



Plats och tid för sammanträde	Fjärårummet, Storgatan 37	Klockan 09.00–11.19
Beslutande	Ledamöter Thure Sandén (M), Ordförande Heinrich Kaufmann (C), 1:e vice ordförande Daniel Hognert (M) Lars Eriksson (S) Stefan Vilumsons (SD)	Tjänstgörande ersättare
Övriga närvarande	Ersättare	Tjänstepersoner Katarina Öryd, förvaltningschef Hanna Ståhl, verksamhetschef Kasra Hassirian, förvaltningsjurist Thinh Bui-Ljungqvist, senior bygglovshandläggare Rickard Ribbås, senior bygglovshandläggare Ida Lennartsson, verksamhetschef, kommunstyrelsens förvaltning §§ 311-329 Johanna Vinterhav, planarkitekt, kommunstyrelsens förvaltning §§ 311-319 Björn Vikström, planarkitekt, kommunstyrelsens förvaltning §§ 311-319 Sofie Axelsson, nämndsekreterare
Plats och tid för justering	Digital justering, 2023-12-07	
Sekreterare	Sofie Axelsson	Paragrafer §§ 311-337
Ordförande	Thure Sandén (M)	
Protokolljusterare	Lars Eriksson (S)	

Datum
2023-12-01

Innehåll

§ 311 Dnr 2023-00112	
Förändring av ärendelista.....	4
§ 312 Dnr 2023-00113	
Information från förvaltningen	5
§ 313 Dnr 2023-00177	
Svar på motion från Per Gunnarsson (S) och Magdalena Sundqvist (S) om Föreana modernitet och tradition: Vägnamn	6
§ 314 Dnr 2023-00176	
Svar på motion från Per Gunnarsson (S) och Magdalena Sundqvist (S) om Föreana modernitet och tradition: Skyltar byar	7
§ 315 Dnr BN-2016-00016	
Avbryta arbetet med att ta fram ny detaljplan för bostäder inom fastigheten Söderbro 10 i Kungsbacka stad	8
§ 316 Dnr BN-2020-00010	
Samråd av detaljplan för bostäder inom Rågelund 1:127, m.fl., Frillesås....	9
§ 317 Dnr BN-2019-00002	
Antagande av ändring av detaljplan för bostäder inom Frillesås-Rya 1:75	10
§ 318 Dnr BN-2023-00081	
Uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder och verksamheter inom Åsa 3:339 i Åsa.....	11
§ 319 Dnr BN-2019-00049	
Antagande av detaljplan för industri och kontor inom del av Hede 3:19 i Kungsbacka.....	12
§ 320 Dnr BN-2023-000621	
RÖRVIK 2:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	14
§ 321 Dnr BN-2021-002021	
SKÖRVALLA 1:165 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus	22
§ 322 Dnr BN-2023-001595	
SLÄPS-HAGEN 1:84 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	29
§ 323 Dnr BN-2023-001427	
FRILLESÅS-RYA 4:7 - Bygglov för nybyggnad av kiosk samt nybyggnad av redskapsbod.....	35

Datum
2023-12-01

§ 324 Dnr BN-2023-001347 KORPEN 10 - Bygglov för utvändig ändring av flerbostadshus och nybyggnad av tvättstuga, plank, inredning av fyra ytterligare bostäder samt solceller.....	40
§ 325 Dnr BN-2023-001704 KYVIK 4:89 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt murar och plank.....	44
§ 326 Dnr BN-2023-001964 KYVIK 5:120 - Bygglov för ändrad användning av komplementbyggnad till bostad samt utvändig ändring.....	48
§ 327 Dnr BN-2023-000019 KYVIK 5:334 - Bygglov för nybyggnad av byggnad för skolverksamhet.	52
§ 328 Dnr BN-2018-000805 LAXEN 22 - Ändrad användning och utvändig ändring.....	55
§ 329 Dnr BN-2023-001641 VALLDA 17:149 - Anmälan om tillbyggnad på enbostadshus	59
§ 330 Dnr BN-2023-001726 RÅGELUND 1:8 - Strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus	61
§ 331 Dnr BN-2021-004685 VÄLÅS 12:1 - Strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus samt markåtgärder	64
§ 332 Dnr BN-2011-006116 Föreläggande att ansöka om lov för byggnad.....	68
§ 333 Dnr BN-2020-000995 Tillsyn, fråga om att avsluta ärende.....	69
§ 334 Dnr BN-2020-001576 Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked.....	70
§ 335 Dnr BN-2020-001576 Föreläggande att ansöka om lov för tillbyggnad i form av altan.....	71
§ 336 Dnr BN-2016-001951 Åtgärdsföreläggs med vite att få byggnader i vårdat skick	72
§ 337 Dnr BN-2018-001205 Föreläggs att ansöka om lov för nio åtgärder	73

Datum
2023-12-01

§ 311

Dnr 2023-00112

Förändring av ärendelista

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott godkänner ärendelistan utan förändring.

Sammanfattning av ärendet

Det finns inga förändringar av ärendelistan att anmäla.

Beslutsgång

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

Datum
2023-12-01

§ 312

Dnr 2023-00113

Information från förvaltningen

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämndens arbetsutskott får information om att bygg- och miljöförvaltningen beviljats medel om 500 000 kronor från Formas, Smart Built Environment för projekt inom digitalt samhällsbyggande med syfte att främja innovationsarbete.

Vidare lämnas information om att verksamhetschefen för geodata- och bygglovsavdelningen kommer delta i Lantmäteriets referensgrupp i uppdraget att ta fram en färdplan för fortsatt digitalisering av samhällsbyggnadsprocessen. Uppdraget genomförs i samarbete mellan olika myndigheter såsom Boverket, Länsstyrelsen, Naturvårdverket och Trafikverket samt Sveriges Kommuner och Regioner och utvalda kommuner.

Beslutsgång

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

Datum
2023-12-01

§ 313

Dnr 2023-00177

**Svar på motion från Per Gunnarsson (S) och Magdalena Sundqvist (S)
om Förena modernitet och tradition: Vägnamn**

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden föreslår att Kommunfullmäktige avslår motionen med hänvisning till att föreslaget arbetssätt redan är implementerat.

Sammanfattning av ärendet

Per Gunnarsson (S) och Magdalena Sundqvist (S) har lämnat en motion om Förena modernitet och tradition: Vägnamn. De yrkar på att Kungsbackas historia ska lyftas i nya stadsdelar genom att gator ska namnges efter till exempel personer, gårdar, byggnader eller händelser som har utspelat sig där. Motionen hanterades av Kommunfullmäktige 2023-09-12.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-11-14
Kommunstyrelsens arbetsutskott 2023-10-03 § 253
Kommunfullmäktige 2023-09-12 § 138
Motion från Per Gunnarsson (S) m.fl., 2023-09-05

Förslag till beslut på sammanträdet

Lars Eriksson (S) yrkar bifall till motionen.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag respektive Lars Eriksson (S) yrkande om att bifalla motionen.

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

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Datum
2023-12-01

§ 314

Dnr 2023-00176

**Svar på motion från Per Gunnarsson (S) och Magdalena Sundqvist (S)
om Förena modernitet och tradition: Skyltar byar**

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden föreslår att Kommunfullmäktige anser att motionen är besvarad med hänvisning till att byggnadsnämnden inte ansvarar för att sätta upp skyltar i kommunen.

Sammanfattning av ärendet

Per Gunnarsson (S) och Magdalena Sundqvist (S) har lämnat en motion om komplettering av ortsskyltar vid större byar. Motionärerna vill att kommunen ska komplettera med ortsskyltar vid större byar i kommunen. Motionärerna framhåller att vissa av de gamla byarna i kommunen är försedda med vägs skyltar som talar om vart byn börjar och slutar men att vissa byar saknar sådana skyltar. Motionärerna menar att det vore önskvärt att alla byar presenteras på samma sätt. Motionen hanterades av Kommunfullmäktige 2023-09-12.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-11-14
Kommunstyrelsens arbetsutskott 2023-10-03 § 252
Kommunfullmäktige 2023-09-12 § 137
Motion från Per Gunnarsson (S) m.fl., 2023-09-05

Förslag till beslut på sammanträdet

Lars Eriksson (S) yrkar bifall till motionen.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag respektive Lars Eriksson (S) yrkande om att bifalla motionen.

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

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Datum
2023-12-01

§ 315

Dnr BN-2016-00016

Avbryta arbetet med att ta fram ny detaljplan för bostäder inom fastigheten Söderbro 10 i Kungsbäck stad

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avbryter arbetet med att ta fram ny detaljplan för fastigheten Söderbro 10, i Kungsbäck stad.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämndens arbetsutskott gav den 20 september 2016 § 370 förvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Söderbro 10, Kungsbäck stad.

Enligt uppdragsbeslutet var syftet med detaljplanen dels att bevara kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer som ligger inom riksintresset för kulturminnesvård, dels att pröva möjligheten för en utveckling av fastigheten enligt inkomna önskemål från fastighetsägaren, på ett varsamt sätt.

Byggnadsnämnden beslutade 14 oktober 2021 § 271 att skicka ut detaljplaneförslaget på samråd och detaljplaneförslaget var ute på samråd under 9 november–7 december 2021.

Fastighetsägaren har i oktober 2023 meddelat att man önskar avsluta arbetet med att ta fram en detaljplan.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2023-11-13

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret - planavdelningen

Datum
2023-12-01

§ 316

Dnr BN-2020-00010

Samråd av detaljplan för bostäder inom Rågelund 1:127, m.fl., Frillesås

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner samrådshandlingarna.

Byggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadskontoret att genomföra samråd för detaljplan för bostäder inom Rågelund 1:127 m.fl. i Frillesås.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämndens arbetsutskott gav den 22 oktober 2020 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för bostäder inom Rågelund 1:127 m.fl.

Planområdet ligger i norra Frillesås tätort, öster om Göteborgsvägen och söder om Almedalsvägen. Planförslaget innebär att 190 bostäder möjliggörs, varav 60 som lägenheter i flerbostadshus och 130 småhus.

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.

Planförslaget är i enlighet med översiktsplanen.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2023-11-10
Planförslag med plankarta, illustration, planbeskrivning upprättad november 2023

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret - planavdelningen

Datum
2023-12-01

§ 317

Dnr BN-2019-00002

Antagande av ändring av detaljplan för bostäder inom Frillesås-Rya 1:75

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet.

Byggnadsnämnden antar ändring av detaljplan för bostäder inom Frillesås-Rya 1:75 i Frillesås, upprättad 2023-11-17.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden gav den 15 november 2018 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för bostäder inom Frillesås-Rya 1:75.

Syftet med detaljplaneändringen är att möjliggöra för ytterligare en lägenhet inom befintligt flerbostadshus, genom att ta bort bestämmelse som reglerar antalet lägenheter inom fastigheten Frillesås-Rya 1:75. Planområdet ligger i de centrala delarna av Frillesås, intill Göteborgsvägen.

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 10 oktober–27 oktober 2023. Under granskningstiden inkom sex skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak mindre justeringar. Se vidare i granskningsutlåtandet.

Samtliga yttranden har omhändertagits i samrådsredogörelsen och granskningsutlåtandet och således finns inga kvarstående erinringar.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2023-11-17
Planförslag med plankarta och planbeskrivning, 2023-11-17
Granskningsutlåtande, 2023-11-17
Länsstyrelsens granskningsutlåtande, 2023-10-23
Samrådsredogörelse, 2023-10-06
Länsstyrelsens samrådsyttrande, 2023-06-29
Planbeskrivning LF32, 1989-04-13

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret - planavdelningen

Datum
2023-12-01

§ 318

Dnr BN-2023-00081

Uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder och verksamheter inom Åsa 3:339 i Åsa

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder och verksamheter inom Åsa 3:339 i Åsa.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen fattade beslut om projektbeställning 2023-10-24 för detaljplan för bostäder och verksamheter inom Åsa 3:339. Projektbeställningen beskriver i stora drag inriktningen för detaljplanen. Projektbeställningen kan komma att uppdateras under projektets gång.

