåtgärder ska vidare inte medföra olägenheter för nyttjanderättshavaren.

Upplysningar

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

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

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

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

Beslutsmotivering

Ansökan avser nylokalisering av två enbostadshus på en fastighet med en areal om ca 77,4 hektar som är uppdelad på 11 delområden. Ytan som ska ianspråkta för byggnation avser cirka 2 400 kvadratmeter. Fastigheten är vidare belägen utanför detaljplanerat område och i anslutning till sammanhållen bebyggelse.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att föreslagen lokalisering av två enbostadshus på lovfastigheten utgör en lämplig komplettering av förevarande bebyggelsegrupp, förutsatt att ovan angivna villkor följs. Som ovan anförts är lovfastigheten belägen i en sammanhållen bebyggelse och strax utanför ett planlagt område. Vidare har fastigheten relativt unika förutsättningar som gör att det saknas fastigheter i området med likvärdiga förutsättningar som kan ge upphov till prejudicerande verkan. Därtill utgör föreslagna åtgärder en naturlig komplettering av

Datum
2024-04-05

befintlig bebyggelse. Följaktligen anses föreslagna åtgärder vara förenliga med kommunens översiktsplan. Föreslagna åtgärder bedöms sålunda inte medföra risk för negativa konsekvenser för kommunens övergripande stadsplanering, särskilt med beaktande av att nu föreslagna åtgärder passar in i landskapsbilden och följer den övriga bebyggelsens struktur i området. Därtill är tomterna tillräckligt stora och väl avgränsade. Föreslagna hus bedöms följaktligen vara lämpliga utifrån den specifika platsens förutsättningar, även med beaktande av att området utgör kustbygd i nu gällande översiktsplan, vari råder restriktivitet till enstaka ny bebyggelse. Detta särskilt med beaktande av att lovfastigheten bedöms sakna alternativa användningsområden.

Arbetsutskottet bedömer sammantaget att de sökta åtgärderna uppfyller kraven i 9 kap. 31 § PBL. Åtgärderna förutsätter inte detaljplaneläggning av området och uppfyller kraven i 2 och 8 kap. PBL. Därtill föreligger inga motstående intressen som direkt talar emot ett positivt förhandsbesked i samband med förevarande prövning. Föreslagna byggnationsåtgärder på aktuella lokaliseringar passar sålunda in i landskapet och närliggande bebyggelse samt är i övrigt lämplig utifrån förutsättningar på platsen. Arbetsutskottet meddelar följaktligen ett positivt förhandsbesked med det villkor som ovan stipulerats.

Lagstöd

Plan- och bygglag (2010:900) (PBL) och Miljöbalk (1998:808) (MB)

Enligt 9 kap. 17 § PBL ska byggnadsnämnden, om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Enligt 9 kap 31 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 § och uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser. Lag (2014:900).

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

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

Enligt 4 kap 2 § PBL ställs krav på kommunen att utreda mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för 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, men också för ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om byggnadsverket kräver bygglov eller är en annan byggnad än en sådan som avses i 9

Datum
2024-04-05

kap. 4 a §, om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande och byggnadsverket inte kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked. *Lag (2021:785)*.

4 kap. 2 § MB förklarar att kustområdet Halland, är ett riksintresse där turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Enligt 12 kap 8 a § PBL ska den avgift som tas ut för handläggningen av ett ärende om förhandsbesked enligt 8 § 1, 8 eller 9 reduceras med en femtedel för varje påbörjad vecka som en tidsfrist enligt 9 kap. 27 § första stycket överskrids. Avgiften ska dock inte reduceras om tidsfristen överskrids på grund av ett beslut enligt 9 kap. 28 §.

Avgift

Avgift tas ut enligt 12 kap 8 § PBL och Taxa för Kungsbacka kommuns plan- och byggverksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

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

Ansökan kom in 2023-08-23 och var komplett för handläggning. Handläggningstiden förlängdes med tio veckor 2023-10-27 då det krävdes ytterligare tid för handläggning av ansökan.

Avgiften reduceras med 100 % enligt 12 kap. 8 a § PBL, då beslutet är fattat mer än fem veckor efter tidsfristen för ärendets handläggning (20 veckor).

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan

Ansökan som kom in 2023-08-23 innebär lokalisering av två enbostadshus fastigheten Buera 1:1 utmed Rödeviksvägen, efter korsningen med Smarholmsvägen.

Handläggningstiden förlängdes med tio veckor 2023-10-27

Förutsättningar

Datum
2024-04-05

Fastigheten har en areal om cirka 77,4 hektar uppdelat på 11 delområden. Ytan som är tänkt att tas i anspråk för ny byggnation och tomtmark enligt situationsplan i ansökan är 2 400-2 800 kvadratmeter.

Lokaliseringen är belägen utanför område med detaljplan eller områdesbestämmelser och i anslutning till sammanhållen bebyggelse inom detaljplan.

Platsen ligger inom skogsområde som ingår i nätverk av livsmiljöer för arter knutna till ädellövskog, omfattas av riksintresse för högexploaterad kustbygd och riksintresse för det rörliga friluftslivet och en del av området omfattas av strandskydd. För att kunna utföra åtgärden behöver frågan om dispens från eller ett upphävande av strandskyddet vara utredd.

I den västra gränsen finns en ledningsrätt för ledningar för vatten, avlopp och starkström enligt akt 1384-07/144.1.

Lokaliseringen ligger i anslutning till men inte inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Tänkt fastigheter kan ansluta till kommunalt VA enligt yttrande från tekniska förvaltningen.

Jordarten på platsen är urberg och postglacial finsand, radonhalten är normalriskområde.

Det är cirka 6,5 kilometer till centrumetablering i Vallda och Onsala med tillgång till kommunal service och handel, 3 kilometer till skola och förskola och cirka 900 meter till busshållplats med lokalbuss med relativt tät linjetrafik och skolbuss.

Smarholmsvägen är en statlig väg med en tillståndspliktig zon om 12 meter och påverkar en av de tänkta tomterna. Rödeviksvägen är en privat väg.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-03-26

Yttrande 2 stycken, 2024-03-18

Yttrande, 2024-03-14

Yttrande 2 stycken, 2024-02-21

Yttrande 2 stycken, 2024-02-20

Yttrande 2 stycken, 2024-02-19

Yttrande, 2024-02-18

Yttrande, 2024-02-16

Yttrande, 2024-02-14

Yttrande 2 stycken, 2024-02-11

Yttrande 2 stycken, 2024-02-09

Yttrande, 2024-02-07

Yttrande, 2024-02-05

Yttrande, 2024-02-03

Datum
2024-04-05

Ansökan, 2023-08-23

Situationsplan, 2023-08-23

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten med motiveringen; föreslagen lokalisering av två enbostadshus på lovfastigheten utgör en lämplig komplettering av förevarande bebyggelsegrupp, förutsatt att ovan angivna villkor följs. Lovfastigheten är belägen i en sammanhållen bebyggelse och strax utanför ett planlagt område. Vidare har fastigheten relativt unika förutsättningar som gör att det saknas fastigheter i området med likvärdiga förutsättningar som kan ge upphov till prejudicerande verkan. Därtill utgör föreslagna åtgärder en naturlig komplettering av befintlig bebyggelse. Följaktligen anses föreslagna åtgärder vara förenliga med kommunens översiktsplanering. Föreslagna åtgärder anses sålunda ej medföra risk för negativa konsekvenser för kommunens övergripande stadsplanering, särskilt med beaktande av att nu föreslagna åtgärder passar in i landskapsbilden och följer den övriga bebyggelsens struktur i området. Därtill är tomterna tillräckligt stora och väl avgränsade. Föreslagna hus bedöms följaktligen vara lämpliga utifrån den specifika platsens förutsättningar, även med beaktande av att området utgör kustbygd i nu gällande översiktsplan, vari råder restriktivitet till enstaka ny bebyggelse. Detta särskilt med beaktande av att lovfastigheten bedöms sakna alternativa användningsområden.

Sammantaget bedöms de sökta åtgärderna uppfylla kraven i 9 kap. 31 § PBL. Åtgärderna förutsätter inte detaljplaneläggning av området och uppfyller kraven i 2 och 8 kap. PBL. Därtill föreligger inga motstående intressen som direkt talar emot ett positivt förhandsbesked i samband med förevarande prövning. Föreslagna åtgärder på aktuella lokaliseringar passar sålunda in i landskapet och närliggande bebyggelse samt är i övrigt lämplig utifrån platsens förutsättningar.

Dick Andersson (M) yrkar bifall till Thure Sandéns (M) yrkande.

Heinrich Kaufmann (C) yrkar bifall till Thure Sandéns (M) yrkande samt på tillägg av villkor enligt följande formulering; lov för upprättande av bostadshus på föreslagna lokaliseringar kan endast medges under förutsättning att befintliga ledningsrätter på lovfastigheten ej berörs av aktuella byggåtgärder. Nyttjanderätten till ledningar som dragits på förevarande fastighet ska sålunda inte inskränkas av föreslagna byggåtgärder. Föreslagna byggåtgärder ska vidare inte medföra olägenheter för nyttjanderättshavaren.

Villkor om att i bygglovsskedet beakta ledningar på fastigheten motiveras med att det inte får ske inskränkningar i ledningsrätter eller olägenheter för ledningsrättsinnehavare som önskar nå ledningar som dragits över lovfastigheten.

Beslutsgång

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

Datum
2024-04-05

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)
Fastighetsägare
Post- och Inrikes Tidningar
Fastighetsägare till Buera 1:2
Fastighetsägare till Buera 1:66
Fastighetsägare till Buera 1:93
Fastighetsägare till Buera 1:52
Fastighetsägare till Buera 1:75
Fastighetsägare till Buera 1:78
Fastighetsägare till Buera 1:61
Fastighetsägare till Buera 1:62
Fastighetsägare till Buera 1:27

Datum
2024-04-05

§ 92

Dnr BN-2023-002459

HÄSTARED 1:16 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

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

Avgiften för beslutet är 22 500 kronor. Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Beslutsmotivering

Tillämpliga bestämmelser

Utanför planlagt område finns inte någon i lagstiftningen given byggrätt. Bedömningen om en åtgärds lämplighet görs i en prövning genom planläggning eller i ärenden om bygglov eller förhandsbesked. Prövningen avser om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen, det vill säga en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (proposition 1985/86:1 s.285, äldre plan och bygglagen). I prövningen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. De allmänna intressena om lämplig markanvändning kommer till uttryck i andra kapitlet Plan- och bygglagen (SFS 2010:900, fortsättningsvis PBL). Kommunen har det övergripande ansvaret för prövningarna.

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

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

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

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

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

Enligt 2 kap. 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till: människors hälsa och säkerhet; jord, berg och vattenförhållandena; möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp,

Datum
2024-04-05

avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt; möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar och; risken för olyckor, översvämning och erosion.

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

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

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

4 kap. 4 § MB anger att inom kustområdena och skärgårdarna i bland annat Hallands län får fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Om det finns särskilda skäl får dock annan fritidsbebyggelse komma till stånd, företrädesvis sådan som tillgodoser det rörliga friluftslivets behov eller avser enkla fritidshus i närheten av de stora tätortsregionerna.

Kommunens översiktliga planering

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

I Kungsbacka kommun råder det allmänt högt bebyggelsetryck. Det höga trycket beror till stor del på läget i Göteborgsregionen och pendlingsavståndet till Göteborg. Efterfrågan på mark är störst i Kungsbacka stad, i och runtomkring de större tätorterna samt längs med kusten. Det höga bebyggelsetrycket ställer i synnerhet stora krav på den fysiska planeringen, även enstaka tillkommande bostadshus behöver sättas i ett större perspektiv eftersom flera enstaka nyetableringar kan få omfattande konsekvenser för kommunens hållbara utveckling.

Utanför kommunens tätorter är infrastrukturen, kommunikationerna och tillgången till service i regel bristfällig, avstånden långa och den befintliga bebyggelsen spridd. En fortsatt bebyggelseutveckling i dessa områden kan påverka kommunens hållbara utveckling negativt eftersom det försvårar utvecklingen av hållbara strukturer för kollektivtrafik, kommunal service och tekniska system. Samtidigt kan en bebyggelseutveckling i dessa områden drabba kommunen ekonomiskt i och med de krav som följer om att upprätthålla god kommunal service. En bebyggelseutveckling i dessa området medför även att det enskilda resandet ökar, vilket framför allt är negativt för den miljö- och klimatmässiga utvecklingen.

Datum
2024-04-05

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

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

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

Kustbygd utgörs av stora sammanhängande områden utanför kommunens tätorter, med mycket befintlig utspridd bebyggelse, långa avstånd till samhällsservice, kollektivtrafik m.m. samt högt bebyggelsetryck. Med hänsyn till vad som redogjorts för ovan redovisar översiktsplanen en restriktiv hållning till nya bostadshus inom kustbygd. Förhållningsättet är en nödvändig förutsättning för att kommunen skall kunna hantera det allmänt höga bebyggelsetrycket som råder i kommunen och samtidigt långsiktigt utvecklas på ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart sätt.

När det kommer till förutsättningarna för den specifika platsen kan följande konstateras. Lokaliseringen ligger ca 1,5 km från närmsta skola (Kapareskolan, dock endast för årskurs 7-9) samt ca 2 km från Onsala centrum som är närmsta tätort med övrig duglig samhällsservice. Det förekommer ingen kollektivtrafik i området, närmsta busshållplats finns på Valldavägen, ca 1,5 km från sökt lokalisering. Området nås via Lunnavägen, Håkullavägen och Apelrödsvägen, samtliga vägar saknar separat gång- och cykelväg samt gatubelysning och är av smalare karaktär. Förutsättningarna tyder på ett starkt bilberoende. Vidare ligger området utanför kommunens verksamhetsområde för VA (bostaden föreslås kopplas på kommunens nät via privatägda ledningar).

I det aktuella området, längst den södra delen av Lunnavägen, Apelrödsvägen, Håkullavägen och dess mindre sidovägar, avgränsat av de detaljplanelagda områdena i Onsalatätort i öster, Buerås i väst samt Lunnarberg och Gräppås i norr, finns idag ca 200 bostäder. Den befintliga bebyggelsen är spridd och hela området ligger utom detaljplan. Det finns fler fastigheter i området med arealmässig kapacitet och i övrigt liknande förutsättningar som potentiellt också kan bebyggas med ytterligare bostäder. Bebyggelsetrycket i området är högt, kommunen har hanterat åtminstone ett 30-tal ansökningar om nylokaliseringar i området sedan 2010. Risker för prejudicerande effekter är överhängande. Förvaltningen har de senaste åren varit konsekvent negativa till nylokaliseringar i området och majoritet av ansökningarna har avslagits.

Datum
2024-04-05

Generationsskifte

Vårt Framtida Kungsbacka redovisar att ”generationsväxling” kan vara undantag till den annars restriktiva hållningen inom kustbygd. Någon närmare redogörelse avseende generationsskifte redovisas inte i Vårt Framtida Kungsbacka och byggnadsnämnden har inte antagit riktlinjer hur det ska tolkas. Frågan har dock prövats i andra sammanhang, t.ex. avseende detaljplanekravet och ÖP06 (förgående översiktsplan). MMD och MÖD har då kommit fram till följande.

Med undantaget avses en bostad ämnad för att underlätta ett generationsskifte i en pågående verksamhet. Bostadens koppling till verksamheten och behovet av att bo på fastigheten för verksamhetens fortsatta drift är av betydande vikt i prövningen. I bedömningen beaktas bland annat vad för typ av verksamhet som pågår på fastigheten och vilken sysselsättningsgrad verksamheten bidrar till (se t.ex. MMDs dom 2017-03-01, Mål nr P 3467-16). För att principen ska kunna hävdas är det dessutom nödvändigt att den tillkommande bostaden utgör en del av den befintliga verksamhetsbebyggelsen, alltså att den tillkommande bostaden placeras i direkt anslutning till den befintliga verksamhetsbebyggelsen (se t.ex. MÖDs dom den 2013-10-30, Mål nr P 6781-13).

Förvaltningen har get sökande möjlighet att inkomma med en beskrivning av verksamheten, styrkande handlingar samt en redogörelse av behovet av att bo på fastigheten för verksamhetens fortsatta drift. Sökande redogör att det bedrivs hästverksamhet på fastigheten, att intilliggande mark arrenderas, stallplatser hyrs ut och utbildning bedrivs. Sökande redogör också att de har andra jobb vid sidan av hästverksamheten samt att verksamhetens intäkter är blygsamma. Vidare redogör sökande att syftet med bostaden är att dottern ska flytta till gården för att arbeta med hästarna varför verksamheten på sikt kan bli mer lönsam. Avsikten är att dottern på sikt ska ta över verksamheten. Det framgår inte varför bostaden inte placeras i direkt anslutning till stallet trots att det uppenbart finns goda förutsättningar till det.

Med hänsyn till verksamhetens art och sysselsättningsgrad görs sammanfattningsvis bedömningen att behovet av att bo på fastigheten för verksamhetens fortsatta drift inte gör sig starkt gällande. Att bostaden inte placeras i direkt anslutning till verksamhetsbebyggelsen och att det saknas legitimt skäl till det talar också emot sökande. Förvaltningen menar att det är uppenbart att undantaget i förevarande fall inte är tillämpligt.

Bostadsförsörjningsprogram

Bostadspolitikerna är en av de allra viktigaste framtidsfrågorna för Sverige och även för Kungsbacka kommun. Om bostadsmarknaden ska kunna möta framtida krav från bland annat ungdomar, äldre och barnfamiljer krävs en offensiv inriktning på både nationell och kommunal nivå. En alltför snabb expansion kan dock leda till stora och ibland oönskade effekter när mindre städer blir större. Den kommunala servicekostymen blir föremål för ständig utbyggnad, ökad miljöbelastning, trängseffekter, infrastrukturen räcker inte till, planeringsmotståndet hos invånarna ökar etcetera. Att hitta en balans och avvägning mellan rimlig expansion och sund bostadsmarknad är en framtida nyckelfråga för Kungsbacka kommun.

Datum
2024-04-05

Bostadsförsörjningsprogrammet 2019-2025, beslutad av kommunfullmäktige 5 maj 2020 (209-00165 § 46), är ett dokument som redogör för kommunens arbete med den framtida bostadsutvecklingen i kommunen. Programmet innebär att kommunens utvecklingstakt bibehålls på en fortsatt hög nivå. Kommunens bostadsmål är 500 planerade bostäder per år. Utöver nya bostadsområden sker en fortsatt omvandling av fritidshus i befintliga detaljplaner som via VA-saneringen permanentas till årsbostäder. Även enskilda nylokaliseringar via bygglov och förhandsbesked medverkar i viss utsträckning till ett tillskott av bostäder i kommunen. Sammanlagt bedöms tillskottet av bostäder kunna bli 600-700 bostäder per år. Denna bostadspolitiska målsättning bedöms ge en årlig befolkningstillväxt på mellan 800-1400 personer. En snabbare utvecklingstakt riskerar att leda till oönskade effekter och därmed för stora ekonomiska åtaganden för kommunen.

Bostadsförsörjningsprogrammet anger också att översiktsplanens intentioner ska följas, att nya bostäder i huvudsak ska byggas längs med stråket Frillesås till Anneberg, där det finns möjlig utbyggnad av kollektivtrafik.

Bostadsbyggandet är starkt styrande och dimensionerande för många av kommunens verksamheter, därför är det av yttersta vikt att programmet samordnas med kommunens övriga verksamhetsplanering och sedermera följs.

Målet för planerade bostäder i kommunen är redan uppnått i och med planerat tillkommande bostäder via detaljplan i kommunen. Det är sålunda synnerligen viktigt att övriga nylokaliseringar, via förhandsbesked och bygglov, följer intentionerna i översiktsplanen och därmed bostadsförsörjningsprogrammet.

Onsalavägen

Hästared 1:16 ligger på Onsalahalvön som i nuläget och inom en överskådlig framtid inte klara av mer trafik. I Mål för bostadsbyggande 2014-2020, antaget av kommunfullmäktige (2014-0506 § 60), skrivs att kommunstyrelsen beslutade i slutet av förra decenniet att stoppa bostadsplaneringen i Onsala kommun del i avvaktan på Onsalavägens utbyggnad. Sedan principbeslutet har kommunstyrelsen avslagit förfrågningar om planläggning för att möjliggöra nya bostadsområden.

Planeringen av den nya Onsalavägen som nu pågår kommer att resultera i en ökad trafiksäkerhet samt att den gamla Onsalavägen barriäreffekt minskar, men den kommer inte att resultera i en högre kapacitet trafikmängd.

Landskapsbilden, naturvårdsplan, naturvärden, naturförutsättningar m.m.

Det aktuella området omfattas av Kungsbacka naturvårdsplan, Hästared-Bränna, som redogör att området består av betespräglad vegetation och värdefull flora samt att landskapsbilden är känslig.

När det kommer till landskapsbilden handlar det om att utgå från den enskilda platsens karaktär och värden. När det gäller anpassning till det ännu obebyggda landskapet kan det handla om att följa naturliga gränser såsom höjd- och siktlinjer, berg och floder. Landskapet byggs även upp av levande och föränderliga element såsom träd och annan vegetation (MÖD 2020-05-08 mål nr P 1820-19).

Datum
2024-04-05

Placering av bebyggelse i ett öppet landskap kan innebära stor exponering och påverkan på befintliga värden. Samma sak kan gälla om bebyggelsen placeras på höjder i ett kuperat landskap. Det kan då vara lämpligare att placera byggnader på en lägre nivå än de högsta partierna där de kan bryta landskapets konturer (jfr prop. 1985/86:1 sid. 481 och MÖD 2018-03-19 mål nr P 10184–17).

Den aktuella platsen utgör en del av ett större sammanhängande oexploaterat betesmarksområde. Bostaden påbörjar en ny bebyggelsegrupp uppe på en höjd i ett exponerat läge i det öppna landskapet. Byggnationen får en påverkan på den annars orörda landskapsbilden från flera håll; norr om lokaliseringen (från Håkullavägen), söder om (från Apelrödsvägen) och väster om (från Lunnavägen).

Vidare medför föreslagen placering av bostaden att en ny tillfartsväg på ca 70-80 meter behöver anordnas på betesmarken. Nivåskillnaden mellan den befintliga vägen, Apelrödsvägen, och platsen där det tillkommande huset föreslås placeras är ca 5-7 meter. Någon fullständig redovisning av tänkta markåtgärder har inte redovisats av sökande. Förvaltningen menar dock att det går att göra en bedömning utifrån de handlingar som sökande har lämnat in och de uppgifter som kommunen har till förfogande. Att anordna en tillfartsväg som är framkomlig för räddningstjänsten (rekommenderad maxlutning på väg är 8%), avfallsfordon samt övrig samhällsservice kommer att medföra stora ingrepp på naturförutsättningarna. Sammantaget påverkas ett stort område av byggnationen.

Bortsett från omständigheten att det råder stor restriktivitet i området till all typ av nytillkommande bostadsbebyggelse, så finns det andra platser i närområdet som går att bebyggas som inte medför samma stora påverkan på omgivningen.

Även om det förekommer tidigare uppförd bebyggelse i närområdet som har skadat nämnda värden innebär inte det att ytterligare bebyggelse som medför mer skada därmed är lämplig.

Bedömning

Med hänsyn till vad som redogjorts för ovan görs bedömningen att en fortsatt bebyggelseutveckling i området bidrar till en splittrad struktur med utspridda bebyggelsegrupper i kommunen. På sikt bedöms det få stora negativa konsekvenser för kommunens övergripande fysiska planering samt kommunens ekonomisk-, ekologisk- och socialt hållbara utveckling. Ansökan bedöms inte vara förenligt med Vårt Framtida Kungsbacka och Kungsbacka kommuns bostadsförsörjningsprogram samt bedöms även vara olämpligt med hänsyn till den problematiska trafiksituationen på Onsalavägen. Att bygga platsen bedöms också få en negativ påverkan landskapsbilden, friluftslivet och naturvärdena, vilka utgör starka allmänna intressen som särskilt ska beaktas i området.

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

Datum
2024-04-05

Intresseavvägning

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

Beslutet kan överklagas

Detta beslut överklagas genom att en skrivelse skickas till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun, inom tre veckor från den dag då den som vill överklaga tog del av beslutet, eller 4 veckor från det att beslutet kungjordes för dem som inte delgetts beslutet. Om skrivelsen har kommit in i rätt tid skickar Byggnadsnämnden den vidare till Länsstyrelsen i Hallands län, som prövar det överklagade beslutet. Om överklagan kommer in för sent avvisas den.

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkommen samt komplett för handläggning 2023-12-12 avser nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten Hästared 1:16. Handläggningstiden har förlängts med ytterligare 10 veckor 2024-02-16.

Fastigheten ligger utom detaljplan, inom kommunal naturvårdsplan: Hästared-Bränna, rörligt friluftsliv (Hallandskusten) 4 kap. 2 § Miljöbalken (SFS 1998:808, fortsättningsvis MB) samt högexploaterad kust 4 kap. 4 § MB.

Upplysning

Fornlämning finns i anslutning till byggnationen. Det krävs tillstånd från länsstyrelsen för att flytta, ta bort, gräva ut, täcka över, ändra eller skada en fornlämning.

Kommunicering

Sökande har bemött förvaltningens tjänsteskrivelse. Sökandes argument besvaras i tjänsteskrivelsen.

Berörda sakägare har getts möjligheten att inkomma med synpunkter. Synpunkter har inkommit från lagfaren ägare av Hästared 1:7.

Remiss har skickats till LST ang. närheten till fornlämningar samt förvaltningen för Teknik ang. avfallshantering. Svar har inkommit med upplysningar, utan erinran.

Datum
2024-04-05

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-03-22
Ansökan, 2023-12-12
Skrivelse, 2023-12-12
Sit.plan, 2023-12-12
Fotografi, 2023-12-12
VA-intyg, 2023-12-12
Skrivelse från sökande, 2024-01-29
Skrivelse från sökande, 2024-02-23
Remissvar LST, 2024-03-04
Remissvar Teknikförvaltningen, 2024-03-04
Yttrande lagfaren ägare av Hästared 1:7, 2024-03-06

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande, lagfaren ägare av Hästared 1:7 (delges)

Datum
2024-04-05

§ 93

Dnr BN-2024-000150

KRÅKEKÄRR 1:37 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

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

Avgiften för beslutet är 24 605 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Upplysning

Enligt 9 kap. 39 § PBL innebär förhandsbeskedet inte att åtgärden får påbörjas. För att påbörja den sökta åtgärden krävs således bygglov. Slutligt ställningstagande till husets placering och utformning ska ske i samråd med bygg- och miljöförvaltningen.

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

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

Beslutet kommer att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

Kommunens översiktliga planering

Utanför planlagt område finns inte någon i lagstiftningen given bygg rätt. Bedömningen om en åtgärds lämplighet görs i en prövning genom planläggning eller i ärenden om bygglov eller förhandsbesked. Prövningen avser om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen, det vill säga en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (prop. 1985/86:1 s.285). Kommunen har det övergripande ansvaret för lokaliseringsprövningar. I prövningarna ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. De allmänna intressena om lämplig markanvändning kommer till uttryck i andra kapitlet Plan- och Bygglagen (SFS 2010:900, nedan PBL).

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

Datum
2024-04-05

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

Vårt framtida Kungsbacka delar in kommunen i olika geografiska områden baserad på planerad markanvändning. Den aktuella fastigheten ligger inom vad Vårt Framtida Kungsbacka redovisar som Inom utvecklingsort, centrumnära.

Inom utvecklingsorter ska nya bostäder generellt föregås av detaljplaneläggning eftersom det finns ett behov av behov av samordning och ett högt bebyggelsetryck. Med behov av samordning avses bl.a. frågor om fastighetsindelning och utförande av gemensamhetsanläggningar samt utbyggnad av gator, vägar, vatten, avlopp, anläggningar för dagvattenhantering, el och annan teknisk försörjning.

Aktuell fastighet Kråkekärr 1:37 ligger i en grupp av villor som inte regleras av en detaljplan. Gruppen av villor angränsar till två olika detaljplanelagda bostadsområden. Området har en god tillgång till vardagsservice och infrastruktur. Byggnation av ett enbostadshus på aktuell fastighet bedöms utgöra ett lämpligt komplement till den befintliga byggelsegruppen. Den föreslagna tomten bedöms följa den befintliga bebyggelsestrukturen. Föreslagen åtgärd bedöms inte förändra bebyggelsemönstret i området på ett olämpligt sätt eller medföra konsekvenser som kan bedöms som menliga för områdets framtida utveckling. Den aktuella fastigheten bedöms utgöra en lucktomt eftersom den utgör ett mindre markområde som saknar huvudbyggnad och den ligger mellan andra bebyggda markområden. Det bedöms vara unika förutsättningar för platsen och det bedöms inte finnas risk för negativ prejudicerande effekt i området. Ansökan bedöms därmed inte få en sådan omgivningspåverkan att en detaljplaneläggning ska krävas. Med hänsyn till att fastigheten bedöms utgöra en lucktomt bedöms det finnas skäl till att inte hävda detaljplanekrav.

Ansökan bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner och de allmänna intressen som kommer till uttryck i den. Vidare passar åtgärden in i landskapsbilden och följer den struktur som övrig bebyggelse har i området. Föreslagen åtgärd bedöms som lämplig utifrån de specifika förutsättningar som råder på aktuell plats.

Den sökta åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL. Det föreligger inga alternativa användningsområden av aktuell fastighet eller motstående intressen som skulle tala emot ett positivt besked i samband med förevarande prövning. Byggnadsnämnden bedömer att föreslagen åtgärd ej förutsätter planläggning av aktuellt område. Föreslagen åtgärd bedöms uppfylla krav i 2 och 8 kap. PBL varför det föreligger skäl till att meddela positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på föreslagen plats.

Datum
2024-04-05

Tillämplig lagstiftning

Enligt 9 kap. 17 § PBL (SFS 2010:900, nedan PBL) ska byggnadsnämnden på ansökan ge förhandsbesked om huruvida en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen.

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

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

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

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

Enligt 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.

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

Beslutet kan överklagas

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

Datum
2024-04-05

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2024-01-19.

Ansökan gäller förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus.

Fastigheten är idag obebyggd. Fastigheten har en area om 1 560 m².

Ansökan var komplett 2024-01-19.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Remisser

Förvaltningen för Teknik har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande åtgärden. Av yttrande från Teknik daterat 2024-03-11 framgår att fastigheten ligger innanför verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten. Det finns en förbindelsepunkt i tomtgräns. Insamling av kommunalt avfall kan ske från fastigheten.

Avlopp

Fastigheten ansluts till kommunalt avlopp.

Kommunicering

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

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-03-22

Beslut om förlängd handläggningstid, 2024-03-11

Remissvar, 2024-03-11

Utlåtande, 2024-03-07

Utlåtande, 2024-03-05

Utlåtande, 2024-03-05

Utlåtande, 2024-02-27

Utlåtande, 2024-02-25

Datum
2024-04-05

Ansökan, 2024-01-19

Karta, 2024-01-19

Fotografi, 2024-01-19

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)
Post- och Inrikes Tidningar

Datum
2024-04-05

§ 94

Dnr BN-2024-000226

RÅGELUND 1:45 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 17 290 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Beslutsmotivering

Ansökan avstyrks med stöd av kommunens översiktsplan, 9 kap. 31 § p. 2-3, plan- och bygglagen (SFS 2010:900) med hänvisning till 2 kap. 2-3 §§, 4 kap 2§, samt motivering nedan.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Sammanfattningsvis anser förvaltningen att det finns skäl att avslå ansökan om förhandsbesked med stöd av detaljplanekravet. Aktuellt markområde utgör inte någon lucktomt.

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2024-01-30 innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten RÅGELUND 1:45 [REDACTED]. Fastigheten har en areal av 2577 kvm i ett delområde och är idag bebyggd med enbostadshus och komplementbyggnader.

Ansökan avser att behålla befintligt enbostadshus som en gäststuga, jämte befintliga komplementbyggnader såsom två förråd och en carport.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Den föreslagna lokaliseringen är belägen inom ett område som berörs av buller från järnvägen. Om lokaliseringen utreds vidare behöver en bullerutredning presenteras. I

Datum
2024-04-05

ett liknande ärende för närbelägna Rågelund 1:126 svarade Trafikverket att bullerutredning inte krävdes.

Tidigare ärenden

En ansökan om förhandsbesked två nya hus med samma lokalisering som denna ansökan om förhandsbesked avslogs av Byggnadsnämnden 2020-10-15 AU § 349 ärende BN 2020-000625. Där förvaltningen gjorde samma bedömning som i det aktuella ärendet.

En ansökan om bygglov för ett bostadshus med samma lokalisering som denna ansökan om bygglov avslogs av Byggnadsnämnden 2022-04-21 AU § 201 ärende BN 2021-002390. Överklagan avslogs i Länsstyrelsen och Mark och miljödomstolen. Där förvaltningen gjorde samma bedömning i lokaliseringsprövningen som i det aktuella ärendet.

Planbesked är beviljat för fastigheten.

Kommunicering

Förslag till beslut har skickats till sökande.

Lagstiftning

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

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

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

Enligt 2 kap. 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.