Planområdet omfattar cirka 5 hektar och ligger i den norra delen av Åsa, delvis intill Varbergsvägen och Kläppavägen, och utgör en entré till norra Åsa. Platsen utgörs idag av jordbruksmark och ägs av WK Norra Åsa AB.

Detaljplaneläggningen innebär att möjligheten för bostäder och verksamheter ska prövas inom fastigheten Åsa 3:339 i Åsa. Inom detaljplanearbetet kommer antalet bostäder och förutsättningarna för verksamheter i form av servicebutik eller liknande komplement till bostäder att utredas. Under detaljplanearbetet kommer även kopplingen österut mot Åsa station att utredas för att säkerställa en bra koppling till övriga utbyggnadsområden som ingår i kommunens översiktsplan.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2023-11-10
Protokollsutdrag, 2023-10-24 KS § 225
Projektbeställning, 2023-09-20

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret - planavdelningen

Datum
2023-12-01

§ 319

Dnr BN-2019-00049

Antagande av detaljplan för industri och kontor inom del av Hede 3:19 i Kungsbacka

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet.

Byggnadsnämnden antar detaljplan för industri och kontor inom del av Hede 3:19 i Kungsbacka, upprättad 2023-10-06.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden gav den 24 oktober 2019 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för industri och kontor inom del av Hede 3:19.

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 10–27 oktober 2023. Under granskningstiden inkom 5 skrivelser. Inkomna synpunkter berör risk för osäkra gränser samt upplysning om ledning i mark. Kontoret har bedömt att planförslaget inte behöver revideras.

Planområdet ligger i Hede industriområde i Kungsbacka stad. Planområdet består idag av en asfalterad yta om cirka 160 kvadratmeter. Marken ägs av Kungsbacka kommun. Inom området finns en gällande detaljplan, T35, som innebär att planområdet får användas för park inom allmän plats. Genomförandetiden har löpt ut.

Detaljplanen innebär att området i sin helhet kan användas för ändamålet industri och kontor. Platsen ska hållas öppen och får inte användas för upplag eller parkering. Området får heller inte stängslas in. Genom denna reglering kan området användas som köryta för verksamheten inom fasigheten Hede 3:156, vilket är syftet med detaljplanen.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2023-11-17

Granskningsutlåtande, 2023-11-16

Länsstyrelsens granskningsyttrande, 2023-10-12

Planbeskrivning, 2023-10-06

Plankarta, 2023-10-06

Samrådsredogörelse, 2023-10-06

Länsstyrelsens samrådsyttrande, 2023-07-06

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.

Datum
2023-12-01

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret - planavdelningen

Datum
2023-12-01

§ 320

Dnr BN-2023-000621

RÖRVIK 2:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgift för beslutet enligt gällande taxa är 23 125 kronor. Avgiften reduceras med 23 125 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor. Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Villkor

Föreslagen byggnationsåtgärd ska vara väl anpassad till omgivande bebyggelse såvitt avser tomt-storlek. Den fastighet som ämnas nybildas för bostadsändamål ska sålunda utgöra en tomt vars yta inte understiger övriga tomters areal inom befintligt bostadsområde. Föreslagen åtgärd ska vidare lokaliseras på den plats som föreslagits i förevarande ärende om förhandsbesked, vilket utgör en lämplig lokalisering för den sökta åtgärden. Lokalisering av ett nytt bostadshus ska sålunda inte avvika från föreslagen lokalisering i förevarande ansökan om förhandsbesked. Därtill villkoras förhandsbeskedet med att en framtida avstyckning från befintlig fastighet inte ska medföra att det uppstår ytterligare en eller flera tomter eller markområden inom aktuellt område som kan utgöra så kallade lucktomter.

Upplysningar

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

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

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

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

Beslutsmotivering

Ansökan avser nylokalisering av ett enbostadshus inom delområde 4 i en fastighet som inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att föreslagen lokalisering av ett enbostadshus utgör en lämplig komplettering av förevarande bebyggelsegrupp. Detta särskilt med beaktande av att aktuellt markområde bedöms utgöra ett mindre markområde som saknar huvudbyggnad och som är belägen mellan andra bebyggda

Datum
2023-12-01

fastigheter av likvärdig storlek. Föreslagna åtgärd bedöms vidare passa väl in i landskapsbilden och följer den struktur som övrig bebyggelse har i området. Arbetsutskottet bedömer sålunda att föreslagen lokalisering bedöms vara lämplig utifrån den specifika platsens förutsättningar, förutsatt att ovan angivna villkor följs. Arbetsutskottet anser vidare att den nu sökta åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL. Åtgärderna förutsätter inte planläggning av nu aktuellt område och uppfyller samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL. Därtill har det i ärendet inte framkommit några motstående intressen som talar emot ett positivt förhandsbesked i samband med förevarande prövning.

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

Ovan angivna villkor avseende tomtstorlek motiveras med att övriga bostadstomter i området utgörs av arealmässigt större fastigheter och att det aktuella området inte bör förtätas ytterligare. Villkoren avseende lokalisering och lucktomt motiveras med att tomten har unika förutsättningar, vilka bör beaktas vid nybyggnation samt att det föreligger en påtaglig risk för negativ prejudicerande verkan om förevarande lokalisering sker på annan plats på fastigheten samt om det tillskapas markområden som kan utgöra lucktomter inom förevarande bostadsområde.

Tillämplig lagstiftning

Plan- och bygglagen (2010:900)

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

9 kap. 31 § Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

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

2 kap. 1 § Vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

2 kap. 2 § Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Lag (2014:862).

2 kap. 3 § Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,

Datum
2023-12-01

2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,
3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,
4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och
5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Även i andra ärenden enligt denna lag ska hänsyn tas till de intressen som anges i första stycket 1-5. *Lag (2013:867)*.

2 kap. 4 § Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

2 kap. 6 § Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. *Lag (2014:477)*.

12 kap 8 a § Om en avgift tas ut för handläggningen av ett ärende om förhandsbesked enligt 8 § 1, 8 eller 9 eller ett ärende om lov enligt 8 § 2, 8 eller 9, ska avgiften 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 §.

Om en avgift enligt 8 § 1, 3 eller 9 tas ut för handläggningen av en anmälan för en åtgärd som avses i 9 kap. 16 §, ska avgiften reduceras med en femtedel för varje påbörjad vecka som en tidsfrist enligt 9 kap. 45 § första stycket överskrids. *Lag (2018:1136)*.

Datum
2023-12-01

Beslutet kan överklagas

Du kan överklaga beslutet genom att skicka en skrivelse till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun, inom tre veckor från den dag då du 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 vilket beslut som överklagas, varför det ska ändras och hur det ska ändras. Du behöver uppge dina kontaktuppgifter i form av namn, postadress, telefonnummer och gärna e-postadress, samt underteckna överklagan. Om det finns handlingar som stöd för överklagan ska du bifoga dem.

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan

Ansökan som kom in 2023-08-13 innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten RÖRVIK 2:3, delområde 4, i hörnet mellan Västra Hagenvägen och Ekstigen.

I ansökan framställs två alternativ, att ersätta befintlig komplementbyggnad med ett enbostadshus eller att ändra användning av befintlig komplementbyggnad till ett enbostadshus. Sökande har inte ombetts precisera sin ansökan då båda åtgärderna syftar till lokalisering av ett enbostadshus på platsen, en ersättningsbyggnad eller ändrad användning av befintlig byggnad då placeringen är samma för båda åtgärderna, markerade med kryss på situationsplanen.

Tänkt avstyckning är inte specificerad, utan ett område är markerat för en möjlig placering av ny fastighetsgräns.

I ansökan står det vidare att tänkt byggnation ska anslutas till kommunala VA-ledningar och att utfart ska ske mot Ekstigen.

Sökande beskriver den tänkta tomten som en lucktomt som saknar huvudbyggnad.

Förutsättningar

Historik

Den del av Rörvik 2:3 som nu är tänkt att bebygga med ett enbostadshus och stycka av för att bilda en ny fastighet styckades till viss del av från Rörvik 2:18 år 2018.

Ärendet började som ett avstyckningsärende hos Lantmäteriet men efter samråd med Kungsbacka kommun ändrades ansökan till en fastighetsreglering.

Det fanns då en ansökan om förhandsbesked hos kommunen, vilken återtogs efter besked om att ansökan inte kunde beviljas, vilket framgår av förrättningsakten.

Beskrivning

Fastigheten har en total areal om cirka 11,5 hektar uppdelat på fyra delområden. Delområde 4 som är aktuellt för ansökan har en total area om cirka 2,9 hektar och är

Datum
2023-12-01

belägen utanför område med detaljplan och områdesbestämmelser och i anslutning till sammanhållen bebyggelse.

Den del av fastigheten som är avsedd för byggnation av ett enbostadshus är idag bebyggd med en komplementbyggnad. I ansökan om bygglov finns beskrivet att den innehåller garage för en bil, vävstuga, förråd, vedbod och kontor. Byggnadsarean är cirka 79 kvadratmeter.

Det finns också en lada för jordbruksverksamhet inom fastigheten Rörvik 2:3, delområde 4.

Enligt ärende om VA (vatten och avlopp) går spillvattenledningen till Rörvik 2:18 över fastigheten Rörvik 2:3>4.

I den norra delen av tänkt tomt, utmed Västra Hagenvägen, går en ledningsrätt.

Översiktsplan

Översiktsplanen, *Vårt framtida Kungsbacka*, anger att fastigheten ligger *utanför utvecklingsorten och inom kustbygd*.

Inom området behöver kommunen tillämpa en restriktiv hållning till kompletteringar av nya bostadshus, generellt tillåts ingen ny bostadsbebyggelse.

Riksintressen

Området ligger inom riksintresse för Försvarsmaktens påverkansområde, riksintresse för högexploaterad kust och riksintresse för rörligt friluftsliv.

Geologi

På tänkt avstyckning är jordarterna postglacial finsand och urberg enligt kartering från SGU, Sveriges geologiska undersökningar.

Grannehörande

Då åtgärden ska utföras utanför område med detaljplan har sakägare och andra berörda fått möjlighet att yttra sig angående ansökan enligt PBL 9 kap 25 §.

Yttranden har inkommit angående ansökan:

- Ägare till fastigheten Rörvik 2:17 har yttrat sig angående ansökan. De anför bland annat att eventuell sprängning vid byggnation måste föregås av besiktning, att fällning av träd kan utöka problem med dagvatten vid regn samt att ett nytt hus måste anpassas till miljön, helst utan att de stora träden tas bort.
- Ägare till fastigheten Onsala-Hagen 6:9 har yttrat sig angående ansökan. Hen säger att dagvatten måste tas omhand på lämpligt och riktigt sätt, vilket också innebär översyn av nuvarande lösning.
- Vägsamfälligheten har yttrat sig angående ansökan. Yttrandet finns i sin helhet som underlag till beslut. Kortfattat säger yttrandet att det rinner vatten från Rörvik 2:3 mot väg och andra fastigheter, troligt på grund av igensättning av rör som är tänkt att leda bort dagvatten. Samfälligheten förutsätter att detta problem blir åtgärdat av de berörda fastigheterna, varav Rörvik 2:3 är en.