Kommunens översiktliga planering

I Kungsbacka kommun råder det allmänt högt bebyggelsetryck i Kungsbacka kommun se MÖD 2014-02-07 P 4421-13). Det höga trycket beror till stor del på läget i Göteborgsregionen och pendlingsavståndet till Göteborg. Det höga bebyggelsetrycket ställer i synnerhet stora krav på den fysiska planeringen, även enstaka tillkommande bostadshus behöver sättas i ett större perspektiv eftersom flera enstaka nyetableringar kan få omfattande konsekvenser för kommunens hållbara utveckling.

Datum
2024-04-05

Kungsbacka har i enlighet med 3 kap. 1-6 §§ PBL en översiktsplan, *Vårt framtida Kungsbacka*, som vann lagakraft 2022-01-26. Översiktsplanen har antagits för att hantera det höga bebyggelsestrycket. I översiktsplanen framgår grunddragen för hur mark- och vattenområden ska användas. Den är därmed vägledande vid ansökningar om att bygga på ny plats utanför detaljplan.

Vårt framtida Kungsbacka delar in kommunen i olika geografiska områden baserad på planerad markanvändning; *grönstruktur, utvecklingsorter, landsbygdsutveckling, kustbygd* och *landsbygd*.

Den aktuella fastigheten ligger inom vad *Vårt Framtida Kungsbacka* redovisar som utvecklingsort. Närmare bestämt som centrumnära, i övergången mellan centrum och ytterområde. Riktlinjer inom utvecklingsorter:

- I centrum ska bebyggelsen vara tätast och här återfinns de flesta verksamheterna och utbudet av olika upplevelser med närhet till vardagsservice, rekreation, kultur och god kollektivtrafik.
- Förutsättningar för vardagsnära friluftsliv ska bevaras och utvecklas. Gröna stråk och områden som är viktiga för den biologiska mångfalden ska värnas och utvecklas. Inom utvecklingsorterna planeras nya bostadshus generellt genom detaljplan.
- De yttre delarna av utvecklingsorterna domineras ofta av villabebyggelse men kan också innehålla icke störande verksamheter. På några ställen finns grupper med villor som inte regleras av detaljplan. Om området har god tillgång till vardagsservice och infrastruktur, kan dessa grupper med fördel kompletteras med några villor till. Var och hur många nya tomtplatser området tål, prövas i lokaliseringsstudie som beslutas i byggnadsnämnden. Därefter kan förhandsbesked ges.

Bedömning

Tolkning av ansökan

Ansökan redovisar att befintligt enbostadshus ska behållas men klassas om som gäststuga. Storleken har inte redovisats. Av kartmaterial är byggnaden inte inmätt, men bedöms ha en storlek mellan 50 kvm - 80 kvm. Sett till sin storlek och användning bedöms att det befintliga enbostadshuset fortsatt skulle kunna fungera som ett enbostadshus och att fastigheten får två huvudbyggnader, vilket är en förtätning och vidare skulle respektive huvudbyggnad kunna utgöra grund för var sina tomter och framtida fastighetsindelning.

Lokaliseringsprövning detaljplan krävs

Utifrån översiktsplanen är utgångspunkten att detaljplaneläggning krävs, om inte undantag från kravet på detaljplan är uppfyllt genom att byggnadsverket kan prövas i samband med ansökan om förhandsbesked. Kravet på detaljplan aktualiseras (4 kap. 2 § PBL) efter en helhetsbedömning av förhållandena i det enskilda fallet. Någon lokaliseringsstudie för om enskilda bygglovsprövningar kan föregå detaljplan är ej framtagen för det berörda området. Behovet av att samordna fysiska förhållanden, hushålla med mark, prioritera mellan motstående markanvändningsintressen, , prejudicerande effekter på omgivningen, högt bebyggelsestryck, långsiktiga utvecklingen för området medför att kravet på ny detaljplan utfaller.

Datum
2024-04-05

Då föreslagen lokalisering ingår i en grupp bebyggelse som vuxit fram utan detaljplaneläggning, som i sin tur ligger i anslutning till detaljplanelagt område, talar också för att markanvändningen behöver utredas i en detaljplaneprocess (jfr prop. 1985/86:1 s. 555 f).

Att fastigheten redan har fått ett positivt planbesked talar ytterligare för det, och att föregå planläggningen med förhandsbesked riskerar att påverka eller hindra den kommande planläggningen.

Lokaliseringsprövning ej undantag för lucktomt

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

Den föreslagna lokaliseringen är inte en lucka i ett färdigutbyggt markområde då det redan finns en huvudbyggnad, och intilliggande fastigheter (Sandåsvägen, Liljas väg, Frillesås Björkväg, med flera) skulle kunna förtätas och bebyggas på motsvarande sätt som nu föreslås. Vilket får en prejudicerande verkan både för fastigheter inom det aktuella utvecklingsområdet och även inom andra utvecklingsområden i kommunen (Mark- och miljödomstolen 10 januari 2020, Mål nr P 1537-19).

Även om enstaka byggnader har en begränsad påverkan på tätortens utveckling ska lämplighetsprövningen inte enbart omfatta den enskilda åtgärden, utan hela områden som berörs av bebyggandet. De allmänna intressen som regleras i andra kapitlet PBL ska inte bara tillämpas vid planläggning utan också i enskilda ärenden om förhandsbesked och bygglov. Detta medför att enskilda ärenden inte kan bortse från områdets utveckling.

Lämplighets- och hushållningskrav

I tätorterna är bebyggelsetrycket särskilt högt och där möjligheten till att genomföra fler liknande åtgärder finns, är risken för prejudicerande effekter överhängande. Förtätning genom enskilda tillkommande bostäder i utvecklingsområden är olämpligt eftersom de kan försvåra en rationell framtida detaljplaneläggning av området. Lokaliseringen är därmed inte lämplig med hänsyn till kravet på en långsiktigt god hushållning av mark och kommunens tätortsutveckling. Ansökan uppfyller därmed inte lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-3 § PBL.

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Som konstaterats ovan så föreligger ett starkt allmänt intresse av att styra bebyggelseutvecklingen i området. Förvaltningen bedömer att det enskilda intresset av att etablera ett bostadshus på föreslagen plats är svagt i förhållande till det allmänna intresset och menar att det allmänna intresset väger tyngre.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2024-03-22

Karta 2024-01-30

Datum
2024-04-05

Ansökan 2024-01-30

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2024-04-05

§ 95

Dnr BN-2024-000109

SUNDSTORP 8:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med komplementbyggnad

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för ett enbostadshus med komplementbyggnad på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 24 605 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14, § 196.

Villkor

Det har i förevarande ärende framkommit att det på lovfastigheten förekommit rödlistade & fridlysta arter som skyddas enligt 6 § artskyddsförordningen. En naturvårdsutredning anses därför vara angeläget att vidtas på platsen för den söka byggnationsåtgärden för att undvika negativ påverkan på djurlivet. En förutsättning för att kunna erhålla bygglov för nybyggnad av enbostadshus är sålunda att sökanden vidtar en naturvårdsutredning för att nämnden ska kunna bedöma om den sökta exploateringen behöver anpassas.

Upplysningar

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

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

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

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

Beslutsmotivering

Byggnadsnämndens arbetsutskott konstaterar inledningsvis följande omständigheter; ansökan avser nylokalisering av ett enbostadshus med komplementbyggnad inom en fastighet med en areal om ca 290 000 kvadratmeter, indelat av två skiften. Fastigheten omfattas vidare inte av detaljplanebestämmelser. På lovfastigheten har rödlistade och fridlysta djurarter inventerats. Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljade år 2022 ett positivt förhandsbesked för nu aktuell åtgärd på lovfastigheten. Beslutet upphävdes dock sedermera av mark- och miljödomstolen efter överklagan av berörda grannar.

Nämndens arbetsutskott bedömer ånyo att föreslagen nylokalisering av ett enbostadshus utgör en lämplig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp. Föreslagen byggåtgärd passar väl in i landskapsbilden och följer den struktur som

Datum
2024-04-05

övrig bebyggelse har i området. Den föreslagna åtgärden bedöms därtill inte påverka grönområdet på ett sätt som kan anses vara menligt för det rörliga friluftslivet. Placeringen är följaktligen lämplig utifrån de förutsättningar som föreligger på den specifika platsen varför åtgärden bedöms uppfylla de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL. Åtgärden förutsätter vidare inte detaljplaneläggning av nu aktuellt område och uppfyller även samtliga krav i 2 & 8 kap. PBL. Därtill föreligger inga direkta motstående intressen som skulle tala emot ett positivt förhandsbesked i samband med förevarande prövning. Arbetsutskottet bedömer sammantaget att föreslagen lokalisering passar väl in i landskapet och närliggande bebyggelse samt i övrigt är lämplig utifrån förutsättningarna på platsen.

Villkoret om naturvårdsutredning motiveras med att det har inventerats rödlistade & fridlysta djurarter på fastigheten, vilket förutsätter att exploatering sker med tillförsikt för att undvika negativ inverkan på djurlivet i området.

Tillämplig lagstiftning

Enligt 9 kap. 17 § PBL (SFS 2010:900, nedan PBL) ska byggnadsnämnden på ansökan ge förhandsbesked om huruvida en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen.

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

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

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

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

Enligt 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,

Datum
2024-04-05

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.

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

Enligt 8 kap. 9 § PBL ska en obebyggd tomt som ska bebyggas ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2024-01-12.

Ansökan innebär nylokalisering av nytt enbostadshus med komplementbyggnad inom fastigheten. Fastigheten Sundstorp 8:2 har en total areal om 290 862 m².

Fastigheten består av två skiften. Ansökan var komplett 2024-01-31.

Historik

Förhandsbesked beviljades 2022-06-23 av byggnadsnämndens arbetsutskott. Detta beslut överklagades till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen beslutar 2023-03-20, 6335-2022, att upphäva beslut om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, Sundstorp 8:2. Beslutet överklagas till Mark- och miljödomstolen som 2023-07-27, Mål P 1605-23, beslutar att avslå överklagan. Dessa domar finns i sin helhet som beslutsunderlag.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Datum
2024-04-05

Andra förutsättningar

Vid den föreslagna platsen har rödlistade arter och fridlysta arter inventerats.

Kommunicering

En underrättelse med förvaltningens bedömning skickades till sökande 2024-02-28. Sökande ges möjlighet att inkomma med ett yttrande.

Yttrande inkom från sökande 2024-03-07. Yttrandet finns i sin helhet som ett beslutsunderlag.

Inkomna synpunkter

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Invändningar har kommit in från fastighetsägare till Sundstorp 8:9. Grannen vidhåller att Länsstyrelsens och Mark- och miljödomstolens tidigare beslut bör kvarstå då ingen förändring skett rörande deras syn på saken. Grannen lyfter även i sitt yttrande att den väg som anlades i samband med tidigare ansökan fortfarande är kvar och brukas dagligen av lastbilar och tunga anläggningsmaskiner.

Sökande har tagit del av grannens synpunkt och därefter inkommit med ett yttrande. Yttrandet finns i sin helhet som ett beslutsunderlag.

Remisser

Miljö & Hälsoskydd har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande åtgärden. Miljö & Hälsoskydd skriver följande i remissvar daterat 2024-03-11:

"Den berörda fastigheten är belägen inom ett område där hög skydds nivå för enskilda avlopp gäller. Miljö & Hälsoskydd har informerat sökande om viktiga aspekter att tänka på inför eventuell ansökan om enskilt avlopp. Enskilt avlopp kan lösas för fastigheten. Ansökan om anläggande av enskilt avlopp måste inlämnas och tillstånd erhållas från nämnden för Miljö & Hälsoskydd innan avloppsanläggningen senare kan påbörjas och innan Miljö & Hälsoskydd kan besvara en eventuell remiss gällande avlopp för bygglov."

Förvaltningen för Teknik har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande åtgärden. Av yttrandet daterat 2024-03-11 framgår att om insamling av hushållsavfall ska kunna göras vid fastighetsgräns så krävs en vändplats för insamlingsfordon. I annat fall töms avfallskärl på annan plats vid övrig bebyggelse där insamlingsfordon kan vända.

Länsstyrelsen har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande åtgärden. Länsstyrelsen skriver följande i remissvaret daterat 2024-03-20:

"Det finns notering i Artportalen om förekomst av mindre vattensalamander (Lissotriton vulgaris) och hasselsnok (Coronella austriaca) på fastigheten Sundstorp 8:2. Båda arterna är fridlysta och skyddas genom artskyddsförordningen. Den mindre vattensalamandern är skyddad genom 6 § artskyddsförordningen (2007:845) (AF). För mindre vattensalamander innebär skyddet att den inte får fångas, skadas, dödas eller samlas in. Man får inte heller ta bort eller skada deras ägg./.../Det bör

Datum
2024-04-05

undersökas om det finns vattensamlingar/dammar som kan komma att påverkas av byggnation av hus, anläggande av trädgård eller anläggning av väg m.m. Finns det småvatten som kan påverkas bör dessa inventeras. Om man däremot inte hittar några småvatten bedöms det inte vara nödvändigt med inventering av mindre vattensalamander.

Hasselsnoken är skyddad genom 4 a § AF. Det innebär ett strikt skydd där varje individ är skyddad. Arten får inte dödas eller störas och det finns också skydd mot skada eller försämring av deras fortplantningsområden och viloplatsler.

En inventering av hasselsnok bedöms vara relevant eftersom naturmiljön utifrån kartmaterial och underlag från SGU ser ut att kunna vara lämpad för hasselsnok. Om hasselsnok finns på platsen behöver man också utreda om den planerade exploateringen behöver anpassas för att undvika negativ påverkan på hasselsnok. Hasselsnok är ovanlig i Halland och rödlistad som sårbar (VU).”

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-03-22

Beslut från Mark och miljödomstolen, 2023-07-27, Mål P 1605-23

Beslut från Länsstyrelsen, 2023-03-20, 6335-2022

Yttrande från sökande, 2024-03-21

Remissvar från Länsstyrelsen, 2024-03-20

Utlåtande från granne, 2024-03-19

Utlåtande från granne, 2024-03-14

Remissvar från teknik med bilaga, 2024-03-11

Utlåtande från granne, 2024-03-11

Remissvar från Miljö & Hälsoskydd, 2024-03-08

Utlåtande från granne, 2024-03-07

Yttrande från sökande, 2024-03-07

Utlåtande från granne, 2024-03-06

Karta, 2024-01-31

Situationsplan, 2024-01-31

Ansökan, 2024-01-12

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för ett enbostadshus med komplementbyggnad på fastigheten, med tillägg av villkor enligt motiveringen; bedömningen är ånyo att föreslagen nylokalisering av ett enbostadshus utgör en

Datum
2024-04-05

lämplig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp. Föreslagen byggåtgärd passar väl in i landskapsbilden och följer den struktur som övrig bebyggelse har i området. Den föreslagna åtgärden bedöms därtill inte påverka grönområdet på ett sätt som kan anses vara menligt för t.ex. det rörliga friluftslivet. Placeringen är följaktligen väldigt lämplig utifrån de förutsättningar som föreligger på den specifika platsen varför åtgärden bedöms uppfylla de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL. Åtgärden förutsätter inte detaljplaneläggning av nu aktuellt område och uppfyller även samtliga krav i 2 & 8 kap. PBL. Därtill föreligger inga direkta motstående intressen som skulle tala emot ett positivt förhandsbesked i samband med förevarande prövning. Sammantaget bedöms föreslagen lokalisering passa väl in i landskapet och närliggande bebyggelse samt i övrigt vara lämplig utifrån förutsättningarna på platsen.

Villkoret om naturvårdsutredning motiveras med att det har inventerats rödlistade & fridlysta djurarter på fastigheten, vilket förutsätter att exploatering sker med tillförsikt för att undvika negativ inverkan på djurlivet i området.

Dick Andersson (M) yrkar bifall till Thure Sandéns (M) yrkande.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Fastighetsägare till Sundstorp 8:9

Datum
2024-04-05

§ 96

Dnr BN-2024-000030

SÄTINGE 1:22 - Förhandsbesked för nybyggnad av samlingslokal

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för en samlingslokal på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 23 125 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Beslutsmotivering

Ansökan avstyrks med stöd av kommunens översiktsplan, 9 kap. 31 § p. 3, plan- och bygglagen (SFS 2010:900) med hänvisning till 2 kap §§ 2-3 och 6, 4 kap 2 § samt motivering nedan.

Sammanfattning av bedömning

Den sammantagna bedömningen av ärendet är att den föreslagna placeringen av samlingslokal är olämpligt med hänsyn till:

Föreslagen åtgärd av en samlingslokal för upp till 400 personer är så omfattande att det påverkar trafiksystemen i området. En sådan påverkan behöver utredas genom detaljplan.

Den planstudie från 2005 som finns för området tillåts expansion av enstaka bostadshus, men för ytterligare förtätning eller annan utveckling bör området planläggas. Det här området ingår dock inte i översiktsplanens utpekade områden för planläggning.

Översiktsplanen *Vårt framtida Kungsbacka* reserverar området för landsbygd och hänvisar nylokalisering av verksamheter till utpekade och planlagda verksamhetsområden. Samlingslokaler ryms vanligtvis inom planbestämmelsen centrumändamål, vilket finns inom detaljplanerade områden centralt i våra utvecklingsorter.