Datum
2023-12-01

- Ägare till fastigheterna Onsala-Hallen 2:3 och Rörvik 2:18 har ingen erinran mot sökt åtgärd.

Övriga fastighetsägare som är hörda har inte yttrat sig angående åtgärden.

Platsbesök

Anteckning från platsbesök 2023-08-30:

” Befintlig komplementbyggnad är placerad på en lämplig plats i förhållande till gatan och berget bakom byggnaden.

Berget är relativt brant från vägen och en markåtgärd för att bygga hus på platta skulle kräva en för stor sprängning och inte kunna anpassas till markens nivåer.

Att bygga tomten närmare Västra Hagenvägen förändrar strukturen då byggnaderna i området snarare förhåller sig till och angör slutning istället för att vara uppförda på plan mark. Undantag finns, men inte i så stor omfattning att det påverkar bebyggelsestrukturen.

Komplementbyggnaden är inte stor och placerad nära tomtgräns.

Det kan vara svårt att få till byggnation med garage och huvudbyggnad utan att förändra befintlig bebyggelsestruktur på ett olämpligt sätt.”

Remisser

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

- Försvarsmakten har hörts angående åtgärden då området ligger inom riksintresse för försvarets påverkansområde. Yttrande har inkommit utan erinran.
- Förvaltningen för teknik har hörts angående åtgärden och informerar:
” Berörd del av fastigheten ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten, vilket innebär att Teknik ska förse styckningslotten med kommunalt VA.
Avfallshantering kan ske från fastigheten i anslutning till Ekstigen då insamlingsfordon vänder längre in på vägen.”.

Kommunicering

Sökande och fastighetsägare som är annan än sökande har fått möjlighet att yttra sig angående tillförda uppgifter inför byggnadsnämndens beslut enligt 9 kap. 26 § PBL.

Beslutsunderlag

Yttrande, 2023-11-24

Tjänsteskrivelse, 2023-11-21

Remissvar, 2023-09-20

Remissvar, 2023-09-15

Remissvar, 2023-09-14

Remissvar, 2023-09-14

Remissvar, 2023-09-01

Datum
2023-12-01

Platsbesök, anteckning, 2023-08-30
Ansökan, 2023-03-27
Karta, 2023-03-27
Fotografi, 2023-03-27

Ärendets behandling på sammanträdet

Vid sammanträdet redovisas ett yttrande från sökande daterat 2023-11-24.

Förslag till beslut på sammanträdet

Lars Eriksson (S) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten med följande motivering; föreslagen lokalisering utgör en lämplig komplettering av förevarande bebyggelsegrupp. Detta särskilt med beaktande av att aktuellt markområde utgör ett mindre markområde som saknar huvudbyggnad och som är belägen mellan andra bebyggda fastigheter av likvärdig storlek. Föreslagna åtgärd bedöms vidare passa väl in i landskapsbilden och följer den struktur som övrig bebyggelse har i området. Föreslagen lokalisering bedöms därmed vara lämplig utifrån den specifika platsens förutsättningar, förutsatt att villkoren i beslutet följs. Vidare bedöms den nu sökta åtgärden uppfylla de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL. Åtgärden förutsätter inte planläggning av nu aktuellt område och uppfyller samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL. Därtill har det i ärendet inte framkommit några motstående intressen som talar emot ett positivt förhandsbesked i samband med förevarande prövning. Sammantaget utgör förevarande fastighet en lucktomt och föreslagen lokalisering anses passa väl in i landskapet och närliggande bebyggelse. Åtgärden är även i övrigt lämplig utifrån platsens förutsättningar.

Villkoret avseende tomtstorlek motiveras med att övriga bostadstomter i området utgörs av arealmässigt större fastigheter och att det aktuella området inte bör förtätas ytterligare. Villkoren avseende lokalisering och lucktomt motiveras med att tomten har unika förutsättningar, vilka bör beaktas vid nybyggnation samt att det föreligger en påtaglig risk för negativ prejudicerande verkan om förevarande lokalisering sker på annan plats på fastigheten samt om det tillskapas markområden som kan utgöra lucktomter inom förevarande bostadsområde.

Stefan Vilumsons (SD) yrkar bifall till Lars Erikssons (S) yrkande.

Beslutsgång

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

Ordföranden (M) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet bifaller Lars Eriksson (S) med fleras yrkande.

Beslutet skickas till

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

Expedierat/bestyrt

Datum
2023-12-01

Fastighetsägare till Rörvik 2:17 och Onsala-Hagen 6:9 (delges)
Vägsamfällighet (delges)
Fastighetsägare till Onsala-Hallen 2:3 och Rörvik 2:18
Förvaltningen för Teknik (internpost)

Datum
2023-12-01

§ 321

Dnr BN-2021-002021

SKÖRVALLA 1:165 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 19 200 kronor. Avgiften är reducerad med 19 200 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor. Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2020-09-08 § 97.

Beslutsmotivering

Tillämplig lagstiftning

Plan- och bygglagen (2010:900)

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

9 kap 31 § Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

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

2 kap. 2 § Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Lag (2014:862).

2 kap. 3 § Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,
2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,
3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,

Datum
2023-12-01

4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och
5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Även i andra ärenden enligt denna lag ska hänsyn tas till de intressen som anges i första stycket 1-5. Lag (2013:867).

2 kap. 4 § Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

2 kap. 6 § Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Lag (2014:477).

Bedömning

Ansökan gäller två nya enbostadshus på en fastighet som inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser. Här finns inte någon i lagstiftningen given byggrätt.

Prövningen om en lovpliktig åtgärd är lämplig på en viss plats utgår ifrån förutsättningarna i det enskilda fallet. I prövningen ska enskilda och allmänna intressen vägas mot varandra och åtgärden ses i sitt sammanhang, så att platsen används för det den är mest lämpad för med hänsyn till bland annat natur- och kulturvärden.

Datum
2023-12-01

Översiktsplan

Till stöd för prövningen ska varje kommun ha en aktuell översiktsplan, som bland annat redovisar grunddragen kring användningen av kommunens mark- och vattenområden. Av översiktsplanen ska det framgå hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Kungsbacka har tagit fram en översiktsplan, Vårt framtida Kungsbacka, som vann laga kraft i januari 2022.

Tänkt ny bostadsfastighet ligger enligt översiktsplanen ligger fastigheten inom utvecklingsorten Särö, yttre del. Inom detta område kan nya enstaka bostadshus tillåtas som kompletteringar i av byggnadsnämnden utpekade områden, genom så kallade lokaliseringsstudier. En förutsättning är att området har god tillgång till vardagsservice och infrastruktur och att övriga delar av lagstiftningen kan uppfyllas.

Då några lokaliseringsstudier inte har tagits fram finns i dagsläget inte förutsättningar att bevilja förhandsbesked.

Prejudicerande verkan

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.

Med en avgränsning till de förutsättningar med liknande förutsättningar som de för Skörvalla 1:165 bedömer förvaltningen att en prejudicerande verkan kan få följder som har negativ inverkan på bebyggelsestruktur och krav på förbättring av infrastruktur ytterligare förtätning.

Förvaltningen gör av detta bedömningen att det inte är lämpligt att bebygga fastigheten.

Bebyggelsestruktur och kulturvärden

Skörvalla 1:165 är en av de fastigheter som beskriver det tidiga 1900-talets etablering av bebyggelse i området. Den parklikanden trädgården har en säregen karaktär som bidrar till luftighet och grönska i området, tillsammans med närmaste belägna fastigheter väster om Krokaviksvägen.

Genom att bebygga fastigheten med ytterligare två enbostadshus förtätas det avgränsade bebyggelseområdet på ett sätt som inte tar hänsyn till den områdets struktur.

Byggnation av två enbostadshus på platsen är därför inte lämpligt.

Sammanfattning

Sammantaget bedömer förvaltningen att ansökan om förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten Skörvalla 1:165 ska avslås med stöd av kommunens översiktsplan Vårt framtida Kungsbacka och 9 kap. 31 § punkt 3, med hänvisning till 2 kap. 14 §§ och 6 § PBL.

Datum
2023-12-01

Beslutet kan överklagas

Detta beslut överklagas genom att en skrivelse skickas till byggnadsnämnden i 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 vilket beslut som överklagas, varför det ska ändras och hur det ska ändras. Den som överklagar ska också uppge sina kontaktuppgifter i form av namn, postadress, telefonnummer och gärna e-postadress, samt underteckna överklagan. Om det finns handlingar som stöd för överklagan ska dessa bifogas.

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan

Ansökan kom in 2021-06-18 och gäller förhandsbesked om byggnation av två enbostadshus i den östra delen av fastigheten Skörvalla 1:165 [REDACTED]

I samband med byggnation av enbostadshusen dras vägen till huvudbyggnaden på fastigheten om så att de tre bostäderna, den befintliga och de två tillkommande, har samma infart från Krokaviksvägen.

Förutsättningar

Beskrivning av platsen

Fastigheten har en areal om 8 775 kvadratmeter i två delområden och är bebyggd med ett enbostadshus och komplementbyggnader. Fastigheten och är belägen utanför område med detaljplan och områdesbestämmelser och inom sammanhållen bebyggelse.

Kommunal planering

Översiktsplanen, Vårt framtida Kungsbacka, anger att fastigheten ligger inom utvecklingsorten Särö, yttre del. Inom detta område kan nya enstaka bostadshus tillåtas som kompletteringar i av byggnadsnämnden utpekade områden, genom så kallade lokaliseringsstudier. En förutsättning är att området har god tillgång till vardagsservice och infrastruktur och att övriga delar av lagstiftningen kan uppfyllas.

Natur- och friluftsliv

Fastigheten ligger inom strandskyddat område. Strandskyddsdispens finns för åtgärden (Mark- och miljödomstolen dom 2023-04-03 i mål nr M 5016-22).

Fastigheten omfattas riksintresse högexploaterad kust och riksintresse rörligt friluftsliv.

Kulturvården

Skörvalla 1:165 bebyggdes i slutet av 1800-talet och till fastigheten hörde en stor parkliknande fruktträdgård. Villaområdet är framväxt med flera äldre trähus från

Datum
2023-12-01

slutet av 1800-talet och början av 1900-talet som fortfarande är relativt väl bevarade samt senare tillkomna villor.

Många av de äldre husen har byggts till i omgångar. Miljön karaktäriseras av grönskande trädgårdar mot gatan, mycket fruktträd, bärbuskar, häckar och berg i dagen samt en smal väg. Det finns även äldre hus som ligger med fasaden mot gatan så att en rumslighet uppstår.

Fastigheten omfattas inte av kommunens inventering av bebyggelsehistoriska byggnader och är inte utpekad som värdefull kulturmiljö.

Geologi

Enligt kartering från SGU, Sveriges Geologiska Undersökningar är jordarten postglacial sand och urberg på tänkta tomter.

Övrigt

Över fastigheten går ett dagvattenstråk. Tillrinningsområdet är inte stort, men kartering (SCALGO) visar att vatten kan samlas på fastigheten vid tänkt placering av nya byggnader.

Grannehörande och remisser

Om en åtgärd ska utföras utanför område med detaljplan ska sakägare och andra berörda få tillfälle att yttra sig innan byggnadsnämnden fattar beslut, enligt 9 kap. 25 § PBL.

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig.

- Ägare till fastigheterna Skörvalla 1:48, 1:56 och 1:165 har ingen erinran mot sökt åtgärd.
- Ägare till fastigheterna Skörvalla 1:65 och 1:10 har yttrat sig med erinran angående dagvatten som emellanåt översvämmar det tilltänkta området på Skörvalla 1:165 och att det krävs omfattande åtgärder för att förbättra dräneringen, att grönytan är en värdefull miljö med hög biologisk mångfald, att som del i grön korridor bör området bevaras och att en mötesplats behövs på fastigheten då Krokaviksvägen är smal och hårt trafikerad.
- Ägare till fastigheten Skörvalla 1:164 har yttrat sig med erinran angående att dagvattnet måste ordnas och en mötesplats måste upprättas.
- Vägsamfällighet GA:2, Skörvalla Vägsamfällighet, har yttrat sig utan erinran med information att den nuvarande infarten till fastigheten används som mötesplats och måste vara kvar på vägsträckan även om en ny väg in till fastigheterna anläggs och ny infart måste även den fungera som mötesplats för trafikanter på Krokaviksvägen.

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

- Räddningstjänsten har yttrat sig utan erinran.
- Kommunekolog har yttrat sig med information att fastigheten omfattas av strandskydd och utan erinran avseende naturvärden på fastigheten.
- Kommunantikvarie har yttrat sig med erinran:

Datum
2023-12-01

” (---) Utifrån kulturmiljösynpunkt innebär förslaget med två nya villor en alltför tät bebyggelsestruktur och bör bantas ner till en byggnad så att trädgårdsytan mot gatan hålls öppen så mycket som möjligt och fortfarande bidrar till luftighet och grönska i miljön. Det nya huset bör uppföras i max 1,5 våning med fasader i trä.”

• Tjänsteman på förvaltningen för Teknik har yttrat sig med information:

”Det är viktigt att säkerställa att det inte finns privata VA-ledningar där de nya byggnaderna är tänkta att placeras. Fastigheterna ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. Dagvatten ska tas omhand på den enskilda fastigheten enligt LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten.

Avfallskärl töms vid tillfartsvägen till Korkaviksvägen. I annat fall måste en vändplan iordningsställas enligt bifogad mall.”

Yttrandena finns i sin helhet som underlag till beslut.

Kommunicering

Sökande och fastighetsägare som är annan än sökande har fått möjlighet att yttra sig angående tillförda uppgifter inför byggnadsnämndens beslut enligt 9 kap. 26 § PBL.

Sökande har yttrat sig inför beslut. Yttrandet finns i sin helhet som underlag till beslut. Kortfattat framför sökande följande synpunkter:

- Trafiksituationen förvärras in av föreslagen åtgärd på ett sådant sätt att exploateringen är olämplig, snarare kan den bidra till en bättre lösning av trafiksituationen.
- Hur frågan om dagvatten ska lösas kommer att utredas i samband med bygglov och tekniskt samråd med hjälp av expertis på området, till exempel genom effektivare infiltration och perkulationsmagasin.
- Att en annan fastighet har åtgärder på den sökta fastigheten är inget som ska påverka lämpligheten av föreslagen placering.
- Risk för insyn gör inte den föreslagna exploateringen olämplig.

Fastighetsägare som är annan än sökande har inte yttrat sig inför beslut.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-11-21
E-post, 2023-10-27
E-post, 2023-10-22
Yttrande, 2023-10-22
E-post, 2023-09-29
Remissvar, 2023-09-25
Remissvar, 2023-09-18
Remissvar, bilaga, 2023-09-18
Remissvar, 2023-09-15
Remissvar, 2023-09-15
Remissvar, 2023-09-15
Remissvar, 2023-09-15

Datum
2023-12-01

Remissvar, 2023-09-15
Remissvar, 2023-09-06
Remissvar, 2023-09-05
Remissvar, 2023-09-04
Remissvar, 2023-09-03
Remissvar, 2023-09-02
Remissvar, 2023-09-01
Platsbesök, 2023-08-30
Ansökan, 2021-06-18
Karta, 2021-06-18

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 och fastighetsägare (delges)
Fastighetsägare till Skörvalla 1:65, 1:10 och 1:164

Datum
2023-12-01

§ 322

Dnr BN-2023-001595

SLÄPS-HAGEN 1:84 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 23 125 kronor. Avgiften är reducerad med 18 500 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 4 625 kronor. Avgiften är uträknad efter Taxa 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. 2-6 §§, samt motivering nedan.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan gäller nybyggnad av ett enbostadshus inom en befintlig enbostadshustomt. Den sammantagna bedömningen är att det inte är lämpligt utifrån fysiska förhållanden, prioritering mellan markanvändningsintressen, ökad trafik på smala vägar, effekter på omgivningen, högt bebyggelsestryck och långsiktiga utvecklingen för området. Området utgör kustbygd i Kommunens översiktsplan och här är det särskilt viktigt att inte utöka bebyggelsen utan att värna om de mellanrum som finns mellan tätorterna. Placering av byggnad och utformning av en liten trekantig tomt till byggnaden i sluttande terräng innebär inte heller att man tar till vara naturförutsättningarna på platsen på bästa sätt.

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in komplett 2023-08-21 innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten SLÄPS-HAGEN 1:84 [REDACTED] Fastigheten

Datum
2023-12-01

har en areal av 3 665 kvm och är idag bebyggd med ett enbostadshus, två garage och flera mindre komplementbyggnader.

Föreslagen nylokalisering är tänkt att ersätta den södra garagebyggnaden vilken saknar bygglov. Av flygfoton konstateras att garagebyggnaden är uppförd mellan 2004 och 2008. Tomten som sådan finns betecknad som tomt på den ekonomiska kartan från 1959, med ett nytt bostadshus uppfört före 1971.

Fastigheten angränsar till detaljplan S79 som reglerar fristående Bostadsbebyggelse till max en våning. Berörd fastighet är belägen utanför detaljplanerat område, inom sammanhållen bebyggelse.

Fastigheten ligger inom område för Riksintressen för det rörliga friluftslivet, samt hög exploaterad kust.

Kommunicering

Om åtgärden avviker mot detaljplan, eller ska utföras utanför detaljplan ska berörda sakägare/grannar få tillfälle att yttra sig innan byggnadsnämnden tar beslut om det inte är uppenbart att åtgärden inte kan beviljas, plan- och bygglagen 9 kap. 25 § (PBL, SFS 2010:900). Berörda sakägare och remissinstanser har hörts i ärendet.

Förvaltningen för Teknik meddelar att Kungsbacka Bredbandsnät har fiber på fastigheten SLÄPS-HAGEN 1:79, aktsamhet och skydd av befintlig ledning krävs vid arbetet. Fastigheten ligger innanför verksamhetsområde för kommunalt VA, Varpå den kan förses med vatten och spillvatten.

Preliminärt förslag till beslut har skickats till sökande 2023-11-03.

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.

Datum
2023-12-01

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.

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

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

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 och verksamheter 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 lagakraft 2022-01-26. 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.

Kommunen ska växa och utvecklas främst inom våra prioriterade utvecklingsorter. En utbyggnad utanför våra orter kan få omfattande ekonomiska konsekvenser för att kunna motsvara den kommunala servicen, en spridd bebyggelse bidrar inte till utveckling av hållbara strukturer gällande kollektivtrafik, kommunal service och tekniska system.

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. Riktlinjer inom kustbygd och landsbygdsutveckling:

- Areella näringar, småskalig kommersiell service, turism, friluftsliv och biologisk mångfald prioriteras.
- Inom kust- och landsbygd tillåts generellt ingen ny bostadsbebyggelse.

Datum
2023-12-01

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

Kompletteringar får inte medföra krav på planläggning, ska vara avgränsad utifrån dess unika förutsättningar och får inte utöka utsträckningen av den befintliga sammanhållna bebyggelsen i området, exempelvis lucktomt och generationsväxling.

Bedömning

Ej detaljplan

Vanligen ställs krav på att tillkommande bebyggelse till befintlig oplanerad sammanhållna bebyggelse behöver planläggas. Inom kustbyggd är översiktsplanens riktlinje att det inte ska tillkomma mer bebyggelse. Nya detaljplaner kommer därför inte göras där det är viktigt att värna de mellanrum i bebyggelsen som finns kvar för att stärka kulturlandskapets läsbarhet.

Riksintresset rörligt friluftsliv bedöms inte påverkas då föreslagen åtgärd innebär en förtätning inom befintlig bostadstomt.

Lämplighets- och hushållningskrav

Den föreslagna lokaliseringen är inte en lucka i ett färdigutbyggt markområde utan intilliggande obebyggda skiften, bebyggda tomter och fastigheter skulle kunna byggas eller förtätas på motsvarande sätt som nu föreslås. 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 byggandet. 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.

I kustbygd och tätorter är bebyggelsestrycket högt och där möjligheten till att genomföra fler liknande åtgärder finns, är risken för prejudicerande effekter överhängande.

Utifrån fysiska förhållanden, prioritering mellan motstående markanvändningsintressen, trafik, effekter på omgivningen, högt bebyggelsestryck och långsiktiga utvecklingen för området, är det olämpligt att tillåta ny bostadsbebyggelse i 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. 2-5 §§ PBL.

Olämplig tomt

Platsen som föreslås för byggnation av enbostadshuset har en höjdvariation på ca 2 meter, och kommer kräva schaktning/sprängning. På befintlig tomt finns flackare mark, dock inte inom den tomtavgränsning som föreslås.

Den föreslagna tomten är en svårbebyggd trekant, om endast 805 kvm, i sluttning ligger mellan 13 och 16 meter över havet.

Datum
2023-12-01

I Principer för nybyggnad utom plan har Byggnadsnämnden angett riktlinjer att tomter generellt inte bör understiga 1000 kvm. I jämförelse med bebyggda tomter utom plan längs Trutvägen och Orrevägen är de vanligaste tomtstorlekarna mellan 1400 kvm och 1700 kvm, ingen under 1000 kvm. Intilliggande Detaljplan S79 från 1972 är en reglering av utomplansbebyggelse av då 93 hus varav 60 var sommarhus med möjlighet att utöka till 207 bostäder genom delning av tomter med minsta tillåtna tomtstorlek är 600kvm. I den detaljplan S79 finns flera mindre tomter från 623 kvm och uppåt, bl.a. en tomt om 793 kvm som angränsar till berörd fastighet. Det är alltså i sig inte orimligt att en tomt understiger 1000 kvm i området, dock behöver tomtens beskaffenhet och utformning beaktas för att en mindre tomt ska kunna anses lämplig.

Vidare anges parkering på situationsplan så att tillfart sker, på samma sätt som idag till garaget, över grannfastighet Släps-hagen 1:79 och en samfällighet Släps-hagen S:2 till korsningen Granåsvägen-Orrevägen. Vilka rättigheter som finns för den lösningen har inte presenterats. Det är fastighetsägarens eget ansvar att lösa och ingår inte i lokaliseringsprövningen. Släps-hagen 1:84 har befintlig utfart direkt till Granåsvägen.

Sammantaget bedöms placering av byggnad och föreslagen tomts utformning/placering i sig vara olämplig för bebyggelse, och inte ta tillräcklig hänsyn till naturförutsättningarna för platsen som kommer kräva stora markingrepp enligt nuvarande förslag samt allmänt vara svårutnyttjad för en generell efterfrågan på tomter som ger plats för både bostadshus och garage. Förslaget bedöms inte uppfylla kraven i 2 kap 5-6 §§ PBL.

Bygg- och miljöförvaltningen bedömer att förslaget inte är lämpligt utifrån en sammantagen bedömning.

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

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-11-02
Remissyttrande från förvaltningen för Teknik 2023-11-20
Situationsplan med ny byggnad, karta med tomtindelning, karta med VA-punkt, karta med byggnad som rivs, 2022-08-21
Ansökan 2023-08-21

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
2023-12-01

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2023-12-01

§ 323

Dnr BN-2023-001427

FRILLESÅS-RYA 4:7 - Bygglov för nybyggnad av kiosk samt nybyggnad av redskapsbod

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av kiosk och redskapsbod.