Det är olämpligt att etablera verksamhet av denna omfattning intill bostadsbebyggelse. Det finns risk för störningar och omgivningspåverkan.

Föreslagen plats utgör brukningsvärd åkermark vilken ska bevaras för framtiden och får inte exploateras på något sätt.

Ej lämplig utformning med stor byggnad med stora parkeringsytor i öppet åkerlandskap. Det får stor påverkan på landskapsbilden och överensstämmer inte med det befintliga och traditionella bebyggelsemönstret.

Hänsyn tas inte till naturförutsättningarna på platsen. Byggnadens och till viss del parkeringen kommer kräva omfattande plansprängningar av berg för att plana ut fyra meters nivåskillnad.

För att fatta ett annat beslut än ett negativt förhandsbesked krävs utredning, skredriskutredning, dagvattenutredning samt trafikutredning.

Datum
2024-04-05

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in komplett 2023-12-29 innebär nylokalisering av samlingslokal inom fastigheten SÄTINGE 1:22. Fastigheten har en areal av 12,6 ha och är idag bebyggd med ett enbostadshus och byggnader som senast använts för lager och handel. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Av sökandes verksamhetsbeskrivning framgår att samlingslokalen ska användas för konferenser och gudstjänst av en ideell förening. Lokalen ska rymma upp till 400 besökande vilket kan ske en gång i månaden. Vanligtvis räknas 40–120 besökare tre gånger i veckan för vilket 100 parkeringsplatser planeras. Extra parkeringsplatser ska kunna iordningsställas på förstärkt grönyta. Besökare väntas utöver bil även kunna ta sig till lokalen med kollektivtrafik och cykel. Verksamheten har inga anställda.

På fastigheten finns en fornlämning (RAÄ-nummer Hanhals 46:1) fyndplats av flintavslag. Ur fyndrapporten kan man läsa ”Det är troligt att det i åkern finns en boplats stenåldern, dock med svårbedömt läge.”

En ansökan om bygglov för verksamhet, med nybyggnad av lagerlokal på samma lokalisering som denna ansökan avsågs av Byggnadsnämnden 2022-05-12 BN § 154. Beslutsmotiveringen var i huvudsak liknande som för denna åtgärd. Grannar hade synpunkter i den ansökan.

Övriga förutsättningar

En planstudie för mindre komplettering av bebyggelse har gjorts för Sätinge 2005. Planstudien har studerat möjlighet att komplettera med enstaka bostadshus längs Sätingevägen, Bergsättersvägen och Torkeltorpsvägen. Kriterierna har varit längs med befintlig väg, åkermark mellan lokal väg och Varbergsvägen/E6an lämna fri, ny bebyggelse bildar inte ytterligare en rad, inga fornminnen på platsen, tomtstorlek bör vara ca 1 500 kvm. En tätare bebyggelse än studien anger ställer krav på planläggning.

Den föreslagna lokaliseringen är belägen inom ett område som kan beröras av buller från Varbergsvägen. Det påverkar vanligen inte verksamhetsbyggnader.

Föreslagen byggnad placeras 170m från Järnväg som är en led för farligt gods.

Datum
2024-04-05

Kommunicering

Sökande har fått underrättelse med förvaltningens bedömning.

Sökande har begärt 2 månader förlängning för att inkomma med begärda utredningar. Utifrån tidsfrist för handläggningen har önskemålet inte kunnat beviljas. Samt att utifrån inkomna synpunkter från grannar bedöms åtgärden inte kunna genomföras oavsett om utredningarna visar på lösningar för eventuella tekniska hinder.

Grannar har fått möjlighet att lämna synpunkter.

Sättinge 1:2 motsätter sig byggande på jordbruksmark. Stämmer ej med kommunens översiktsplan. Vill att alla beslutsfattare ska informeras på plats och i närområdet för få en uppfattning hur byggnaden skulle påverka landskap, närmiljön och de gemensamma resurserna.

Sättinge 1:8 motsätter sig byggande på jordbruksmark, att det inte är en diskret byggnad, dagvattenhantering, missvisande illustrationsbild samt trafikmängd på samfällad väg.

Sättinge 1:11 kommunen ska tänka igenom innan man beviljar detta på jordbruksmark, hur trafiksäkerhet och översvämningar påverkas. Använd hellre befintlig lagerlokal.

Sättinge 1:16 Missvisande ritningar, illustrationer och höjdsättningar. Orimligt att byggnaden bara skulle vara 5 m hög. Undrar över dagvattenhantering. Förslaget måste sprängas in i berget för att inte störa VA-stamledningar. Ifrågasätter om förslaget är lämpligt utifrån kommunens översiktsplan, samt utfart och infart till nerfarten till undergången till järnvägen.

Påtarlar att taket kan få ljudet från järnvägen att studsas uppåt till bebyggelsen ovanför och vill därför se en miljöutredning, se bygglov 2019-000775 på Sättinge 1:16.

Sättinge 1:27 önskar inga mer byggnationer i närheten. Motsätter sig byggande på jordbruksmark; att byggnaden och verksamheten inte passar in i området. Samt församlingens kvinnosyn. Tycker det är bättre att använda befintliga byggnader på gården framför att bygga nytt och hoppas det finns bättre alternativ för denna verksamheten.

Remisser

Trafikverket har inte någon erinran.

Länsstyrelsen bedömer att arkeologisk förundersökning av platsen inte behövs. Om fornfynd påträffas ska det anmälas.

Förvaltningen för Teknik meddelar att det går att lösa avfallshantering för platsen. Kommunalt vatten och avlopp går ej lösa. Det finns ledningsrätter att ta hänsyn till. Vidare informeras om planerad gång- och cykelbana som kan påverka väganslutning och utbredningen av parkeringsytan.

Enheten för Miljö och Hälsa efterfrågar redovisning av dagvattenhantering samt informerar om att rening av vatten från parkeringsytorna kan behövas. Samt

Datum
2024-04-05

informerar om att det krävs tillstånd för för enskild VA-lösning, då Miljö och Hälsa inte kan se att det finns någon möjlig anslutning till kommunalt VA i närheten.

Lagstiftning

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

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

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

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

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.

Bedömning

Översiktsplan

Utom detaljplan finns ingen given byggrätt, utan åtgärder prövas från fall till fall, med stöd av riktlinjer i kommunens översiktsplan, Vårt framtida Kungsbacka. Översiktsplanen har förtydligat vad som gäller för verksamheter och särskilda områden för verksamheter finns utpekade, t.ex Fjärås Station. Berörd fastighet ingår i områdestyp landsbygd, där areella näringar, livsmedelsproduktion, turism, friluftsliv och biologisk mångfald prioriteras. Inom landsbygd råder restriktiv hållning till annan ny bebyggelse. Den restriktiva hållningen är en nödvändig förutsättning för att kommunen ska kunna hantera bebyggelseutvecklingen inom dessa områden på ett sätt som uppfyller de grundläggande kraven som föreskrivs i PBL:s 2:a kapitel.

Utanför utvecklingsområdena upprättas i regel inte nya detaljplaner utan bebyggelsen ska regleras genom de grundläggande kraven som föreskrivs i plan- och bygglagen.

Datum
2024-04-05

Olämplig struktur

Förvaltningen bedömer att den föreslagna verksamheten intill bostäder är en olämplig struktur som kan komma att innebära klagomål och begränsningar av verksamheten i framtiden om den släpps fram på den föreslagna platsen. Lokaliseringen är därmed inte lämplig med hänsyn till kravet på en långsiktigt god hushållning av mark och kommunens tätortsutveckling. Ansökan uppfyller därmed inte lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-3 § PBL.

Utformning och helhetsverkan

Föreslagen placering och storlek för byggnad följer inte områdets bebyggelsestruktur. Stora byggnader och tillhörande parkeringsytor får stor inverkan på landskapet på ett negativt sätt. Storleken för föreslagen byggnad är större än någon befintlig byggnad på tomten.

Förslaget placerar byggnadens västra sida utmed höjdkurvan på 15 m över havet och byggnadens östra sida utmed höjdkurvan för 11 m över havet. Att en stor byggnad (förslaget anger ca 1300 kvm) placeras i sluttning kan inte ses som att hänsyn har tagits till naturförutsättningarna på platsen. Även parkeringsplatsen sydvästra hörn kommer kräva omfattande markarbeten. Förslaget bedöms sakna möjliga justering för bättre lämplighet, då den flackare ytan på fastigheten utgörs av jordbruksmarken.

Åtgärden uppfyller därmed inte 2 kap. 6 § PBL som säger att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Detaljplanekravet

Enligt 4 kap. 2 § PBL ska kommunen pröva ett områdes lämplighet genom detaljplan för ny sammanhållen bebyggelse om det krävs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen. Detsamma gäller för enskilda byggnadsverk om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande eller dess användning får betydande inverkan på omgivningen. Samma gäller för åtgärd som kräver bygglov om åtgärden innebär att ett område kan tas i anspråk för att anlägga ett industriområde, ett köpcentrum, en parkeringsanläggning eller något annat stadsbyggnadsprojekt.

I kommunen finns planlagd ännu outnyttjad mark för verksamheter. Nyplanerat verksamhetsområde för Fjärås Station finns 2 km från berörd fastighet. Samlingslokal kräver dock områden som är planlagda för centrumändamål och ligger översiktsplanens utpekade utvecklingsorter. De har i regel någon form av pågående användning.

Dels utifrån den planstudie som har gjorts så behöver området planläggas om det ska utvecklas mer eller på annat sätt än de enstaka tillägg av bostäder som planstudien visar på.

Dels är en samlingslokal för upp till 400 personer så omfattande att det påverkar trafiksystemen i området. Det är inte helt oproblemiskt att ha omfattande trafik ut i en kurva på trafikverkets väg, troligen krävs att korsningen flyttas och byggs med vänstersvängsfält. En sådan påverkan behöver utredas genom detaljplan. Vidare behövs det dagvattenutredning, skredriskutredning och utredning ifall fornyfyndet

Datum
2024-04-05

medför att arkeologisk förundersökning behöver göras, de senare utredningarna går att hantera i förhandsbesked men inte inom den tidsfrist förhandsbesked ska bedömas inom.

Kommunens behov av att hushålla med mark och prioritera mellan olika markanvändningsintressen är så stort att förvaltningen bedömer att detaljplan krävs. Ansökan uppfyller därmed inte 9 kap. 31 § PBL.

Kommunen har enligt 1 kap. 2 § planmonopol och kan på så vis styra var det är lämpligt att göra detaljplaner. Enligt översiktsplanen upprättas i regel nya detaljplaner för verksamheter endast inom utvecklingsområdets gränser eller särskilt utpekade verksamhetsområden. Föreslagen plats ingår inte i ett sådant område utan karaktäriseras som landsbygd där kommunen inte vill ha en oplanerad utveckling av tillkommande bebyggelse.

Jordbruksmark

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).

Platsen för föreslagen åtgärd har utgjort jordbruksmark. Jordbruksmark behöver bevaras för framtida generationer. Jordbruksområdet på Sätinge 1:22 utmed Varbergsvägen har uppgått till 1,2 ha, efter senaste lagerbyggnaden återstår 1,1ha. Förslaget skulle ta i anspråk hälften av den återstående jordbruksmarken och kvarvarande del blir en svårbrukad isolerat skifte för litet för att fortsatt vara brukningsvärt. Förvaltningen bedömer att föreslagen åtgärd tar i anspråk brukningsvärd jordbruksmark och samtidigt försvårar brukandet av den kvarvarande jordbruksmarken.

Åtgärden är därmed inte lämplig med hänsyn till kravet på en långsiktig god hushållning av mark. Ansökan uppfyller därmed inte lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-3 § PBL.

Beslutsunderlag

Yttrande från fastighetsägarna till Sätinge 1:11 2023-03-22

Yttrande från fastighetsägarna till Sätinge 1:2 2023-03-14, 2023-03-22

Yttrande från fastighetsägarna till Sätinge 1:8 2024-03-21

Yttrande från fastighetsägarna till Sätinge 1:16 2024-03-20

Yttrande från fastighetsägarna till Sätinge 1:27 2024-03-21

Remissvar från Trafikverket 2024-03-19

Remissvar från enheten för Miljö och Hälsa 2024-03-13

Remissvar från Teknikförvaltningen 2024-03-21

Datum
2024-04-05

Remissvar från Länsstyrelsen 2024-03-18

Tjänsteskrivelse 2024-02-21

Kartor i skala 1:1000 och 1:2000 2023-12-29

Illustrationer 2023-12-29

Områdessektion 2023-12-29

Verksamhetsbeskrivning 2023-12-29

Ansökan 2023-12-29

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2024-04-05

§ 97

Dnr BN-2023-002359

TOM 3:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 23 125 kronor kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2022-12-06, § 236.

Upplysningar

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

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

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

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

Beslutsmotivering

Ansökan avser nylokalisering av ett enbostadshus på en fastighet med en areal om ca 222 000 kvadratmeter. Lovfastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. På lov-fastigheten och i direkt anslutning till nu sökt åtgärd ämnas en ytterligare tomt avstyckas och bebyggas med ett nytt enbostadshus. Lokaliseringsprövningen avseende det sistnämnda huset behandlas dock i en separat ansökan.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att nu föreslagen lokalisering av ett enbostadshus utgör en lämplig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp. Föreslagen åtgärd passar vidare in i landskapsbilden och följer den struktur som övrig bebyggelse har i området. Placeringen är sålunda lämpliga utifrån platsens förutsättningar. Följaktligen anser nämndens arbetsutskott att den sökta åtgärden uppfyller kraven 9 kap. 31 § PBL. Den sökta åtgärden förutsätter inte planläggning av nu aktuellt område och uppfyller samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL. Därtill föreligger inga motstående intressen som direkt talar emot ett positivt förhandsbeskedbesked i samband med förevarande prövning.

Arbetsutskottet bedömer sammantaget att föreslagen lokalisering passar väl in i landskapet och närliggande bebyggelse samt i övrigt är lämplig utifrån platsens förutsättningar.

Datum
2024-04-05

Tillämpbar lagstiftning

Enligt 9 kap. 17 § PBL (SFS 2010:900, nedan PBL) ska byggnadsnämnden på ansökan ge förhandsbesked om huruvida en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen.

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

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

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

Av 8 kap. 9 § PBL följer att en obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara.

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

Enligt 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.

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

Beslutet kan överklagas

Datum
2024-04-05

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-11-28.

Ansökan innebär avstyckning av fastigheten Tom 3:2 för nylokalisering av ett enbostadshus. Fastigheten har en areal om 222 444 m².

Det har till förvaltningen inkommit ytterligare en ansökan om avstyckning av fastighet Tom 3:2 för nylokalisering av ett enbostadshus. De två ansökningarna som inkommit föreslår en avstyckning bredvid varandra.

Ansökan var komplett 2023-11-28.

Handläggningstiden har förlängts med 10 veckor.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Remisser

Förvaltningen för Teknik har 2024-03-18 meddelat att de inte har några synpunkter med avseende på vägar, sophantering och kapacitet för VA-ledningar. Teknik har inget att erinra.

Kommunicering

Förvaltningen har 2024-02-26 skickat ut en redogörelse för förvaltningens bedömning av ansökan till sökande.

Grannar har fått möjlighet att lämna synpunkter på ansökan. Inga synpunkter har inkommit.

Beslutsunderlag

Yttrande, 2024-04-03

Tjänsteskrivelse, 2024-03-21

Remissvar från Teknik, 2024-03-18

Utlåtande från granne, 2024-03-17

Utlåtande från granne, 2024-03-15

Datum
2024-04-05

Utlåtande från granne, 2024-03-13
Utlåtande från granne, 2024-03-12
Utlåtande från granne, 2024-03-12
Utlåtande från granne, 2024-03-11
Utlåtande från granne, 2024-03-06
Utlåtande från granne, 2024-03-06
Beslut om förlängd handläggningstid, 2024-02-06
Karta, 2023-11-28
Intyg, 2023-11-28
Ansökan, 2023-11-28

Förslag till beslut på sammanträdet

Stefan Vilumsons (SD) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten med följande motivering; nu föreslagen lokalisering av ett enbostadshus utgör en lämplig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp. Föreslagen åtgärd passar vidare in i landskapsbilden och följer den struktur som övrig bebyggelse har i området. Placeringen är sålunda lämpliga utifrån platsens förutsättningar. Följaktligen uppfyller den sökta åtgärden kraven 9 kap. 31 § PBL. Åtgärden förutsätter inte planläggning av nu aktuellt område och uppfyller även samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL. Därtill föreligger inga motstående intressen som direkt talar emot ett positivt förhandsbesked i samband med förevarande prövning. Sammantaget passar föreslagen lokalisering väl in i landskapet och närliggande bebyggelse samt är i övrigt lämplig utifrån platsens förutsättningar.