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 kiosken fastställs till + 4,3.

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED]. Tekniskt samråd krävs.

Avgiften för beslutet är 26 250 kronor. Av detta kostar bygglovets 15 000 kronor och byggskedet 11 250 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 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

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

Föreslagen åtgärd avviker från detaljplanens bestämmelser beträffande placering av byggnader på så kallad punktprickad mark, vilket enligt gällande detaljplan inte får bebyggas.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att förevarande avvikelse avseende byggnadernas placering på punktprickad mark utgör en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens övergripande syfte om att möjliggöra ett rekreativt område för friluftsbad med inslag av små faciliteter såsom arbetsbod och kiosk, vilka för sin funktion behöver placeras i nära anslutning till aktuellt rekreativt område. Arbetsutskottet bedömer vidare, med beaktande av

Datum
2023-12-01

omständigheterna i ärendet, att föreslagna åtgärder tillhör en redan etablerad verksamhet som funnits på platsen sedan många år tillbaka och att det även tidigare har funnits små byggnader med liknande funktioner på den aktuella platsen, däribland en toalett. Med beaktande härav bedöms föreslagna byggåtgärder inte ha någon menlig inverkan på detaljplanen eller på området i stort samt att åtgärderna bedöms vara förenliga med planens syfte om att bebygga fastigheten med byggnader för fortsatt utveckling av aktuellt rekreationsområde.

Arbetsutskott bedömer därtill att föreslagen lokalisering passar väl in i landskapsbilden och är lämplig utifrån platsens förutsättningar. Föreslagna åtgärder uppfyller vidare kraven i 2 och 8 kap. PBL. Föreslagna åtgärder innebär inga större eller omotiverade ingrepp i naturen och det föreligger inte några motstående intressen som talar emot förevarande ansökan. Därtill medför åtgärderna inte några olägenheter som kan anses vara betydande. Bygglov för nybyggnad av kiosk och redskapsbod ska därför beviljas utifrån de förutsättningar som råder i förevarande ansökan.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-07-15.

Ansökan gäller nybyggnad av glasskiosk. Byggnaden har en byggnadsarea om 53 m² varav 18,4 m² utgör byggnadsarea i form av öppenarea under tak. Taket kläs med sedum. Fasader målas i stående träpanel i grå kulör S4502-B.

Ansökan avser även nybyggnad av redskapsbod. Byggnaden har en byggnadsarea om 9,2 m². Byggnadens fasader kläs med träpanel i kulör S4502-B. Taket kläs med svart papp.

Ansökan var komplett 2023-11-08

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan LF27b13 vars syfte är att möjliggöra byggnader för allmänt ändamål, bostäder, handel. Byggnaden som ansökan avser har en placering inom ett område som enligt detaljplanen ska utgöra

Datum
2023-12-01

allmän platsmark i form av friluftsbad. Detaljplanen reglerar bland annat vilken mark som får bebyggas. Punktprickad mark får enligt detaljplanen inte bebyggas.

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då

- Byggnaderna i sin helhet är placerad på punktprickad mark som inte får bebyggas.
- Byggnaden i form av glasskiosk uppförs inom ett område som är avsedd för friluftsbad.

Övriga förutsättningar

Fastigheten omfattas av strandskydd enligt Miljöbalken 7 kap. 13 § (1998:808).

Fastigheten omfattas av Riksintresse Rörligt friluftsliv.

Kommunicering

Förvaltningen skickar en underrättelse med bedömningen för ärendet till sökande 2023-10-16.

Sökande har inkommit med ett yttrande 2023-10-26. Sökande skriver i sitt yttrande att det tidigare har funnits en glasskiosk i området, att badplatsen i Torstensvik nu, för första gången på nästan 90 år, står utan glasskiosk. Frillesås Badförening önskar att återigen kunna ge allmänheten tillgång till en glasskiosk. Sökande i har sedan tidigare tacksamt beviljats strandskyddsdispens (BN 2022-006126) och Länsstyrelsen har överprövat ärendet (2409-2023).

Sökande skriver vidare i sitt yttrande att enligt detaljplanen anges ändamålet för strandområdet som specialområde Rb, Rekreation bad. Sedan mycket lång tid har området varit exploaterad som sådan. Torstensvik är en av de största badplatserna i kommunen. Området främjar allmänhetens friluftsliv och återinförandet av en glasskiosk i området bidrar till syftet.

På platsen ligger sedan tidigare arbetsbod samt, den av kommunen ägda, offentliga toalettbyggnaden. Byggnaderna har samma formspråk i färgsättning och den tänkta kioskbyggnaden kommer, som den befintliga toalettbyggnaden, att få gräs/sedumtak. Detta ger en samlad bebyggelse och en bra helhetsbild på platsen.

Glasskiosken behöver ligga i anslutning till besöksområdet för att inte förlora sitt syfte och någon alternativ placering utanför området är inte rimlig. Sökande summerar sitt yttrande med att de ser att den planerade åtgärden långsiktigt ger fördelar för samhället och allmänhetens rekreation och friluftsliv.

Grannhörande

Eftersom åtgärderna strider mot detaljplanen har grannar fått möjlighet att inkomma med synpunkter.

Synpunkter har inkommit från fastighetsägare Frillesås-rya 4:84. Sakägarna har inte specificerat vad exakt deras synpunkter avser utan har enbart informerat att de har invändningar mot att lov beviljas.

Datum
2023-12-01

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-11-17
Utlåtande, 2023-11-16
Utlåtande, 2023-11-15
Utlåtande, 2023-11-15
Utlåtande, 2023-11-14
Utlåtande, 2023-11-12
Utlåtande, 2023-11-12
Fasad- plan- och sektion, 2023-11-08
Plan- och sektionsritning, 2023-11-08
Fasad- plan- och sektion samt situationsplan, 2023-11-02
Uppgifter om material och kulör, 2023-11-02
Information, 2023-10-31
Yttrande, 2023-10-26
Verksamhetsbeskrivning, 2023-10-15
Brandskyddsdokumentation, 2023-10-15
Anmälan om kontrollansvarig, 2023-09-25
Ansökan, 2023-07-15

Förslag till beslut på sammanträdet

Lars Eriksson (S) yrkar på att bevilja ansökan om nybyggnad av kiosk samt nybyggnad av redskapsbod med följande motivering; förevarande avvikelser avseende byggnadernas placering på punktprickad mark utgör en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens övergripande syfte om att möjliggöra ett rekreativt område för friluftsbad med inslag av faciliteter såsom arbetsbod och kiosk, vilka för sin funktion behöver placeras i nära anslutning till aktuellt rekreativt område. Med beaktande av omständigheterna i ärendet anses föreslagna åtgärder vidare tillhöra en redan etablerad verksamhet som funnits på platsen sedan många år tillbaka. Det har sålunda även tidigare funnits små byggnader med liknande funktioner på den aktuella platsen. Med beaktande härav bedöms föreslagna åtgärder inte ha någon påtaglig eller menlig inverkan på detaljplanen eller på området i stort samt att åtgärderna bedöms vara förenliga med planens syfte om att bebygga fastigheten med byggnader för fortsatt utveckling av aktuellt rekreativt område.

Därtill görs bedömningen att föreslagen lokalisering passar väl in i landskapsbilden och är lämplig utifrån platsens förutsättningar. Föreslagna åtgärder uppfyller vidare kraven i 2 och 8 kap. PBL. Föreslagna åtgärder innebär inga större eller omotiverade ingrepp i naturen och det föreligger inte några motstående intressen som talar emot förevarande ansökan. Därtill medför åtgärderna inte några olägenheter som kan anses vara betydande. Bygglov för nybyggnad av kiosk och redskapsbod ska därför beviljas utifrån de förutsättningar som råder i förevarande ansökan.

Thure Sandén (M), Daniel Hognert (M), Heinrich Kaufmann (C) och Stefan Vilumsons (SD) yrkar bifall till Lars Erikssons (S) yrkande.

Datum
2023-12-01

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)
Skatteverket (A-post)
Post- och Inrikes Tidningar
Fastighetsägare till Frillesås-Rya 4:84 (delges)

Datum
2023-12-01

§ 324

Dnr BN-2023-001347

KORPEN 10 - Bygglov för utvändig ändring av flerbostadshus och nybyggnad av tvättstuga, plank, inredning av fyra ytterligare bostäder samt solceller

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för utvändig ändring av flerbostadshus och nybyggnad av tvättstuga, plank, inredande av fyra ytterligare bostäder samt solceller.

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 48 750 kronor. Av detta kostar bygglovet 25 000 kronor och byggskedet 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.

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 30 § (PBL, SFS 2010:900) ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden stämmer med detaljplanen. Förvaltningen bedömer att ansökan stämmer med detaljplan och uppfyller kraven enligt PBL 9 kap. 30 § punkt 4 då åtgärderna 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

Datum
2023-12-01

del av beslutet. Om skrivelsen har kommit in i rätt tid skickar Byggnadsnämnden den vidare till Länsstyrelsen i Hallands län, som prövar det överklagade beslutet. Om överklagan kommer in för sent avvisas den.

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-06-30.

Ansökan gäller inredande av fyra lägenheter i markplan och nya lägenhetsförråd. De nya lägenheterna och förråden ersätter tvättstuga som flyttas ut på gården.

Nybyggnation i form av tvättstuga har en byggnadsarea om 71,3 m². Tvättstugans tak kläs med sedum. Fasad har rakfalsad stående träpanel som målas i grön slamfärg, S5020-G10Y.

En pergola uppförs vid tvättstuga. Denna målas i gröna kulör, S5020-G10Y.

Ansökan avser även uppförande av skärmväggar/plank vid uteplatser. Planken är 1,85 m höga och staketet 1,1 m höga. Staket och plank uppförs i Kebony character trä med djup fyllig brun färg

Murarna uppförs som en del av ny markplanering. Dessa murar är max 45 cm höga.

Ansökan avser även utvändig ändring av flerbostadshus i form av ändring av balkonger, tak, entréer och nya fönster och breddning av balkongdörrar. Solceller sätts även upp på taket på den östra fasaden.

Befintliga räcke-stommar för balkonger demonteras, blåstras, ytbehandlas och återmonteras som förlängs på höjden. Balkongräcken får en ljusgrå kulör, S2502-Y. Själva balkongfronten får kulören S6015-G50Y (olivgrön). Räckeshöjden höjs till 1,1 m. Även räckets till franska balkonger höjs till 1,1 m av säkerhets- och tillgänglighets-skäl.

Befintliga dörrar till rullstolsförråd ersätts av nya som uppfyller tillgänglighetskraven.

Nya fönster sätts in till de tillkommande lägenheterna. Fönster får samma kulör som befintliga fönster, bruten vit, S0502-Y.

Nya dörrar till marklägenheter uppförs i stålprofiler med glaspartier.

Befintligt tegel fogas om och rengörs och trasigt tegel byts ut till samma kulör som befintligt tegel har.

Stuprör och hängrännor ersätts med nya som är i samma utförande och kulör som befintliga, RAL 8004.

Skadade takpannor ersätts med nya lika befintliga.

Taksäkerhetanordning uppdateras i brunröd kulör.

Datum
2023-12-01

Befintligt sopnedkast på gården muras och putsas igen.

Dörr till cykelförråd på västra fasaden ersätts med en bredare dörr. Kulör och utformning blir samma som befintlig dörr.

Befintliga entréer på västra fasaden restaureras liksom befintliga och de indragna entréerna kompletteras med träribbor i taket med infälld ledlist för bättre belysning. Träribbor är i Kebony character trä med djup fyllig brun färg.

I ansökan redovisas 15 tillkommande parkeringsplatser.

Ansökan var komplett 2023-10-03.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan KP127 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder. I detaljplanen regleras bland annat högst antal tillåtna våningar, vilken mark som endast får bebyggas med tvättstugor och soprum. Byggnaden som ansökan avser är även skyddad i detaljplanen med beteckning q vilket motsvarar att byggnaden inte får rivas. Fasader ska ha gult fasadtegel. Tak ska utformas som valmade sadeltak med taktäckning av tegelröda tvåkupiga takpannor. Taket ska ha öppen takfot liksom ursprungligt utförande. Putsade partier ska fortsatt vara putsade med färgsättning liksom ursprungligt utförande. Fasader ska vid trapphus och balkonger vara in-/utdragna från fasadliv som ursprungligt utförande. Fönster ska vara placerade i fasadliv. Fönster i befintliga våningsplan ska till form, material, indelning, proportioner och placering vara lika ursprungligt utförande. Balkongfronter i befintliga våningsplan ska vara i småsinuskorrugerad plåt med överliggare i smide lika ursprungligt utförande. Balkongfronter på befintliga våningsplan som är genombrutna med smidesräcke ska utföras lika ursprungligt utförande. Franska balkongfronter i befintliga våningsplan ska utföras lika ursprungligt utseende. Dörrar ska till material och utformning vara lika ursprungligt utförande. Befintliga entrépartier ska till material och utformning vara liksom ursprungligt utförande avseende naturstensinfattning, mosaik/marmor och natursten på golv.

Remisser

Kommunantikvarie har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande åtgärden. I yttrandet daterat 2023-11-06 skriver kommunantikvarien att hen inte har några synpunkter på förslaget till renovering och ombyggnad som verkar ambitiöst och väl beskrivet men eftersom byggnaden är skyddad i detaljplan med varsamhetsbestämmelser och att förslaget är ganska omfattande så rekommenderar kommunantikvarien att ta med en certifierad antikvarie som följer en kontrollplan anpassad till projektet.

Förvaltningen för Teknik har haft möjlighet att lämna synpunkter på åtgärden med avseende på parkering. Med avseende på parkering för bilar och cykelförråd så bedöms det vara fler än behovet för åtgärden som ansökan avser. Teknik har däremot inte kunnat bedöma om behovet är uppfyllt för hela området.

Avlopp

Fastigheten ansluts till kommunalt avlopp.

Datum
2023-12-01

Kommunicering

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

Åtgärden är planenlig, därför har inga grannar hörts.

Beslutsunderlag

Remissvar, 2023-11-17
Tjänsteskrivelse, 2023-11-17
Remissvar, 2023-11-06
Situationsplan, 2023-10-03
Brandskyddsbeskrivning, 2023-09-27
Uppgift om material och kulör, 2023-09-27
Uppgift om material och kulör, 2023-09-27
Situationsplan med markhöjder, 2023-09-27
Marksektionsritning, 2023-09-27
Marksektionsritning, 2023-09-27
Marksektionsritning, 2023-09-27
Fasadritning, 2023-09-27
Fasadritning, 2023-09-27
Planritning, 2023-09-27
Planritning, 2023-09-27
Sektionsritning, 2023-09-27
Anmälan om kontrollansvarig, 2023-07-31
Information, 2023-07-31
Fotografi, 2023-07-31
Detaljritning, 2023-07-31
Ansökan, 2023-06-30
Ritningar befintligt, 2023-06-30
Ritningar befintligt, 2023-06-30
Ritningar befintligt, 2023-06-30
Ritningar befintligt, 2023-06-30
Ritningar befintligt, 2023-06-30
Tillgänglighetsbeskrivning, 2023-06-30

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

Expedierat/bestyrt

Datum
2023-12-01

§ 325

Dnr BN-2023-001704

KYVIK 4:89 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt murar och plank

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt murar och plank.

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 +49,6.

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED].

Avgiften för beslutet är 35 000 kronor. Av detta kostar bygglovets 15 000 kronor och byggskedet 20 000 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.

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare. Fastighetsägarna till Kyvik 4:122 och Kyvik 4:68 delges beslutet. Ekekullens samfällighet delges även beslutet.

Beslutsmotivering

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 31 § (PBL, SFS 2010:900) ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelse och inte förutsätter planläggning. Förvaltningen bedömer att föreslagen åtgärd stämmer med områdesbestämmelserna och inte förutsätter planläggning. Byggnadernas, murarna och plankets 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, murarna och planket är lämpligt utformade och placerade med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Föreslagen byggnation tar stöd i det bakomliggande berget och bedöms inte utgöra ett avvikande inslag i bebyggelsemiljön. Krav enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen bedöms vara uppfyllda. Vidare bedömer förvaltningen att

Datum
2023-12-01

byggnationen anpassats till tomtens naturliga terräng och förutsättningar. Krav enligt 8 kap. 9 § plan- och bygglagen bedöms därav också vara uppfyllda. Vidare bedömer förvaltningen att åtgärden inte innebär en sådan betydande olägenhet som avses i PBL 2 kap 9 §. Bygglov ska därför beviljas.

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

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-09-11.

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus. Taket kläs med plåt i grå kulör, S8500 samt sedum. Fasaden kläs med stående träpanel i ljusgrå kulör S1502-Y. Enbostadshuset har en byggnadsarea om 220 m². Enbostadshusets tak har en lutning om 15 grader.

Ansökan avser även nybyggnad av komplementbyggnad. Taket kläs med plåt i grå kulör, S8500. Fasaden kläs med stående träpanel i ljusgrå kulör S1502-Y. Byggnaden har en byggnadsarea om 59,4 m². Komplementbyggnadens tak har en lutning om 15 grader.

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

Enbostadshuset ersätter ett befintligt bostadshus som rivs. Utöver befintligt bostadshus så rivs även två komplementbyggnader.

Ansökan avser även uppförande av plank. Planket har en total längd om 7 m och en höjd om 3,0 m. I ansökan ingår även uppförande av murar.

Ansökan var komplett 2023-10-19.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Detaljplanen antogs för området av byggnadsnämnden 24 november 2022.

Detaljplanen har inte vunnit laga kraft. Den nya detaljplanen för området möjliggör

Datum
2023-12-01

på fastigheten en byggnation om enbostadshus. Största tillåtna byggnadsarean är 15 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Minsta fastighetsstorlek är 2000 m². Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från gräns och minsta tillåtna takvinkel är 15 grader. Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad är 9 meter. Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 m.

Det inlämnade förslaget stämmer med den antagna detaljplanen som ännu inte vunnit laga kraft.

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. Invändningar har kommit in från fastighetsägare till Kyvik 4:122 och Kyvik 4:68. Fastighetsägaren till Kyvik 4:122 anser att bygglovets ska avslås eftersom de upplever att byggnationen kommer medföra påtaglig insyn till deras fastighet. Vidare anser fastighetsägarna att byggnationen inte uppfyller krav enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen. Fastighetsägarna anser att placeringen av byggnaden inte kompletterar landskapsbilden på ett positivt sätt.

Fastighetsägare till Kyvik 4:68 har enbart meddelat att de har synpunkter men inte specificerat vad dessa synpunkter är.

Ekekullens samfällighet har i sitt utlåtande informerat att det är viktigt att dagvattnet tas om hand så det inte utgör en olägenhet inom vägområdet nedanför tomten.

Sökande har tagit del av invändningarna, men har inte ändrat sin ansökan. Sökande har bemött inkomna synpunkter med följande:

Sökande vill förtydliga att de inte tidigare ansökt om avstyckning vilket inkommit grannyttrande påstår. Sökande meddelar även att förslaget anpassats så att nybyggnationen placeras där den nuvarande sommarstugan ligger. Att utnyttja den plåt som huset vilar på är den bästa möjliga. Sökande skriver vidare att de vill undvika att spränga mer än absolut nödvändigt. Uppfarten till huset kan läggas där gången upp till sommarstugan ligger. Förslaget har anpassat på så vis att det följer den nya detaljplanen som ännu inte vunnit laga kraft. Garaget placeras bredvid huset istället för att bygga källare vilket hade höjt huset ytterligare.

Den påstådda insynen bemöter sökande med att den är minimal. Förslagen placering av bostadshuset är cirka 16 meter från tomtgränsen, sedan är det ytterligare ca 12 meter till baksidan av 4:122's hus och därefter ca 5 meter till deras uteplats, dvs runt 30-35 meter. Sökande anser att detta inte kan anses som ett kort avstånd då man normalt får bygga 4 meter från respektive tomtgräns.

Datum
2023-12-01

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-11-17
Yttrande, 2023-11-17
Yttrande, 2023-11-17
Yttrande, 2023-11-17
Remissvar, 2023-11-10
Utlåtande, 2023-11-06
Utlåtande, 2023-11-06
Markplaneringsritning, 2023-10-19
Fasadritning, 2023-10-19
Fasadritning, 2023-10-19
Sektionsritning, 2023-10-04
Fasadritning, 2023-10-04
Fasadritning, 2023-10-04
Fasadritning, 2023-10-04
Nybyggnadskarta, 2023-10-04
Planritning, 2023-10-04
Planritning, 2023-10-04
Fasad-, plan- och sektionsritning, 2023-10-04
Markplaneringsritning, 2023-10-04
Ansökan, 2023-09-11

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
Ekekullens samfällighet (delges)
Fastighetsägare till Kyvik 4:122 (delges)
Fastighetsägare till Kyvik 4:68 (delges)

Datum
2023-12-01

§ 326

Dnr BN-2023-001964

KYVIK 5:120 - Bygglov för ändrad användning av komplementbyggnad till bostad samt utvändig ändring

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för ändrad användning av komplementbyggnad till bostad samt utvändig ändring.

Avgiften för beslutet är 8 750 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Beslutsmotivering

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

Föreslagen åtgärd avviker från detaljplanens bestämmelser beträffande följande:

- Komplementbyggnaden är delvis placerad på punktprickad mark. Denna avvikelse är inte tidigare prövad som en liten avvikelse. Nybyggnad av komplementbyggnad i form av garage beviljades 1983, det vill säga innan äldre plan- och bygglagen trädde i kraft. Komplementbyggnaden har således ett planstridigt utgångsläge.
- Detaljplanen anger att endast en huvudbyggnad och ett uthus i form av garage får uppföras. Det får inte uppföras en huvudbyggnad och ett ytterligare bostadshus.
- Detaljplanen anger att i uthus får inte bostad inredas.
- Komplementbyggnaden har en byggnadshöjd som är högre än vad detaljplanen tillåter. Byggnadshöjden för komplementbyggnaden är 2,85 m vilket är 35 cm högre än vad detaljplanen tillåter. Denna avvikelse är inte tidigare prövad som en liten avvikelse.

Befintlig byggnad, som åtgärden avser, stämmer inte med detaljplanen och avvikelsen har inte tidigare godtagits vid en bygglovsprövning enligt ÄPBL eller PBL. Föreslagen åtgärd, att inreda en bostad i den byggnad som enligt tidigare lov ska utgöra ett garage, utgör även det avvikelser mot detaljplanen. De sammantagna avvikelserna bedöms inte utgöra en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b §.

Bygglov ska därför inte beviljas.

Vidare bedöms det inte förenligt med detaljplanen att bevilja ett uterum på en byggnad som ska utgöra garage. Åtgärden bedöms även olämplig i det avseendet att den resulterar i att entrén till byggnaden inte blir tillgänglig. Krav enligt 8 kap. 1 § plan- och bygglagen bedöms därmed inte vara uppfyllda. Bygglov bedöms därmed inte kunna ges för åtgärden.