Dick Andersson (M) yrkar bifall till Stefan Vilumsons (SD) yrkande.

Heinrich Kaufmann (C) yrkar bifall till Stefan Vilumsons (SD) yrkande.

Ärendets behandling på sammanträdet

Vid sammanträdet redovisas yttrande daterat 2024-04-03.

Beslutsgång

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

Ordföranden (M) prövar förslagen och finner att arbetsutskott bifaller Stefan Vilumsons (SD) med fleras yrkande.

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Datum
2024-04-05

Post-och Inrikes Tidningar

Datum
2024-04-05

§ 98

Dnr BN-2024-000067

TOM 3:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 24 605 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14, § 196.

Upplysningar

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

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

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

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

Beslutsmotivering

Ansökan avser nylokalisering av ett enbostadshus på en fastighet med en areal om ca 222 000 kvadratmeter. Lovfastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. På lov-fastigheten och i direkt anslutning till nu sökt åtgärd ämnas en ytterligare tomt avstyckas och bebyggas med ett nytt enbostadshus. Lokaliseringsprövning avseende den andra tomten som ämnas bebyggas behandlas dock i en separat ansökan.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att nu föreslagen lokalisering av ett enbostadshus utgör en lämplig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp. Föreslagen åtgärd passar vidare in i landskapsbilden och följer den struktur som övrig bebyggelse har i området. Placeringen är sålunda lämpliga utifrån platsens förutsättningar. Följaktligen anser nämndens arbetsutskott att den sökta åtgärden uppfyller kraven 9 kap. 31 § PBL. Den sökta åtgärden förutsätter inte planläggning av nu aktuellt område och uppfyller samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL. Därtill föreligger inga motstående intressen som direkt talar emot ett positivt förhandsbeskedbesked i samband med förevarande prövning. Sammantaget bedömer byggnadsnämndens arbetsutskott att föreslagen lokalisering passar väl in i landskapet och närliggande bebyggelse samt i övrigt är lämplig utifrån platsens förutsättningar.

Datum
2024-04-05

Tillämpbar lagstiftning

Enligt 9 kap. 17 § PBL (SFS 2010:900, nedan PBL) ska byggnadsnämnden på ansökan ge förhandsbesked om huruvida en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen.

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

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

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

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

Av 8 kap. 9 § PBL följer att en obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara.

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.

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

Beslutet kan överklagas

Datum
2024-04-05

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2024-01-05.

Ansökan innebär avstyckning av fastigheten Tom 3:2 för nylokalisering av ett enbostadshus. Fastigheten har en areal om 222 444 m².

Det har till förvaltningen inkommit ytterligare en ansökan om avstyckning av fastighet Tom 3:2 för nylokalisering av ett enbostadshus. De två ansökningarna som inkommit föreslår en avstyckning bredvid varandra.

Ansökan var komplett 2024-01-05.

Handläggningstiden har förlängts med 10 veckor.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Remisser

Förvaltningen för Teknik har 2024-03-18 meddelat att de inte har några synpunkter med avseende på vägar, sophantering och kapacitet för VA-ledningar. Teknik har inget att erinra.

Kommunicering

Förvaltningen har 2024-02-26 skickat ut en redogörelse för förvaltningens bedömning av ansökan till sökande.

Grannar har fått möjlighet att lämna synpunkter på ansökan. Inga synpunkter har inkommit.

Beslutsunderlag

Yttrande, 2024-04-03

Tjänsteskrivelse, 2024-03-21

Remissvar från Teknik, 2024-03-18

Utlåtande från granne, 2024-03-17

Utlåtande från granne, 2024-03-15

Datum
2024-04-05

Utlåtande från granne, 2024-03-13
Utlåtande från granne, 2024-03-12
Utlåtande från granne, 2024-03-11
Utlåtande från granne, 2024-03-06
Beslut om förlängd handläggningstid, 2024-03-01
Epost från sökande, 2024-01-30
Karta, 2024-01-05
Intyg, 2024-01-05
Ansökan, 2024-01-05

Förslag till beslut på sammanträdet

Stefan Vilumsons (SD) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten med följande motivering; föreslagen lokalisering av ett enbostadshus utgör en lämplig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp. Föreslagen åtgärd passar vidare in i landskapsbilden och följer den struktur som övrig bebyggelse har i området. Placeringen är sålunda lämpliga utifrån platsens förutsättningar. Följaktligen bedöms den sökta åtgärden uppfylla kraven 9 kap. 31 § PBL. Den sökta åtgärden förutsätter inte planläggning av nu aktuellt område och uppfyller samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL. Därtill föreligger inte några motstående intressen som direkt talar emot ett positivt förhandsbesked i samband med förevarande prövning. Sammantaget bedöms föreslagen lokalisering passa väl in i landskapet och närliggande bebyggelse samt i övrigt vara lämplig utifrån platsens förutsättningar.

Dick Andersson (M) yrkar bifall till Stefan Vilumsons (SD) yrkande.

Heinrich Kaufmann (C) yrkar bifall till Stefan Vilumsons (SD) yrkande.

Ärendets behandling på sammanträdet

Vid sammanträdet redovisas yttrande daterat 2024-04-03.

Beslutsgång

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

Ordföranden (M) prövar förslagen och finner att arbetsutskott bifaller Stefan Vilumsons (SD) med fleras yrkande.

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Datum
2024-04-05

Post-och Inrikes Tidningar

Datum
2024-04-05

§ 99

Dnr BN-2023-002347

VALLBY 8:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 23 125 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Villkor

Föreslagen placering av ett enbostadshus ämnas ske på en åkerholme som utgör ett viktigt inslag i landskapsbilden och har stor betydelse för djur & växtliv inom aktuellt område. En naturvårdsutredning anses därför vara angeläget att vidta på lovfastigheten för att undvika eventuell negativ inverkan på naturvärden på platsen. En förutsättning för att kunna erhålla lov för nybyggnad av ett enbostadshus är sålunda att sökande vidtar en naturvårdsutredning för att nämnden ska kunna bedöma om den sökta exploateringen behöver anpassas.

Upplysningar

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

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

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

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

Beslutsmotivering

Ansökan avser nylokalisering av ett bostadshus samt en komplementbyggnad på en fastighet och ett skifte (nr 1) med en areal om ca 163 000 kvadratmeter. Fastigheten är vidare belägen utanför detaljplanerat område och i dagsläget obebyggd.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att föreslagna lokalisering av ett enbostadshus är lämplig med hänsyn till kommunens tätortsutveckling och strategiska planering. Nu aktuell ansökan bedöms sålunda uppfylla lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-3 §§ PBL. Detta med beaktande av att föreslagen åtgärd bedöms ha en begränsad omgivningspåverkan för området, förutsatt att ovan angivna villkor gällande inventering av djur- och växtliv inte ger för handen att exploateringen behöver anpassas. Föreslagen åtgärd bedöms även ha en begränsad negativ prejudicerande verkan för området, särskilt beaktande av de relativt unika förutsättningar som bedöms föreligga i ärendet. Marken som ämnas bebyggas

Datum
2024-04-05

bedöms inte heller utgöra brukningsvärd jordbruksmark. Därtill föreligger inga nuvarande planer för kommunen att detaljplanelägga aktuellt område och föreslagen åtgärd anses inte ha någon påtaglig inverkan på en eventuell framtida planprocess. Arbetsutskottet bedömer därtill att föreslagen åtgärd utgör en lämplig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp som passar in i landskapsbilden. Åtgärden förutsätter sålunda inte detaljplaneläggning av området och uppfyller samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL. Därtill föreligger inga motstående intressen som direkt talar emot ett positivt besked i enlighet med nu sökta placering. Arbetsutskottet anser sammantaget att föreslagen lokalisering passar väl in i landskapet och närliggande bebyggelse samt i övrigt är lämplig utifrån förutsättningarna på platsen.

Tillämplig lagstiftning

Enligt 9 kap. 17 § PBL (SFS 2010:900, nedan PBL) ska byggnadsnämnden på ansökan ge förhandsbesked om huruvida en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen.

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

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

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

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

Enligt 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.

Datum
2024-04-05

3. ett nytt byggnadsverk och byggnadsverket eller dess användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

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

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2023-11-28 innebär nylokalisering av ett nytt enbostadshus samt en komplementbyggnad inom fastigheten Vallby 8:2, skifte 1 som idag har en area av cirka 163 940 m².

Fastigheten är idag obebyggd. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Enbostadshuset och komplementbyggnaden har en föreslagen placering på Håges kulle som bedöms utgöra en Åkerholme. Den föreslagna placeringen är på kullens högsta punkt.

Vid Håges kulle finns observationer av hotade arter.

Ansökan var komplett 2023-11-28.

Handläggningstiden har förlängts med 10 veckor.

Kommunicering

Kommunicering med sökande

Sökande inkom med ett yttrande 2024-01-23. Yttrandet finns i sin helhet som ett beslutsunderlag.

Kommunicering med berörda parter

Berörda sakägare har fått möjlighet att lämna synpunkter på ansökan. Inga synpunkter har inkommit.

Remisser

Teknik skriver i sitt remissvar daterat 2024-02-15 att insamling av hushållsavfall kan ske vid fastighetsgräns om en vändplan iordningställs enligt bilaga. I annat fall

Datum
2024-04-05

hämtas avfall vid fastighetens tillfartsvägs början där insamlingsfordon kan vända. Från 2027 skall Teknik ansvara för insamlingen av alla avfallsfraktioner vilket kan komma att påverka hämtplatsen. Vägen får ej luta mer än åtta procent samt ha en minsta bredd om 3 meter och en fri höjd på 4,6 meter.

Länsstyrelsen skriver i sitt remissvar daterat 2024-02-13 att de bedömer att åkerholmen på den aktuella fastigheten inte omfattas av biotopskyddsbestämmelserna i 7 kap. 11 § miljöbalken (MB). I området finns notering i Artportalen om förekomst av backsippa (VU) som är skyddad enligt 8 § artskyddsförordningen. Förekomst av arten behöver undersökas genom en inventering på platsen. Frågan om exploaterings förenlighet med artskyddsförordningen är en del av lokaliseringsprövningen och ska därför vara utredd innan förhandsbesked ges.

Artskyddet ska behandlas som en grundläggande förutsättning för tillåtlighet och lokalisering (2 kap. 6 § MB). Försiktighetsmått ska tillämpas (2 kap. 3 och 7 § § MB) och verksamheten är förbjuden om den trots försiktighetsmått strider mot artskyddsbestämmelserna. I ärenden enligt Plan och bygglagen kan prövningsmyndigheten (i detta fall kommunen) i första hand föreskriva villkor om försiktighetsmått och skyddsåtgärder som förhindrar att åtgärden/verksamheten kommer i konflikt med fridlysningsbestämmelserna i artskyddsförordningen. Om det inte är möjligt att förhindra att förbuden aktualiseras genom villkor om skyddsåtgärder och försiktighetsmått kan dispens sökas hos Länsstyrelsen.

Gällande backsippa är det förbjudet att:

plocka, gräva upp eller på annat sätt ta bort eller skada exemplar av växterna, och ta bort eller skada frön eller andra delar.

I området finns även notering om granspira (NT), slätterfibbla (NT), svinrot (NT) och slättergubbe (VU). Slättergubbe finns med i bilaga 5 till Art- och habitatdirektivet och de arter som finns upptagna i direktivet betraktas som skyddsvärda i ett europeiskt perspektiv.

Arter i bilaga 5 kan behöva särskilda förvaltningsåtgärder om det finns risk att de minskar p.g.a. insamling eller annan exploatering. Övriga arter som är rapporterade i Artportalen (fram till 2024-02-09) bedöms inte vara noterade på den aktuella platsen.

Sökandes bemötande

Sökande har tagit del av remissvaret och inkommit med ett bemötande. Sökande skriver i sitt yttrande att de kommer beställa en Naturvärdesinventering för att inventera de arter som Länsstyrelsen nämner i sitt yttrande och de kommer använda sig av en Naturvärdesinventerare.

Sökande inkom 2024-03-26 med en handling som beskriver naturvärden på platsen. Inventeringen är gjord av EnviroPlanning. I bedömningen framgår följande:

Området inom vilket bygglov ansöks om ligger i och omgärdat av gräsmark med bitvis tätare partier av enbuskar och björk. Kända naturvärden finns genom rapporteringar av fyra rödlistade fågelarter på artportalen (avsnitt 3.1). Bygglovet

Datum
2024-04-05

bedöms dock ej innebära risk för att dessa arter påverkas negativt eftersom arternas livsmiljöer finns välrepresenterade i omgivningarna samt att arter som tofsvipa, berguv och gråtrut ej nyttjar området för häckning. För stare som häckar i hålträd finns ej sådana värdeelement inom platsen för bygglovet. Gällande möjligheter till födosök och viloplatser för fåglar kommer området fortsatt ha en funktion för detta, liksom övriga omgivningar har som också hyser inslag av enskilda hus och gårdar. För andra fågelarter som kan antas häcka inom påverkansområdet för byggnation samt de direkta omgivningarna (exempelvis gulspurv och buskskvätta) kommer hänsyn tas genom att avverkning och grävarbeten ej kommer utföras under tiden för fåglars häckningssäsong, vilket innebär att individer ej kommer skadas eller dödas till följd av byggnationen.

För att minska risken att påverka eventuella grod- och kräldjursarter kommer stenvuren och odlingsrösen att finnas kvar och lämnas orörda. Den yta som tas i anspråk kan däremot nyttjas som födosöksområde för grod- och kräldjur. Goda möjligheter till födosök kommer dock finnas kvar tillika möjligheter för arterna att sprida sig, genom att motsvarande biotoper finns kvar runt om platsen för byggnation, men även väster, norr och österut från utredningsområdet.

Sammantaget bedöms bygglovet vara förenligt med artskydden för de arter (fåglar och grod- och kräldjur) som potentiellt kan finnas inom området. Bedömningen bygger på kända uppgifter från artportalen, från det platsbesök som genomförts där biotopkvaliteter inventerats och bedömts samt utifrån den hänsyn som inarbetas för projektet.

De skyddsåtgärder som kommer vidtas under byggskedet för att minska påverkan och störning på arter och ekosystem listas här nedan:

- Stenvuren och odlingsrösen kommer ej att påverkas.
- Ingen avverkning eller andra markstörande arbeten kommer utföras under tiden för fåglars häckningssäsong (1 april-15 augusti).
- Del av björkdungen i den nordvästra delen av området som påverkas för byggnation kommer att bevaras. Stammar av björk som avverkas kommer placeras i en eller två faunadepåer i solbelyst läge.
- Ingen trädgård kommer anläggas.
- Matjord kommer ej användas.

Beslutsunderlag

Beskrivning – Bedömning av naturvärden, 2024-03-26

Tjänsteskrivelse, 2024-03-21

Remissvar från teknik med bilaga, 2024-02-15

Information från sökande, 2024-02-15

Yttrande från sökande, 2024-02-15

Datum
2024-04-05

Remissvar från Länsstyrelsen, 2024-02-13
Utlåtande från granne, 2024-02-09
Utlåtande från granne, 2024-02-04
Utlåtande från granne, 2024-02-03
Utlåtande från granne, 2024-02-01
Utlåtande från granne, 2024-02-01
Beslut om förlängd handläggningstid, 2024-01-26
Yttrande från sökande, 2024-01-23
Karta, 2023-11-28
Beskrivning från sökande, 2023-11-28
Ansökan, 2023-11-28

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten, med tillägg av villkor enligt följande motivering: föreslagen lokalisering av ett enbostadshus är lämplig med hänsyn till kommunens tätortsutveckling och strategiska planering. Ansökan bedöms sålunda uppfylla lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-3 §§ PBL. Detta med beaktande av att föreslagen åtgärd bedöms ha en begränsad påverkan på omgivningen i området, förutsatt att ovan angivna villkor gällande inventering av djur- och växtliv inte ger för handen att exploateringen behöver anpassas. Föreslagen åtgärd bedöms även ha en begränsad negativ prejudicerande verkan för området, särskilt med beaktande av de relativt unika förutsättningar som föreligger i ärendet. Marken som ämnas bebyggas bedöms inte heller utgöra brukningsvärd jordbruksmark. Därtill föreligger inga nuvarande planer för kommunen att detaljplanelägga aktuellt område och föreslagen åtgärd anses inte ha någon påtaglig inverkan på en eventuell framtida planprocess. Föreslagna lokaliseringar utgör därtill en lämplig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp och passar in i landskapsbilden. Åtgärderna förutsätter sålunda inte detaljplanläggning av området och uppfyller samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL. Därtill föreligger inga motstående intressen som talar emot ett positivt besked i enlighet med nu sökt placering. Sammantaget passar föreslagen lokalisering väl in i landskapsbilden och närliggande bebyggelse samt är i övrigt lämplig utifrån förutsättningarna på platsen.