Datum
2023-12-01

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-10-09. Ansökan avser ursprungligen förlängning av tidsbegränsat lov. Sökande meddelar under ärendets prövning att sökande i stället önskar söka permanent bygglov för ändrad användning samt utvändig ändring. Den ändrade användningen avser att garage byggs om till permanent bostad. Bostaden är redan inrymd i byggnaden då det tidigare funnits en tidsbegränsat lov som möjliggjort åtgärden under en begränsad tid. Detta tidsbegränsade lov upphör 2023-12-01. Upphörande av ett tidsbegränsat lov innebär att byggnaden ska återställas till dess ursprung vilket i detta fall innebär garage. Sökande önskar söka permanent lov för bostaden för att få det prövat om bostaden kan vara kvar.

Den ändrade användning till permanent bostad avser en yta om 60 m².

Ansökan gäller även utvändig ändring av komplementbyggnad som innebär att ett uterum byggs till under befintligt tak. Åtgärden innebär att tidigare öppenarea i stället blir bruttoarea. Den tillkommande bruttoarean uppgår till 4,6 m².

Ansökan var komplett 2023-10-30.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan S72 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder. I detaljplanen regleras bland annat vilken mark som får bebyggas. I detaljplanen är det reglerat att endast en huvudbyggnad och ett uthus i form av garage får uppföras. I detaljplanen är det även reglerat att byggnadshöjd för uthus i form av garage får inte överstiga 2,5 m. Det är även angett i detaljplanen att i uthus får inte bostad inredas.

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då

- Komplementbyggnaden delvis är placerad på punktprickad mark. Denna avvikelse är inte tidigare prövad som en liten avvikelse. Komplementbyggnaden beviljades innan äldre plan- och bygglagen trädde i kraft. Komplementbyggnaden har således ett planstridigt utgångsläge.

Datum
2023-12-01

- Detaljplanen anger att endast en huvudbyggnad och ett uthus i form av garage får uppföras. Det får inte uppföras en huvudbyggnad och ett ytterligare bostadshus.
- Detaljplanen anger att i uthus får inte bostad inredas.
- Komplementbyggnaden har en byggnadshöjd som är högre än vad detaljplanen tillåter. Byggnadshöjden för komplementbyggnaden är 2,85 m vilket är 35 cm högre än vad detaljplanen tillåter. Denna avvikelse är inte tidigare prövad som en liten avvikelse. Komplementbyggnaden beviljades innan äldre plan- och bygglagen trädde i kraft. Komplementbyggnaden har således ett planstridigt utgångsläge.

Kommunicering

Sökande har inkommit med flera yttranden. En summering av dessa följer nedan. Yttranden finns i sin helhet som beslutsunderlag till detta beslut.

Sökande vill i sitt yttrande lyfta att det finns en bostadsbrist i Kungsbacka. Sökande skriver följande i sitt yttrande: ”Som jag förstått av vår handläggare /.../så ser man på praxis, lagar, beslut och direktiv som gäller i hela landet i samband med beslut gällande bygglovsärenden. Och att Kungsbacka kommun behöver följa de direktiven.

Enl Andreas Carlsson, infrastruktur- och bostadsminister, har regeringen sedan 1 år tillbaka bl a påbörjat strukturella reformer för att korta ledtider, förändra, förbättra och förenkla regelverket. Regeringen har dessutom gett Länsstyrelsen, tillsammans med Boverket, i uppdrag att ta fram möjligheter och åtgärder för att få fram bostäder och öka bostadsbyggandet.

Utifrån detta kan även de riksomfattande bestämmelserna och regelverken hanteras med ett möjlighetstänkade utifrån perspektivet; att få fram bostäder.

Civilsamhället finns och vi är många som både kan och vill hjälpa till på olika sätt.

Ta vara på den möjligheten och öppna upp för en dialog och samarbete för att tillsammans arbeta för bra framtid och en hållbar utveckling av Kungsbacka kommun.”

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-11-17
Bilaga, 2023-11-08
Yttrande, 2023-11-08
Yttrande, 2023-11-05
Yttrande, 2023-11-05
Yttrande, 2023-11-02
Yttrande, 2023-10-30
Beskrivning, 2023-10-24
Fasadritning, 2023-10-24
Fasadritning, 2023-10-24
Plan- och sektionsritning, 2023-10-24
Plan- och sektionsritning, 2023-10-24
Ansökan, 2023-10-09
Fotografi, 2023-10-09

Datum
2023-12-01

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.

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2023-12-01

§ 327

Dnr BN-2023-000019

KYVIK 5:334 - Bygglov för nybyggnad av byggnad för skolverksamhet

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av byggnad för skolverksamhet.

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 är redan fastställd till +22,9.

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED].

Avgiften för beslutet är 47 500 kronor. Av detta kostar bygglovet 21 250 kronor och byggskedet 26 250 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

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 30 § (PBL, SFS 2010:900) ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden stämmer med detaljplanen. Förvaltningen bedömer att ansökan stämmer med detaljplan och uppfyller kraven enligt PBL 9 kap. 30 § punkt 4 då byggnaderna är lämpligt utformade och placerade med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

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

Bygglov ska därför beviljas.

Sammanfattning av ärendet

En ansökan om nybyggnad av byggnad för skolverksamhet inkom till förvaltningen 2023-01-04.

Fastigheten har tidigare haft tillfälligt bygglov i tre olika omgångar sedan tidigare.

Datum
2023-12-01

Ny detaljplan för att möjliggöra för befintlig skola att kunna få permanent bygglov vann laga kraft 2023-07-18. Total byggnadsarea är 261 m².

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-01-04.

Ansökan bedöms som komplett 2023-10-27

En ansökan om nybyggnad av skolverksamhet i form av lokal för förskoleklass (nollan) inkom till förvaltningen 2023-01-04.

Fastigheten har tidigare haft tillfälligt bygglov i 3 olika omgångar sedan tidigare.

Ny detaljplan för att möjliggöra för befintlig skola att kunna få permanent bygglov vann laga kraft 2023-07-18. Total byggnadsarea är 261 m².

Upplysning

”Inför att parkeringsplatsen anläggs sedan så behöver ni kontakta Teknik om att ta fram en LTF.”

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan SP177 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder och skola. I detaljplanen regleras bland största byggnadsarea begränsas till 270 m². Högsta byggnadshöjd begränsas till (7,5m) +32 m över nollplanet.

Minsta fastighetsstorlek är 700 m². Byggnads skall placeras minst 3m från fastighetsgräns. Punktprickad mark. Marken får inte förses med byggnad.

Remisser

Remissvar ifrån Kommunledningskontoret i egenskap av markägare har i sitt yttrande anfört: Ansökan redovisar en HKP utanför planområdet, utanför/delvis på kommunal mark samt att den är lokaliserad på en gemensamhetsanläggning som förvaltas utav Klockstigens samfällighetsförening.

Avstämning med föreningen i parkeringsfrågan fodras.

Sökande har inkommit med intyg som godkänner placeringen av HKP på samfällighetens mark 2023-10-17.

Remissvar från förvaltningen för Teknik anför att: Cykelparkering ska ge möjlighet till fastlåsning och gärna vara väderskyddad. För parkeringsplatsen för rörelsehindrade behöver Service ha dialog med Teknik om lokala trafikföreskrifter. Fastigheten är idag ansluten till kommunalt VA, eftersom ett storkök inte planeras behövs ingen fettavskiljare. I övrigt har Teknik inga synpunkter.

Samråd med räddningstjänsten 2023-10-27 har inga erinringar.

Avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt avlopp.

Datum
2023-12-01

Kommunicering

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

Åtgärden är planenlig, därför har inga grannar hörts.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2023-11-17
Intyg, 2023-10-19
Yttrande, 2023-10-19
Utlåtande, 2023-08-18
Utlåtande, 2023-07-13
Bygglovsritningar, 2023-06-28
Tillgänglighetsbeskrivning, 2023-01-04
Brandskyddsbeskrivning, 2023-01-04
Ansökan, 2023-01-04

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

Förvaltningen för Teknik (internpost)
Post- och Inrikes Tidningar
Kommunledningskontoret (internpost)

Datum
2023-12-01

§ 328

Dnr BN-2018-000805

LAXEN 22 - Ändrad användning och utvändig ändring

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beviljar bygglov för ändrad användning och utvändig ändring av byggnad.

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

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED].

Avgiften för beslutet är 46 800 kronor. Av detta kostar bygglovet 24 000 kronor och byggskedet 22 800 kronor. Avgiften för bygglovet är reducerad med 24 000 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden för bygglovet och byggskedet blir därför 22 800 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.

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Om du har kommunalt vatten och avlopp och inreder ytterligare en bostad, så måste du ansöka om ytterligare en bostadsenhetsavgift. Innan du ansluter, kontakta förvaltningen för Teknik på telefon 0300-83 32 50, telefontid måndag–fredag klockan 08.00–11.00.

Beslutsmotivering

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 30 § (PBL, SFS 2010:900) ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden stämmer med detaljplanen. Förvaltningen bedömer att ansökan stämmer med detaljplan och uppfyller kraven enligt PBL 9 kap. 30 § punkt 4, då den ändrande användningen av del av byggnaden och den utvändiga ändringen av byggnaden 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.

Datum
2023-12-01

Avsteg från tillgängligheten görs för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Avstegen finns beskrivna i tillgänglighetsutlåtande som kom in 2023-10-30. Avstegen bedöms vara motiverade med hänsyn ändringen omfattning, samt att det rör ändring av en befintlig byggnad.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan registrerades 2018-05-04.

Ansökan avser bygglov för ändrad användning från kontorslokal med övernattningslägenhet till bostadslägenhet i del av byggnad på fastigheten Laxen 22, samt utvändiga ändringar i form tillkommande takfönster på sydostfasaden.

Byggnadsnämnden beslutade 2019-07-11, BN § 242, att avslå ansökan om bygglov för ändrad användning av kontor med övernattningslägenhet till bostadslägenhet med hänsyn till det planstridiga utgångsläget.

Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Halland som avslog överklagandet 2019-10-14 (403-6054-19). Detta beslut överklagades vidare till Mark- och miljödomstolen som 2020-04-28 (Mål nr. P 4475-19) avslog överklagandet. Sökande valde att överklaga vidare till Mark- och miljööverdomstolen som 2022-02-02 (Mål nr. P 5919-20) undanröjde Mark och miljödomstolen beslut Byggnadsnämndens beslut som avslag och återförvisade ärendet till nämnden för fortsatt handläggning, då de ansåg att planstridigt utgångsläge inte förelåg.

Sökande har inkommit med uppdaterad förslag, då inlämnat förslag som har prövat tidigare avsåg först och främst användning mot gällande detaljplan. Vid vår nuvarande handläggning så har vi även tittat närmare på byggnadstekniska krav så som brand, dagsljus och tillgänglighet.

Inlämnat uppdaterad förslag innebär avsteg från krav på tillgänglighet enligt inlämnat utlåtande från sakkunnig i tillgänglighet. Det senaste förslaget är redovisat att en hiss ska installeras så att det går att nå andra våningen från entréplanet på ett tillgängligt sätt.

Planförutsättningar

Fastigheten Laxen 22 ligger inom detaljplanerat område och har en areal om 771 m². För fastigheten gäller detaljplanen K 63, daterad 1974-11-20, och omfattas av beteckning BII (romersk siffra två). Detaljplan kommer att i fortsättningsvis förkortas till DP.