Beslutsgång

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

Ordföranden (M) prövar förslagen och finner att arbetsutskott bifaller eget yrkande.

Datum
2024-04-05

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)
Post- och Inrikes Tidningar

Datum
2024-04-05

§ 100

Dnr BN-2024-000090

VALLDA 4:11 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

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

Avgiften för beslutet är 24 605 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Upplysning

Enligt 9 kap. 39 § PBL innebär förhandsbeskedet inte att åtgärden får påbörjas. För att påbörja den sökta åtgärden krävs således bygglov. Slutligt ställningstagande till husets placering och utformning ska ske i samråd med bygg- och miljöförvaltningen.

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

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

Beslutet kommer att skickas till berörda sakägare. Beslutet delges Trättefjälls samfällighetsförening.

Beslutsmotivering

Kommunens översiktliga planering

Utanför planlagt område finns inte någon i lagstiftningen given bygg rätt. Bedömningen om en åtgärds lämplighet görs i en prövning genom planläggning eller i ärenden om bygglov eller förhandsbesked. Prövningen avser om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen, det vill säga en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (prop. 1985/86:1 s.285). Kommunen har det övergripande ansvaret för lokaliseringsprövningar. I prövningarna ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. De allmänna intressena om lämplig markanvändning kommer till uttryck i andra kapitlet Plan- och Bygglagen (SFS 2010:900, nedan PBL).

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

Datum
2024-04-05

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

Vårt framtida Kungsbacka delar in kommunen i olika geografiska områden baserad på planerad markanvändning. Den aktuella fastigheten ligger inom vad Vårt Framtida Kungsbacka redovisar som Kustbygd. Översiktsplanen beskriver Kustbygd som stora sammanhängande områden utanför kommunens tätorter, med mycket befintlig utspridd bebyggelse och högt bebyggelsetryck. Områdena har generellt sätt ofta långa avstånd till samhällsservice och kollektivtrafik med mera samt. Med hänsyn till vad som redogjorts för ovan redovisar översiktsplanen en restriktiv hållning till nya bostadshus inom kustbygd. Istället ska biologisk mångfald, turism och friluftsliv prioriteras. Förhållningsättet är en nödvändig förutsättning för att kommunen skall kunna hantera det allmänt höga bebyggelsetrycket som råder i kommunen och samtidigt långsiktigt utvecklas på ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart sätt.

När det kommer till förutsättningarna för den specifika platsen kan följande konstateras. Aktuell fastighet Vallda 4:11 ligger utanför detaljplanerat område men fastigheten ligger i en grupp av villor som regleras av en detaljplan. Fastigheten angränsar till två olika detaljplanelagda bostadsområden. Området har en god tillgång till vardagsservice och infrastruktur. Fastigheten ligger cirka 250 meter från närmaste busshållplats där bussen avgår med reglerbundna intervaller. Fastigheten ligger innanför kommunalt verksamhetsområde och kommer därmed att förses med vatten och spillvatten.

För aktuell plats bedöms det finnas förutsättning för att ny bebyggelse kan tillkomma utan föregående prövning i detaljplan. Den aktuella fastigheten bedöms utgöra en lucktomt eftersom den utgör ett mindre markområde som saknar huvudbyggnad och den ligger mellan andra bebyggda markområden. Det bedöms vara unika förutsättningar för platsen och det bedöms inte finnas risk för prejudicerande effekt i området. Att den föreslagna åtgärden bedöms uppfylla kriterierna för en lucktomt medför att det finns skäl för att göra undantag från översiktsplanens restriktiva hållning inom Kustbygd. Byggnation av ett enbostadshus på aktuell fastighet bedöms utgöra ett lämpligt komplement till den befintliga byggelsegruppen. Föreslagen åtgärd bedöms inte förändra bebyggelsemönstret i området på ett olämpligt sätt eller medföra konsekvenser som kan bedöms som menliga för områdets framtida utveckling.

Ansökan bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner och de allmänna intressen som kommer till uttryck i den. Vidare passar åtgärden in i landskapsbilden och följer den struktur som övrig bebyggelse har i området. Föreslagen åtgärd bedöms som lämplig utifrån de specifika förutsättningar som råder på aktuell plats.

Datum
2024-04-05

Den sökta åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL. Det föreligger inga alternativa användningsområden av aktuell fastighet eller motstående intressen som skulle tala emot ett positivt besked i samband med förevarande prövning. Byggnadsnämnden bedömer att föreslagen åtgärd ej förutsätter planläggning av aktuellt område. Föreslagen åtgärd uppfyller därtill krav i 2 och 8 kap. PBL varför det föreligger skäl till att meddela positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på föreslagen plats.

Tillämpbara bestämmelser

Enligt 9 kap. 17 § PBL (SFS 2010:900, nedan PBL) ska byggnadsnämnden på ansökan ge förhandsbesked om huruvida en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen.

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

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

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

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

Enligt 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.

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

Datum
2024-04-05

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2024-01-10.

Ansökan gäller förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus.

Fastigheten har en area om 1915 m². Avstyckningen av fastigheten kommer ge en tomt med en area om cirka 955 m² och en tomt med en area om cirka 950 m². Se karta som utgör beslutsunderlag.

Ansökan var komplett 2024-01-24.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Remisser

Förvaltningen för Teknik har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande åtgärden. Av yttrande daterat 2024-03-07 framgår följande: Teknik har inga synpunkter på förslaget angående anslutning av kommunalt VA. Fastigheten ligger innanför kommunalt verksamhetsområde och kommer därmed att förses med vatten och spillvatten. Gällande avfallshanteringen så har denna fastighet en fungerande tjänst idag och vi har härmed inget mer att tillägga.

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. Synpunkter har inkommit från Trättefjälls samfällighetsförening. I sitt yttrande lyfter sakägaren att placering av ny utfart berör föreningen. Föreningen vill inte att de stora träden tas bort. Vidare skriver föreningen att gångvägen genom grönområdet är en del av föreningen. Detta område belastar Vallda 4:11. Föreningen vill inte att det blir någon ändring gällande gångvägens område.

Datum
2024-04-05

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-03-22
Beslut om förlängd handläggningstid, 2024-03-11
Remissvar från teknik, 2024-03-07
Utlåtande från berörd sakägare, 2024-03-03
Bilaga till utlåtande, 2024-03-03
Utlåtande från granne, 2024-02-23
Karta, 2024-01-24
Ansökan, 2024-01-10

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)
Post- och Inrikes Tidningar
Trättejälls samfällighetsförening (delges)

Datum
2024-04-05

§ 101

Dnr BN-2024-000441

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

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus.

Avgiften för beslutet är 21 280 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Beslutsmotivering

Ansökan avser avstyckning för nybyggnation två enbostadshus. Enbostadshusen har en föreslagen placering på mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän platsmark i form av naturområde. Förslaget strider således mot detaljplanen.

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

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

När det gäller aktuella avvikelser, d.v.s. placering på mark som ska utgöra allmän platsmark enligt detaljplanen anser förvaltningen att de varken för sig eller sammantagna kan anses som en liten avvikelse enligt PBL. Det saknas därmed förutsättningar för att medge förhandsbesked för åtgärden även med stöd av 9 kap. 31 b § PBL.

Beslutet kan överklagas

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

Överklagan ska innehålla vad för beslut som överklagas, varför det ska ändras och hur det ska ändras. Den som överklagar ska också uppge sina kontaktuppgifter i form

Datum
2024-04-05

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2024-02-27.

Ansökan gäller avstyckning av fastigheten för byggnation av två enbostadshus.

Fastigheten har en area om 84 416 m².

Ansökan var komplett 2024-02-27.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan VP83 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder. I detaljplanen regleras bland annat vilken mark som får bebyggas med bostäder och vilken mark som ska vara tillgänglig för allmänheten.

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då platsen utgör allmän platsmark i form av naturområde enligt gällande detaljplan.

Övriga förutsättningar

Platsen som föreslås ligger inom strandskydd enligt Miljöbalken 7 kap. 13 § (1998:808).

Kommunicering

En underättelse med förvaltningens bedömning skickas till sökande 2024-03-18.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-03-22

Karta, 2024-02-27

Ansökan, 2024-02-27

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2024-04-05

§ 102

Dnr BN-2024-000351

ÄLSKOGBRÄCKA 1:69 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 21 280 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Beslutsmotivering

Översiktsplanen

Utanför planlagt område finns inte någon i lagstiftningen given byggrätt. Bedömningen om en åtgärds lämplighet görs i en prövning genom planläggning eller i ärenden om bygglov eller förhandsbesked. Prövningen avser om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen, det vill säga en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (prop. 1985/86:1 s.285). Kommunen har det övergripande ansvaret för lokaliseringsprövningar. I prövningarna ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. De allmänna intressena om lämplig markanvändning kommer till uttryck i andra kapitlet Plan- och Bygglagen (SFS 2010:900, nedan PBL).

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

För att kommunen ska utvecklas på ett hållbart sätt är det mest fördelaktigt att samla den huvudsakliga bebyggelseutvecklingen i de områden där mest bebyggelse, infrastruktur, service etc. redan finns, det vill säga i kommunens tätorter. På så sätt stärks möjligheten att samnyttja lokaler, ytor, trafikstråk, kollektivtrafik etc. mer effektivt.

Utanför kommunens tätorter är infrastrukturen, kommunikationerna och tillgången till service i regel bristfällig, avstånden långa och den befintliga bebyggelsen spridd. En fortsatt bebyggelseutveckling inom dessa områden kan påverka kommunens hållbara utveckling negativt eftersom den försvårar utvecklingen av hållbara strukturer för kollektivtrafik, kommunal service och tekniska system. Samtidigt kan en bebyggelseutveckling i dessa områden drabba kommunen ekonomiskt i och med de krav som följer om att upprätthålla motsvarande kommunal service. En bebyggelseutveckling i dessa området medför även att det enskilda resandet ökar, vilket framför allt är negativt för den miljö- och klimatmässiga utvecklingen.

Datum
2024-04-05

I Kungsbacka kommun råder det allmänt högt bebyggelsetryck. Det höga trycket beror till stor del på läget i Göteborgsregionen och pendlingsavståndet till Göteborg. Efterfrågan på mark är störst i Kungsbacka stad, i och runtomkring de större tätorterna samt längs med kusten. Det höga bebyggelsetrycket ställer i synnerhet stora krav på den fysiska planeringen, även enstaka tillkommande bostadshus behöver sättas i ett större perspektiv eftersom flera enstaka nyetableringar kan få omfattande konsekvenser för kommunens hållbara utveckling.

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

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

Översiktsplanen beskriver Kustbygd som stora sammanhängande områden utanför kommunens tätorter, med mycket befintlig utspridd bebyggelse och högt bebyggelsetryck. Områdena har ofta långa avstånd till samhällsservice och kollektivtrafik med mera samt. Med hänsyn till vad som redogjorts för ovan redovisar översiktsplanen en restriktiv hållning till nya bostadshus inom kustbygd. Istället ska biologisk mångfald, turism och friluftsliv prioriteras. Förhållningsättet är en nödvändig förutsättning för att kommunen skall kunna hantera det allmänt höga bebyggelsetrycket som råder i kommunen och samtidigt långsiktigt utvecklas på ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart sätt.

När det kommer till förutsättningarna för den specifika platsen kan följande konstateras. Lokaliseringen ligger cirka sex km från närmaste mindre matbutik och mindre vårdcentral. Onsala centrum är närmsta tätort som har duglig samhällsservice. Ingen lokaliseringsstudie har gjorts för området som fastigheten Älskogsbräcka 1:69 ligger i. Det finns fler fastigheter i området med arealmässig kapacitet och i övrigt liknande förutsättningar som potentiellt också kan bebyggas med ytterligare bostäder. Bebyggelsetrycket i området är högt, kommunen har hanterat åtminstone ett 50-tal ansökningar om nylokaliseringar i området sedan 2010. Risken för prejudicerande effekter är överhängande. Förvaltningen har de senaste åren varit konsekvent negativa till nylokaliseringar i området och majoritet av ansökningarna har avslagits. En fortsatt bebyggelseutveckling i området bidrar till en splittrad struktur med utspridda bebyggelsegrupper i kommunen, vilket på sikt bedöms få stora negativa konsekvenser för kommunens övergripande fysiska planering samt kommunens ekonomisk-, ekologisk- och socialt hållbara utveckling.

Ansökan bedöms därför inte vara förenlig med Vårt Framtida Kungsbacka, lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-4 § PBL samt kraven om att lokalisera bostäder till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

Datum
2024-04-05

möjligheten att ordna kommunikationer, samhällsservice, infrastruktur och tekniska försörjningsystem, 2 kap. 5 § PBL.

Intresseavvägning

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Den sammantagna bedömningen görs att det allmänna intresset av att styra bebyggelseutvecklingen överväger det enskilda intresset av att bygga två enbostadshus på platsen.

Anpassningskraven

Att bebygga platsen så som ansökan redovisar bedöms få en negativ påverkan på områdets bebyggelsestruktur och förslaget bedöms vara olämpligt med hänsyn till anpassningskraven som följer av 2 kap. 6 § PBL. Föreslagen placering innebär fortsatt byggnation på en skaftväg vilket kommer förändra den bebyggelsestruktur som finns i området. Avstyckningarna för två enbostadshus som ansökan redovisar bedöms få en negativ prejudicerande effekt och bedöms öppna upp för fler framtida avstyckningar i området, vilket kan få stora konsekvenser i området på sikt. Angränsande bostadsområde ligger inom detaljplan och vägar i området är dimensionerade för de antal bostäder som detaljplanen tillåter. Ytterligare avstyckningar inom området och nylokalisering av fler bostäder kommer belasta de befintliga vägarna i området.

Lucktomt

En lucktomt definieras som en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra bebyggda mindre fastigheter eller markområden (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 2013-02-25 i mål nr P 8650-12). Bedömningen görs med hänsyn till områdets befintliga bebyggelsestruktur och fastighetsindelning. Av Mark- och miljööverdomstolens avgöranden, P 11043-16 och P 3331-17, framgår att det vid bedömningen av om prövningen ska ske direkt i ett förhandsbesked så ska risken för negativ prejudicerande verkan särskilt beaktas.

Föreslagen byggnation på nu aktuell plats anses inte utgöra en lucktomt. I föreliggande fall rör det sig om en bit mark och en sökt åtgärd som inte har några unika förutsättningar eftersom det finns fler fastigheter och markbitar i närområdet som har arealmässiga förutsättningar för att på liknande sätt ge plats åt ytterligare bostadshus. Ett beviljat förhandsbesked på platsen riskerar att skapa en negativ prejudicerande verkan som kan sprida sig i området och även andra delar av kommunen med liknande förutsättningar (se mark- och miljödomstolens dom 2020-01-10 mål nr P 1537-19).

Tillämplig lagstiftning

Enligt 9 kap. 17 § PBL (SFS 2010:900, nedan PBL) ska byggnadsnämnden på ansökan ge förhandsbesked om huruvida en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen.

Bygglov, och därmed förhandsbesked, ska enligt 9 kap. 31 § PBL ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte förutsätter planläggning enligt 4

Datum
2024-04-05

kap. 2 §, och uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ PBL.

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

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

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

Enligt 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.

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

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Datum
2024-04-05

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2024-02-16.

Ansökan avstyckning av fastigheten för att möjliggöra två tomter med varsitt enbostadshus.

Fastigheten har en area om 181486 m².

Ansökan var komplett 2024-02-16.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Kommunicering

En underrättelse med förvaltningens bedömning skickades till sökande 2024-03-08.

Sökande inkom med ett yttrande 2024-02-16. I sitt yttrande skriver sökande att från fastigheten önskas det ske en avstyckning om 2 200 m² för att möjliggöra byggnation av två enbostadshus. Tanken är att villorna ska passa in i miljön. Vidare lyfter sökande att en väg redan finns framdragen till de tänkta fastigheterna, att placeringen ligger nära allmänna kommunikationsmedel (buss) och att det finns kommunalt VA.

Övriga förutsättningar

Fastigheten ligger utanför kommunens verksamhetsområde för kommunalt VA.

Beslutsunderlag

Yttrande med bilaga, 2024-04-02

Tjänsteskrivelse, 2024-03-22

Ansökan, 2024-02-16

Karta, 2024-02-16

Yttrande, 2024-02-16

Ärendets behandling på sammanträdet

Vid sammanträdet redovisas yttrande med bilaga daterat 2024-04-02.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2024-04-05

§ 103

Dnr BN-2023-001220

FRILLESÅS-RYA 2:31 - Bygglöv för inredande av ytterligare bostad/lokal i enbostadshus, rawfood-bageri

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för inredande av ytterligare bostad/lokal i enbostadshus, rawfood-bageri.

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 lokalen är samma som befintligt bostadshus.

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED]

Avgiften för beslutet är 46 250 kronor. Av detta kostar bygglovets 22 500 kronor och byggskedet kostar 23 750 kronor. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

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

Upplysningar

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

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

Om det uppstår ett behov av att utveckla och expandera verksamheten så är det osannolikt att detta kan ske i samma lokalisering.

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 31 § (PBL, SFS 2010:900) ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelse och inte förutsätter planläggning. Förvaltningen bedömer att föreslagen åtgärd stämmer med områdesbestämmelserna och inte förutsätter planläggning. Förvaltningen bedömer även att åtgärden är förenlig med gällande översiktsplan, inom utvecklingsområde, frillesås – centrum. I översiktsplanen står bland annat ”de yttre delarna av utvecklingsorterna domineras ofta av villor men kan också innehålla icke störande verksamheter”. Då den föreslagna åtgärden avser rawfood bageri så kommer det inte att spridas dofter och annat från verksamheten

Datum
2024-04-05

som kan störa grannar. Förvaltningen bedömer därmed att verksamheten är en sådan icke störande verksamhet som avses i översiktsplanen.

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

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-06-08.

Ansökan gäller ändrad användning av en del av befintligt bostadshus. Den del som berörs av den ändrade användningen har en byggnadsarea om 86,8 m².

Den ändrade användningen avser att befintlig bostadsdel ändras användning till ett rawfood bageri.

Ansökan avser även ändring av planlösning.

Ansökan var komplett 2023-12-01.

Beslut gällande förlängning av handläggningstid beslutades 2024-01-31

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Remisser

Förvaltningen för bygg- och miljö, avdelningen för miljö- och hälsoskydd har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande att det tillkommer en verksamhet på fastigheten. Miljö- och hälsoskydd har valt att inte yttra sig gällande ansökan.

Förvaltningen för Teknik har fått möjlighet att yttra sig gällande verksamhetens parkeringsplatser. I yttrande som inkom 2024-03-14 så framgår det att det måste finnas 6 meter fri yta bakom parkeringsplatserna vid huset för att det ska kunna gå att backa ut från parkeringen.

Datum
2024-04-05

Sökande har valt att ta bort två parkeringsplatser vid tomtgräns och på så sätt lyckats få 6 meter fri backnings yta.

Avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt avlopp.

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. Yttrande har kommit in från fastighetsägare till Frillesås-Rya 2:1, Kungsbacka kommun, angående att om träd behöver avverkas för att lösa parkering så måste sökande säkerställa att träden står på dennas fastighet. Avverkning av kommunala träd tillåts ej.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-03-21

Situationsplan, 2024-03-15

Yttrande från förvaltningen för Teknik, 2024-03-14

Yttrande från Kungsbacka kommun, 2024-02-05

Beslut om förlängd handläggningstid, 2024-01-31

Planritning, 2023-12-01

Planritning, 2023-12-01

Sektionsritning, 2023-10-20

Fasadritning, 2023-10-20

Fasadritning, 2023-10-20

Fasadritning, 2023-10-20

Verksamhetsbeskrivning, 2023-09-29

Ansökan, 2023-06-08

Beslutsgång

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

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

Datum
2024-04-05

Beslutet skickas till

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

Datum
2024-04-05

§ 104

Dnr BN-2024-000117

RAÖ 1:11 - Bygglov för tillbyggnad av verksamhet samt mur

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för tillbyggnad av verksamhet samt mur.

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 [REDACTED].

Avgiften för beslutet är 67 830 kronor. Av detta kostar bygglovet 41 230 kronor och byggskedet 26 600 kronor. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

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

Upplysningar

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Villkor i Länsstyrelsens beslut om dispenser 2024-03-13 Diarienummer 4609-2023 skall beaktas.

Beslutsmotivering

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 31 § (PBL, SFS 2010:900) ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelse och inte förutsätter planläggning. Förvaltningen bedömer att föreslagen åtgärd stämmer med områdesbestämmelserna och inte förutsätter planläggning. 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 tillbyggnaden är lämpligt utformad och placerad med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

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

Datum
2024-04-05

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2024-01-15.

Ansökan gäller tillbyggnad av verksamhet med en byggnadsarea om 236 m² samt murar. Befintlig byggnad, Onsala rymdobservatorium, byggs till med en verkstad för att kunna reparera och tillverka nya delar/reservdelar till observatoriets maskiner, teleskop och olika utrustningar.

Tillbyggnaden får ett tak av svart takpapp NCS 9000-N, fönster i vit kulör NCS 0502-, fasad av stående träpanel i kulör NCS S 4550-Y80R, del av fasad mot sydväst kommer att kläs med fasadskivor i obrännbart material med samma kulör som träpanelen.

I ansökan ingår även planering av marken runt byggnaden. Den nya marknivån finns redovisad på fasadritningarna. Vidare avser ansökan två stödmurar av grå betong, varav den ena mäter 27 meter i längd och 1,0 meter i höjd, den andra mäter 7 meter i längd och 0,6 meter i höjd.

Ansökan var komplett 2024-03-15.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan.

Övriga förutsättningar

Fastigheten omfattas av strandskydd enligt Miljöbalken 7 kap. 13 § (1998:808), Riksintresse för naturvård, Riksintresse rörligt friluftsliv, Kulturmiljöprogram för Råö m. fl. Natura 2000 art- och habitatdirektivet samt Naturreservat.

Remisser

Ellevio har inkommit med synpunkter gällande närhet till nätstation. Av yttrandet daterat 2024-03-19 framgår:

” Runt en nätstation ska det finnas ett 2 meter helt fritt område, detta område kallas för arbetsområde. Arbetsområdet är ett säkerhetsområde för den som arbetar i

Datum
2024-04-05

nätstationen och ska vara en säker zon att utrymma till vid behov, detta innebär att varken väg, parkering eller annat får finnas inom 2-meterszonen.

Ingen brännbar byggnad får finnas inom 5 meter från nätstation, byggnad får inte uppföras närmare än 3 meter från högspänningsledning och inte närmare än 2 meter från lågspänningsledning. För att veta vart ledningarna är belägna behöver kabelanvisning via ledningskollen.se beställas. Om ledningarna hamnar inom 3 eller 2 meter från byggnad ska de flyttas. Om ledningarna riskerar att skadas ska åtgärder vidtas för att undvika skada på ledningarna. Eventuell flytt eller åtgärd på ledningarna bekostas av exploatören.

Enligt underlaget bedöms avståndet mellan nätstationen och tillbyggnaden uppgå till ca 3 meter, byggnaden är utformad med obrännbar fasad mot nätstationen. Utifrån vår dokumentation samt underlaget i ansökan bedömer vi att ledningarna håller erforderligt avstånd, dock krävs det en kabelutsättning vid genomförandet enligt ovan för att säkerställa erforderliga avstånd mellan ledning och tillbyggnad. Vi har inget att erinra mot att bygglov beviljas.”

Dispens från Länsstyrelsen

Länsstyrelsen Hallands län Beslut 2024-03-13 4 (10) 4609-2023

Motivering till beslutet

Den yta som tas i anspråk för åtgärden är på grund av tillträdesförbudet inte idag allmänt tillgänglig. Allmänhetens tillträde till det aktuella området bedöms därmed inte försämrats. Livsmiljön för djur och växter bedöms inte heller väsentligt förändras om åtgärden genomförs. Länsstyrelsens bedömer vidare att dispensen behövs för att utvidga en pågående verksamhet där utvidgningen inte kan genomföras utanför området (7 kap. 18 c § punkt 4 MB). Med hänvisning till den forskning som bedrivs anses särskilt skäl för dispens föreligga. Dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt ansökan kan därför medges.

Byggnationen kommer att ske i direkt anslutning till befintliga byggnader samt på en redan ianspråktagen (hårdgjord) yta. Länsstyrelsen bedömer att de naturvärden som reservatet är avsett att skydda inte kommer att påverkas. Länsstyrelsen bedömer vidare att det är av vikt att den forskning som bedrivs på området kan fortgå. Särskilt skäl för dispens föreligger därmed. Åtgärden bedöms inte motverka syftet med reservatet. Dispens från reservatsföreskrifterna kan därför medges.

Den planerade åtgärden bedöms inte medföra någon påtaglig skada på riksintressena eller risk för betydande påverkan på miljön i Natura 2000-området.

För att undvika skador på natur- och kulturmiljön och undvika spridning av främmande arter ska beslutet förenas med villkor.

Villkor

Med stöd av 16 kap 2 § MB förenas beslutet med följande villkor:

1. Åtgärderna ska i huvudsak utföras i enlighet med ansökan och bifogade kartor, se bilaga 2-4.

Datum
2024-04-05

2. Åtgärderna ska utföras på sådant sätt att skador på omkringliggande mark- och vattenområden samt växt- och djurlivet minimeras.
3. Eventuella massor som tillförs området ska vara fria från föroreningar samt fröer och växtdelar.
4. Eventuella överskottsmassor eller stenar får inte läggas upp inom reservatet utan ska fraktas bort efter avslutat arbete.
5. Eventuella skador som uppstår på intilliggande mark eller vegetation ska återställas efter samråd med Länsstyrelsen och markägaren. Beslut Datum 2024-03-13 Diarienummer 4609-2023 Dnr BN 2024-000117 – Ankom 2024-03-13 Länsstyrelsen Hallands län Beslut 2024-03-13 2 (10) 4609-2023
6. Om det uppstår tveksamheter om villkoren i samband med åtgärdens utförande ska Länsstyrelsen kontaktas.
7. Den som utför åtgärderna, om annan än sökanden, ska informeras om detta beslut och meddelade villkor. Detta beslut ska medföras när dispensen nyttjas.
8. Sökanden ska skriftligen underrätta Länsstyrelsen senast en månad efter att åtgärderna har slutförts. Ange diarienummer 4609-2023.

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.

Avstämning har skett med Kommunekolog, e-post inkommen 2024-03-01, som anser att de bör ta fram en naturvärdesinventering, eller annan bedömning av ytans naturvärden, över tillbyggnadsområdet av en sakkunnig inom att naturvärden eventuellt tas i anspråk av utbyggnaden. För att kunna bedöma påverkan på växt och djurlivet bör en sådan bedömning tas fram även om ytan är begränsad. Inom ett strandskyddsområde får inte åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Avstämning har skett med Kommunantikvarie 2024-03-12 via teamsmöte då fastigheten omfattas av kulturmiljöprogram. Inga synpunkter finns på sökt åtgärd.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-03-20

Yttrande från Ellevio, 2024-03-19

Fasadritningar, 2024-03-15

Länsstyrelsens beslut, 2024-03-13

E-post, kommunekolog, 2024-03-01

Nybyggnadskarta, 2024-02-26

Datum
2024-04-05

Karta, 2024-02-26

Fasad- plan och sektionsritningar stödmurar, 2024-02-26

Planritningar blivande och befintlig, 2024-01-15

Sektionsritning, 2024-01-15

Situationsplan, 2024-01-15

Fotografier, 2024-01-15

Verksamhetsbeskrivning, 2024-01-15

Ansökan, 2024-01-15

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Datum
2024-04-05

§ 105

Dnr BN-2024-000169

TORDELSTORP 13:1 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för tillbyggnad av enbostadshus.

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

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED].

Avgiften för beslutet är 31 920 kronor. Av detta kostar bygglovet 19 950 kronor och byggskedet 11 970 kronor. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Upplysningar

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 31 § (PBL, SFS 2010:900) ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelse och inte förutsätter planläggning. Förvaltningen bedömer att föreslagen åtgärd stämmer med områdesbestämmelserna och inte förutsätter planläggning. 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 tillbyggnaderna är lämpligt utformade och placerade med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Enligt plan- och bygglagen 8 kap. 2 § punkt 2 skall tillgänglighet uppfyllas vid ombyggnad, om detta inte är rimligt, den betydande och avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas. Förvaltningen bedömer att befintliga del av byggnaden inte påverkas av åtgärden och därmed är undantagen från tillgänglighetskravet.

Datum
2024-04-05

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

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2024-01-24 och gäller tillbyggnad av ett enbostadshus.

På fastigheten finns idag ett enbostadshus med vidbyggt förråd och garage om 273 m² varav ca 137 m² tillkom någon gång mellan 1971-1976 och som saknar beviljat bygglov. Bygglov för den delen söks därför nu i efterhand i samband med ytterligare tillbyggnad och rivning av del av ursprungsbyggnad.

Den del som söks bygglov i efterhand för innehåller förråd, pannrum badrum samt ett sovrum, nivåskillnad är +0,46 mot övrig bostadsdel. Den befintliga bostadsdelen innehåller bland annat sovrum, hall, vardagsrum och kök.

Del av byggnaden, ca 52 m² rivs och får i stället en ny tillbyggnad om 92 m² med bland annat ett större kök och vardagsrum samt ett tillgängligt badrum. Byggnaden får en ny total byggnadsarea om 306 m².

Fasaden kläs med liggande träpanel i järnvitriol, tak av svarta betongpannor och fönster och dörrar av vit lättmetall.

I ansökan ingår också planering av marken runt byggnaderna. Den nya marknivån finns redovisad på fasadritningarna. Avstånd till fastighetgräns blir 4,8 meter.

På fastigheten finns också en befintlig komplementbyggnad om ca 26 m² och ett vedskjul om cirka 25 m² fastigheten får en total byggnadsarea om ca 357 m².

Ansökan var komplett 2024-02-25.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Datum
2024-04-05

Kommunicering

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

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-03-18

Karta, inkommen 2024-03-14

Ritningar, inkomna 2024-02-25

Ansökan, inkommen 2024-01-24

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Datum
2024-04-05

§ 106

Dnr BN-2023-001294

VÄSSINGSÖ 1:2 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, nybyggnad av byggnad, verksamhetsbyggnad, murar samt rivning

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om lov för nybyggnad av enbostadshus, nybyggnad av byggnad, verksamhetsbyggnad samt murar.

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar rivningslov för rivning av tre byggnader.

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 +17,0.

Golvhöjd för verksamhetsbyggnad fastställs till +14,5.

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

Avgiften för beslutet är 93 750 kronor. Av detta kostar bygglovet 66 250 kronor och byggskedet 27 500 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Upplysningar

Föreslagen bostadshus ämnas placeras i direkt anslutning till strandskyddat område, vilket kan innebära att föreslagna byggnationsåtgärder omfattas av strandskyddets bestämmelser eller att föreslagna åtgärder kan medföra en utökning av hemfridszonen på fastigheten. Sökanden bör därför ta hänsyn till att nu sökta byggåtgärder kan omfattas av strandskyddets bestämmelser i 7 kap. miljöbalken (MB) och i förekommande fall ansöka om upphävande eller dispens för att kunna ta marken i anspråk för bebyggelse.

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

Ansökan avser nybyggnad av ett bostadshus om 411 kvm i byggnadsarea och nybyggnad av en verksamhetsbyggnad med en byggnadsarea om cirka 229 kvm. Ansökan avser vidare en komplementbyggnad i form av en gäststuga om ca 86 kvm samt markanpassning runt ovan angivna byggnader och uppförande av murar.

Datum
2024-04-05

Lovfastigheten är belägen i ett område som saknar detaljplan eller områdesbestämmelser.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att föreslagna byggåtgärder passar väl in i den aktuella bebyggelsen och är lämpliga utifrån platsens förutsättningar, särskild med beaktande av att föreslagna åtgärder inte bedöms vara dominerande i landskapet, har begränsad åverkan på omgivningen och att exploateringsgraden på fastigheten bedöms vara ändamålsenligt samt adekvat inom aktuellt område, oaktat att enbostadshuset har större dimensioner än övriga hus inom området. De sökta åtgärderna bedöms sålunda uppfylla de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL och förutsätter inte detaljplaneläggning av aktuellt område. Likväl bedöms nu föreslagna åtgärder uppfylla kraven i 2 och 8 kap. PBL. Föreslagna åtgärder bedöms följaktligen beakta tomtens naturförutsättningar i tillräcklig utsträckning och medför inte ingrepp i terrängen som kan anses vara onödiga. Det föreligger vidare inte några motstående intressen som direkt talar emot förevarande ansökan. Det har i ärendet inte heller framkommit olägenheter för grannar eller andra sakägare som kan anses vara betydande. Bygglov ska därför beviljas.

Förutsättningar för att bevilja rivningslov enligt 9 kap. 34 PBL för rivning av tre byggnader som ansökan redovisar bedöms likväl vara uppfyllda. Rivningslov ska därför beviljas.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-06-21.

Ansökan gäller nybyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea om 411 m². Taket kläs med grafitgrå plåt och sedum. Fasaderna kläs med träpanel behandlad med järnvitriol. Enbostadshuset har en föreslagen färdig golvhöjd om +17,0.

Ansökan avser nybyggnad av verksamhetsbyggnad med en byggnadsarea om 229,4 m². Taket kläs med röda tegelpannor. Fasaderna kläs med träpanel målad i faluröd kulör. Byggnaden har en föreslagen färdig golvhöjd om +14,5. Byggnaden ska användas som maskinhall, teknikrum, förråd och redskapsbod. Sökande benämner byggnaden som ekonomibygnad. Eftersom det på fastigheten idag inte finns något aktivt jordbruk så kan byggnaden inte utgöra en bygglovsbefriad ekonomibygnad. Sökande har beskrivit i sin ansökan att de planerar att börja odla på åkermarken

Datum
2024-04-05

nedanför den gården. Byggnaden är för stor för att kunna utgöra en komplementbyggnad till enbostadshuset som ansökan avser. Byggnaden prövas därför som verksamhetsbyggnad.

Sökande har även i sin ansökan angett att de söker för en byggnad som de benämner komplementbyggnad i form av gäststuga. Byggnaden har en byggnadsarea om 86 m². Taket kläs med röda tegelpannor. Fasaderna kläs med träpanel målad i vit kulör. Byggnaden har en föreslagen färdig golvhöjd om +14,5.

Ansökan avser även markanpassning runt byggnaderna.

Ansökan avser även uppförande av murar.

Byggnaderna ersätter ett befintligt bostadshus, en befintlig komplementbyggnad och ladugård som ska rivas.

Ansökan var komplett 2023-12-14.

Handläggningstiden har förlängts med 10 veckor.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Övriga förutsättningar

Delar av fastigheten omfattas av strandskydd.

Inkomna synpunkter

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

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

Remisser

Förvaltningen för Teknik har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande åtgärden. I remissvaret daterat 2024-03-11 lyfter Teknik att fastigheten ansluter till Vässingsövägen i vinkel vilket gör att sikten blir begränsad. Teknik upplyser även att tillfartsvägen får ha en lutning om max åtta procent och en vägbredd om minst tre meter för att uppfylla räddningstjänstens krav. Avfallshantering kan ske från fastighetens i anslutning till Vässingsövägen.

Trafikverket har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande åtgärden. I yttrandet daterat 2024-02-27 skriver Trafikverket följande:

"Säkerhetszonen längs väg 943 utmed aktuell fastighet är minst 3 meter från väggkant. Säkerhetszonen är det område utanför körbanan som av trafiksäkerhetsskäl ska vara fritt från fysiska hinder i form av fasta oeftergivliga föremål.

Trafikverkets vägområde är det område som behövs för drift och underhåll av väganläggningen, och ska lämnas helt fritt från alla typer av åtgärder. Det utgörs av hela väganläggningen med körbana och tillhörande sidoområde med dike, dikeskrön inklusive en mindre remsa på ca 0,5 meter utanför dikeskrön.

Datum
2024-04-05

Av ansökan framgår att befintlig väganslutning till väg 943 kommer att användas. Trafikverket anser att det behöver siktröjas vid anslutningen så att sikten förbättras.

Om sökanden vill ändra anslutningen till väg 943, ska en ansökan enligt väglagen 39 § lämnas till och behandlas av Trafikverket. Anslutningsärendet är en separat ansökan som behandlas av Trafikverkets respektive regioner. Ansökan om att ändra på en redan befintlig anslutning är avgiftsfri.

Dagvatten och avloppsvatten ska hanteras inom fastighetens gränser och får inte belasta den statliga infrastrukturen. Trafikverkets diken, trummor och andra anläggningar är enbart till för vägens avvattning, och Trafikverket tar normalt sett inte emot vatten från andra verksamheter. Inget tillkommande vatten får tillföras Trafikverkets vägdike jämfört med befintliga förhållanden.

Om det vid byggnation krävs sprängning på fastigheten, som kan påverka Trafikverkets väganläggning eller störa trafiken, får det inte utföras utan samråd med Trafikverket och av Trafikverket godtagna skyddsåtgärder. Det är sökande som ansvarar för att alla tillstånd och anmälningar finns och görs innan åtgärden påbörjas samt att det görs en riskbedömning avseende kast, vibrationer och risk för markrörelser.

Trafikverkets sammantagna bedömning: Förutsatt att ovanstående synpunkter efterföljs och upplysningar beaktas har Trafikverket inget att invända mot att bygglov beviljas."

Sökande har tagit del av remissvaren och inkom med ett yttrande 2024-03-20. Sökande skriver i sitt yttrande att det kommer siktröjas i bägge riktningar för att skapa bättre sikt. Den befintliga tillfartsvägen kommer enligt sökande renoveras och breddas till tre meter och den kommer inte luta mer än åtta procent. Trafikverkets synpunkter kommer även de att efterföljas och upplysningar beaktas.

Kommunicering

En underrättelse med förvaltningens bedömning skickas till sökande 2024-02-20.

Sökande inkommer med ett yttrande 2024-02-27. Yttrandet finns i sin helhet som ett beslutsunderlag. Sökande lyfter i sitt yttrande att gården kommer drivas som en jordbruksfastighet. Placeringen av byggnaderna är enligt sökande vald för att bibehålla den gamla gårdsbilden, men ändå anpassa gården till moderna förutsättningar och tillgänglighet för moderna maskiner. Val av färg och placering av det nya bostadshuset ska enligt sökande göra så att det smälter väl in i omgivningen. Slutligen vill sökande lyfta att det inte kommer anordnas tomtplats i norr utan den kommer lämnas orörd även under byggprocessen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-03-22

Yttrande från sökande, 2024-03-20

Remissvar från Teknik, 2024-03-11

Utlåtande från granne, 2024-02-27

Datum
2024-04-05

Remissvar från Trafikverket, 2024-02-27
Yttrande från sökande med bilagor, 2024-02-27
Utlåtande från granne, 2024-02-21
Utlåtande från granne, 2024-02-21
Utlåtande från granne, 2024-02-21
Beslut om förlängd handläggningstid, 2024-02-16
Planritning, 2023-12-14
Nybyggnadskarta, 2023-12-14
Fasadritning, 2023-12-14
Fasadritning, 2023-12-14
Fasadritning, 2023-12-14
Fasadritning, 2023-12-14
Fasadritning, 2023-12-14
Fasadritning, 2023-12-14
Planritning, 2023-11-05
Sektionsritning, 2023-11-05
Planritning, 2023-11-05
Yttrande från sökande, 2023-11-05
Intyg, 2023-11-05
Fasadritning, 2023-08-30
Fasadritning, 2023-08-30
Sektionsritning, 2023-08-30
Planritning, 2023-08-30
Planritning, 2023-08-30
Fasad- och sektionsritning, 2023-08-30
Ansökan, 2023-06-21

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus, nybyggnad av byggnad, verksamhetsbyggnad samt murar jämte bifall till förvaltningens förslag att bevilja rivningslov för rivning av tre byggnader med följande motivering; föreslagna byggåtgärder passar väl in i den aktuella bebyggelsen och är lämpliga utifrån platsens förutsättningar, särskild med beaktande av att föreslagna åtgärder inte bedöms vara dominerande i landskapet, har begränsad åverkan på omgivningen och att exploateringsgraden på fastigheten bedöms vara

Datum
2024-04-05

ändamålsenligt samt adekvat inom aktuellt område, oaktat att enbostadshuset har större dimensioner än övriga hus inom området. De sökta åtgärderna bedöms sålunda uppfylla de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL och förutsätter inte detaljplaneläggning av aktuellt område. Likväl bedöms nu föreslagna åtgärder uppfylla kraven i 2 och 8 kap. PBL. Föreslagna åtgärder bedöms följaktligen beakta tomtens naturförutsättningar i tillräcklig utsträckning och medför inte ingrepp i terrängen som kan anses vara onödiga. Det föreligger vidare inte några motstående intressen som direkt talar emot förevarande ansökan. Det har i ärendet inte heller framkommit att sökta åtgärder medför olägenheter som kan anses vara betydande. Förutsättningar för att bevilja rivningslov bedöms likväl vara uppfyllda.

Beslutsgång

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

Ordföranden (M) prövar förslagen och finner att arbetsutskott bifaller eget yrkande.

Beslutet skickas till

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

Datum
2024-04-05

§ 107

Dnr BN-2023-002527

YSBY 1:2 - Bygglov för nybyggnad av klubbstuga och toalettbod

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för nybyggnad av två byggnader varav den ena utgör en klubbstuga och den andra en toalettbod

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

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

Avgiften för beslutet är 25 000 kronor. Av detta kostar bygglovet 22 500 kronor och byggskedet 2 500 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Upplysningar

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

Utanför planlagt område finns inte någon i lagstiftningen given byggrätt. Bedömningen om en åtgärds lämplighet görs i en prövning genom planläggning eller i ärenden om bygglov eller förhandsbesked. Prövningen avser om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen, det vill säga en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (prop. 1985/86:1 s.285). Kommunen har det övergripande ansvaret för lokaliseringsprövningar. I prövningarna ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. De allmänna intressena om lämplig markanvändning kommer till uttryck i andra kapitlet Plan- och Bygglagen (SFS 2010:900, nedan PBL).

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

Datum
2024-04-05

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

Översiktsplanen *Vårt framtida Kungsbacka* delar in kommunen i olika geografiska områden baserad på planerad markanvändning; grönstruktur, utvecklingsorter, landsbygdsutveckling, kustbygd och landsbygd. Den aktuella fastigheten ligger inom vad *Vårt Framtida Kungsbacka* redovisar som *utvecklingsort*. Inom utvecklingsort ska förutsättningar för vardagsnära friluftsliv bevaras och utvecklas.

Förvaltningen bedömer att verksamheten med tillhörande klubbstuga och toalettbod främjar det vardagsnära friluftslivet. Åtgärderna förhindrar inte stadsutvecklingen utan bedöms istället vara ett lämpligt komplement. Vidare bedöms ett beviljande av verksamhetens klubbstuga och toalettbod inte få prejudicerande effekt.

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 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 byggnaderna är lämpligt utformade och placerade med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare bedömer förvaltningen att åtgärden inte innebär en sådan betydande olägenhet som avses i PBL 2 kap 9 §. Ansökan bedöms vara förenlig med lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-4 § PBL samt kraven om att lokalisera byggnader till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheten att ordna kommunikationer, samhällsservice, infrastruktur och tekniska försörjningssystem, 2 kap. 5 § PBL. Den samlade bedömningen är att bygglov ska 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 kontaktpuppgifter i form

Datum
2024-04-05

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-12-18.

Ansökan gäller nybyggnad av ett byggnad i form av klubbstuga till en träverksamhet. Det är Kungsbacka Träklubb som är verksamma på fastigheten. Trä har enligt sökande körts i området sedan 1950 talet. Träklubben erbjuder träningstider för medlemmar och det anordnas även två tävlingar per år. Klubbstugan används som sekretariat i samband med tävlingar och utgör även ett väderskydd och fikalokal övriga delar om året.

Klubbstugan har en byggnadsarea om 24,4 m². Byggnadens fasader består av stående träpanel i kulör S2500-N. Taket är klätt med papp i svart kulör, S9000-N.

Ansökan gäller även nybyggnad av byggnad i form av toalett. Toaletten ansluts inte till det kommunala VA nätet, utan tank under toalettbyggnaden töms av slambil.

Toalettbyggnaden har en byggnadsarea om 1,6 m². Färgkod för toalettbyggnaden är S2500-N.

Ansökan var komplett 2024-01-13.

Handläggningstiden har förlängts med 10 veckor.

Historik

Verksamheten på platsen och byggnaderna är redan etablerade. Tidsbegränsade bygglov har tidigare möjliggjort för etableringen.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Remisser

Miljö & Hälsoskydd har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande åtgärden. Av yttrande från Miljö & Hälsoskydd daterat 2024-0322 framgår att de inte har några synpunkter gällande åtgärden. Miljö & Hälsoskydd upplyser att klubben behöver söka tillstånd för enskild avloppsanläggning innan de anlägger tanken alternativt annan lösning för toalettbyggnaden och/eller klubbstugan.

Förvaltningen för Teknik har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande åtgärden. Av yttrande daterat 2024-03-18 framgår att verksamheten inte kommer kunna ansluta till den kommunala VA-nätet.

Trafikverket har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande åtgärden. Av yttrande från Trafikverket daterat 2024-03-04 framgår att Trafikverket inte har några invändningar mot att åtgärden prövas positivt. Trafikverket vill däremot skicka med som upplysning att Trafikverkets vägområde behövs för drift och underhåll av väganläggningen och detta område måste lämnas helt fritt.

Datum
2024-04-05

Kommunicering

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

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-03-22

Remissvar från Miljö & Hälsoskydd, 2024-03-18

Beslut om förlängd handläggningstid, 2024-03-22

Information, 2024-03-19

Remissvar från Teknik, 2024-03-18

Utlåtande från granne, 2024-03-06

Remissvar från Trafikverket, 2024-03-04

E-post, 2024-01-13

Situationsplan, 2024-01-13

Fasad-, plan- och sektionssritning, 2024-01-13

Ansökan, 2023-12-18

Övrigt (verksamhetsbeskrivning), 2023-12-18

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Datum
2024-04-05

§ 108

Dnr BN-2023-002060

ÖLMANÄS 8:28 - Strandskyddsdispens för tillbyggnad av kiosk, altan samt staket

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beviljar strandskyddsdispens för tillbyggnad av kiosk samt altan.

Den yta som altan och skärmtak upptar på mark är den yta som får tas i anspråk.

Denna mark finns redovisad på bifogad karta.

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).

Byggnadsnämnden beviljar inte strandskyddsdispens för staket.

Avgiften för beslutet är 11 250 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

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.

Datum
2024-04-05

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 och 18 h §§ miljöbalken finns bestämmelser om fri passage för allmänheten, tomtplatsavgränsning och tidsbegränsning av dispensen. Beslut om strandskyddsdispens får enligt 16 kap. 2 § miljöbalken förenas med villkor.

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

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

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

Motivering

Tillbyggnad i form av skärmtak samt altan

Förvaltningen bedömer att det föreligger särskilda skäl för att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt MB 7 kap. 18 c § med avseende på tillbyggnad i form av skärmtak samt altan. Tak och altan bedöms inte få en avhållande effekt.

Kiosken som byggs till har finns på platsen sedan 1940 talet. Kiosken är tillgänglig för allmänheten och bedöms inte få en privatiserande effekt. Vidare kan den befintliga kioskverksamheten inte utvidgas utanför det strandskyddade området

Datum
2024-04-05

vilket utgör ett särskilt skäl till att medge en dispens för åtgärderna. Förvaltningen bedömer även att syftet med strandskyddet inte motverkas av åtgärderna. Djur- och växtlivet bedöms inte påverkas på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområden försämras inte. Strandskyddsdispens ska därmed ges för åtgärderna.

Staket

Förvaltningen bedömer att det inte föreligger särskilda skäl för att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt MB 7 kap. 18 c § med avseende på staketet. Staketet bedöms få en avhållande effekt och bedöms försvåra för allmänheten att nå strandkanten. Vidare har sökandes kontaktperson muntligt redogjort för att staketets syfte är att förhindra att badgäster vistas på den mark som fastighetsägare till Ölmanäs 8:190 tagit i anspråk som privat tomt. Denna mark utgör enligt gällande detaljplan allmän platsmark. Förvaltningen har muntligt redogjort för sökandes kontaktperson att denna mark inte får privatiseras utan den ska vara tillgänglig och upplevas som tillgänglig för allmänheten. Om fastighetsägare till Ölmanäs 8:190 vill göra en tomtavgräsning så ska staket istället uppföras i fastighetgräns till den fastigheten. Med stakets syfte i beaktning bedöms det olämpligt att medge en strandskyddsdispens för staketet. Staketet bedöms inte vara förenligt med strandskyddets syften.

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-10-24.

Ansökan gäller strandskyddsdispens för tillbyggnad av kiosk i form av skärmtak, altan under skärmtak samt staket. Skärmtaket och altanen har en längd om cirka 10 meter och en bredd om cirka 5 meter. Staketet har en längd om ca 40 meter.

Den föreslagna placeringen är belägen inom cirka 25 meter från strandlinjen till havet.

Kommunicering

En underättelse med förvaltningens bedömning skickas till sökande 2024-03-08.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-03-22

Karta, 2024-02-16

Fotografi, 2024-02-16

Fotografi, 2024-02-16

Brev, 2024-02-16

Ansökan, 2023-10-24

Beslutsgång

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

Datum
2024-04-05

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

Beslutet skickas till

Sökanden (delges)
Länsstyrelsen (delges)
Miljö-och hälsoskyddsavdelningen
Kommunstyrelsen

Datum
2024-04-05

§ 109

Dnr BN-2019-001666

Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd i form av ändrad användning från verksamhet till bostad innan startbesked

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

Datum
2024-04-05

§ 110

Dnr BN-2022-002095

Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd i form av skylt innan startbesked

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

Datum
2024-04-05

§ 111

Dnr BN-2022-002156

Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked

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

Datum
2024-04-05

§ 112

Dnr BN-2022-002156

Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked

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

Datum
2024-04-05

§ 113

Dnr BN-2022-002156

Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked

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