Enligt gällande planbestämmelser för K 63, så avser B betecknat område endast får användas för bostadsändamål. Gällande placering så avser punktprickning betecknad mark får icke bebyggas och med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus eller garage. Med II får byggnad uppföras med högst två våningar, samt inte till en högre byggnadshöjd än 6,5 meter. På med II betecknat område får vind icke inredas, dock må byggnadsnämnden medgiva undantag där så prövas lämpligt och den inredda delens behov av dagerbelysning tillgodoses genom fönster i gavelfasad. Uthus eller garage får icke uppföras till större höjd än 2,5 meter.

Datum
2023-12-01

I detaljplanen, som är från 1982-06-16, regleras inte byggnaders avstånd till fastighetsgräns. Enligt plan- och bygglagens (PBL, SFS 2010:900) övergångsbestämmelser är då 39 § byggnadsstadgan tillämplig. Av denna bestämmelse framgår att byggnad inte får läggas på mindre avstånd från tomtgräns än 4,5 meter. Nämnden får medge undantag från denna bestämmelse om det finns särskilda skäl, samt om det kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras. Uppfylls kraven på särskilda skäl och utan men, är placeringen att betrakta som planenlig.

Tillgänglighet

Utdrag från utlåtandet av sakkunnig i tillgänglighet daterad 2023-10-30:

”Enl. PBL 8:1 § p3 ”En byggnad ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga” samt enligt Boverket ”Vid ändrad användning utgörs ändrad del av hela den del av byggnaden, som ges ändrad användning. Den ändrade delen ska tillgodose samtliga funktionskrav, bland annat avseende tillgänglighet och möjlighet till utrymning vid brand”.

Samtliga rum är tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Lägenhetens övre plan (våningsplan 2) uppfyller enligt min mening krav enligt BBR 3:147, BBR 3:221 samt krav enligt BBR 3:5 och motsvarar krav som ställs på entréplan. Tillgänglighet medges till bostadens övre plan (våningsplan 2) med plattformshiss enligt BBR 3:144, BBR 3:513 samt SS-EN 81-41 och bedöms uppfylla krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelseförmåga. Granskningen är baserad på mått enligt planritning. Redovisad måttsättning av plattformshiss bedöms uppfylla krav på tillgänglighet enligt SS-EN 81-41.”

Tabellen avseende avsteg finns i sin helhet i utlåtandet, men sammanfattningsvis så innebär det avsteg rörande rumshöjd är för låg i vissa delar av lägenheten, passagemått inte uppnår 1,10 meter men uppnår minst 0,80 m som är okej ”vid begränsade hinder”, stegdjup och steghöjd på trappan till, övervåning inte uppfyller kraven.

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).

Åtgärden är planenlig, därför har inga grannar hörts.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-11-17
Bygglovshandlingar, 2023-03-14, 2023-10-30
Utlåtande, 2023-10-30

Datum
2023-12-01

E-post, 2023-02-10
Brandskyddsdocumentation, 2023-01-07
Utförandeprotokoll brand, 2023-01-07
Anmälan om kontrollansvarig, 2022-03-18
Domslut från Mark- och miljööverdomstolen P 5919-20, 2022-02-02
Ansökan, 2018-05-04

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

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

Datum
2023-12-01

§ 329

Dnr BN-2023-001641

VALLDA 17:149 - Anmälan om tillbyggnad på enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att vägra startbesked för tillbyggnad av enbostadshus på fastighet VALLDA 17:149 [REDACTED]

Avgiften för beslutet är 5 000 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Beslutsmotivering

Bedömningen är att startbesked inte kan beviljas för den åtgärd som anmälan avser. Detta eftersom det är en frontespis och inte en takkupa som anmälan avser. Enligt 9 kap. 4 b stycke 2 § plan- och bygglagen kan det på ett enbostadshus uppföras högst två takkupor om de inte gör ingrepp i den bärande konstruktionen. En frontespis är inte detsamma som en takkupa. Frontespiser ryms inte inom 9 kap. 4 b § plan- och bygglagen. Vidare är frontespisen utformad på ett sådant sätt att den bedöms göra ingrepp i den bärande konstruktionen. Frontespisen ryms inte mellan takstolarna utan takstolarna måste kapas och avlastas med limträbalkar. Krav enligt 9 kap. 4 § b plan- och bygglagen bedöms därav inte vara uppfyllda. Frontespisen kan inte heller beviljas som en sådan tillbyggnad som 9 kap. 4 b stycke 1 § plan- och bygglagen avser. Detta eftersom det på fastigheten sedan tidigare har beviljats en Attefall-tillbyggnad i form av uterum.

Förvaltningen bedömer därför att startbesked inte kan beviljas.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Anmälan gäller uppförande av tillbyggnad av enbostadshus i form av frontespis. Tillbyggnaden kläs med träpanel målad i kulör S0300-N. Taket kläs med svarta takpannor, S9000-N.

Ärendet bedöms vara komplett 2023-10-31. Handläggningstiden har förlängts med 4 veckor.

Datum
2023-12-01

Kommunicering

2023-11-02 Underrättelse med förvaltningens tjänsteskrivelse bifogad skickas till sökande. Av underrättelsen framgår att förvaltningen bedömer att startbesked inte kan ges.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-11-17
Planritning, 2023-10-31
Fasadritningar, 2023-10-31
Förslag till kontrollplan, 2023-10-09
Anmälan, 2023-08-29

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2023-12-01

§ 330

Dnr BN-2023-001726

RÅGELUND 1:8 - Strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beviljar inte strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus.

Avgift för beslutet är 11 250 kronor. Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Beslutsmotivering

Lagstiftning

Enligt 7 kap 13 § miljöbalken (1998:808, nedan MB) gäller strandskydd vid havet och vid insjöar och vattendrag.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt

1. trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och
2. bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Lag (2009:532).

Enligt 7 kap 15 § MB får inom ett strandskyddsområde inte:

1. nya byggnader uppföras,
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utförs, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utförs för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller
4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Kommunen får enligt 7 kap 18b § MB i det enskilda fallet ge dispens från förbuden i 7 kap 15 § MB, om det finns särskilda skäl enligt 7 kap 18 c-d §§ MB. Därutöver får åtgärden enligt 7 kap 26 § MB inte strida mot strandskyddets syften.

De särskilda skälen är följande:

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,

Datum
2023-12-01

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.

Bedömning

Ansökan gäller strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus. Huset föreslås att placeras inom 300 m från havet, inom strandskyddat område.

Vid bedömningen av om det finns särskilda skäl för att medge dispens ska det göras en avvägning mellan de enskilda intressen av att ta området i anspråk och de allmänna intressen som bestämmelserna om strandskydd syftar till att skydda. Av förarbetena till bestämmelsen framgår att en noggrann bedömning ska göras i förhållande till strandskyddets syften.

Strandskyddet är ett allmänt intresse som är så starkt att utgångspunkten är att det i normalfallet har företräde framför andra allmänna eller enskilda intressen.

Möjligheten att besluta om undantag från strandskyddet ska tillämpas med stor restriktivitet (se prop. 2008/09:119 s. 53 och prop. 1997/98:45 del 1, s.317). Vidare råder det extra stor restriktivitet i det aktuella området eftersom området omfattas av riksintresse för det rörliga friluftsliv 4 kap 2 § MB samt högexploaterad kust 4 kap 4 § MB.

När det kommer till undantaget att marken redan är i anspråkstagen kan följande konstateras. I förarbetena uttalas att mark som har tagits i anspråk ofta utgörs av etablerade tomtplatser runt bostadshus (prop. 2008/09:119 s. 105.). För att marken ska anses vara ianspråktagen ska det vara fråga om ett lagligt ianspråktagande (se bland annat MÖD 2009:35). Av praxis framgår att om en byggnad utvidgar hemfridszonen mer än obetydligt avseende mark som var allemansrättsligt tillgänglig kan dispens inte medges (se samma dom).

Det aktuella markområdet utgör naturmark som aldrig varit ianspråktagen. Byggnationen medför att helt ny tomtp plats och hemfridszon skapas. Förvaltningen menar att det är uppenbart att området inte är ianspråktaget samt att kriterierna för undantaget inte uppfylls.

När det kommer till undantaget att området genom väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från strandlinjen kan följande konstateras. I förarbetena (prop. 1997/98:45 del 2 s. 89) framgår att det som betraktas avskiljande måste ha en sådan effekt att den plats som dispensen avser saknar betydelse för allmänhetens friluftsliv. Det betyder att det som betraktas som avskiljande måste ha sådan effekt att allmänheten typiskt sett avstår från att passera den. I det aktuella fallet ligger sporadiska utplacerade hus samt en lokalgata mellan den aktuella platsen och havet. Husen bildar ingen sammanhängande rad och lokalgatan är av mindre karaktär. Förvaltningen menar att det är uppenbart att den befintliga bebyggelsen och lokalgatan på platsen inte har en avhållande effekt, det går enkelt att passera runt bebyggelsen och över gatan, passagen till vattnet är mer eller mindre helt fri. Att området är svårtillgängligt på grund av att det är kuperat

Datum
2023-12-01

ändrar inte slutsatsen (se proposition prop. 2008/09:119, sid 105 samt t.ex. MÖD M 2277-15). Skäl för att medge dispens utifrån denna grund föreligger sålunda inte.

Vidare menar förvaltningen att det är uppenbart att kriterierna för övriga särskilda skäl inte uppfylls. Med hänsyn till vad som redogjorts för ovan föreligger det sålunda inga särskilda skäl för att medge dispens. Den nya tomtplatsen kommer att avhålla allmänheten samt påverkar djur- och växtlivet på den aktuella platsen, vilket strider mot strandskyddets syften. Det allmänna intresset av att bevara platsen obebyggd bedöms väga tyngre än det enskilda intresset att ta den i anspråk för ett enbostadshus. Ansökan ska därför avslås.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-11-17
Ansökan, 2023-09-12
Skrivelse, 2023-09-12
Karta, 2023-09-12
Fasadritningar, 2023-09-12/2023-09-19
Sektionsritning, 2023-09-19

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 (delges)

Datum
2023-12-01

§ 331

Dnr BN-2021-004685

VÄLÅS 12:1 - Strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus samt markåtgärder

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beviljar strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus samt markåtgärder på fastigheten.

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).

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

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.

Salamandrar finns inrapporterade på fastigheten. Vattenmiljöerna kan utgöra lekdamm (fortplantningsmiljö) för större vattensalamander. Arten omfattas av så kallad strikt skydd enligt artskyddsförordningen, som är en precision av miljöbalkens regler, vilken anger att det är förbjudet att

1. avsiktligt fånga eller döda djur,
2. avsiktligt störa djur, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder,
3. avsiktligt förstöra eller samla in ägg i naturen, och
4. skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplats.

Förbudet gäller alla levnadsstadier hos djuren.

Större vattensalamander är också skyddad i EU lagstiftning genom art- och habitatdirektivet. Åtgärder som riskerar att påverka området så att det inte längre kan fungera som livsmiljö för salamandrarna kräver artskyddsdispens. Länsstyrelsen

Datum
2023-12-01

hanterar ansökan. Genomförs åtgärder utan dispens riskerar man att begå artskyddsbrott.

Beslutsmotivering

Ansökan avser strandskyddsdispens för nybyggnad av ett enbostadshus samt markarbeten på fastigheten Vålås 12:1.

Byggnadsnämnden får lämna dispens i det enskilda fallet om det finns ett särskilt skäl och syftet med strandskyddet inte påverkas negativt. Vid prövningen av detta ärende bedömer arbetsutskottet att det föreligger särskilda skäl till att ge dispens för den ansökta åtgärden. Detta med beaktande av följande sakomständigheter; det aktuella markområdet ligger inom 100 meter från två dammar och ett vattendrag, vilka i förevarande ärende bedöms vara artificiella samt i allra högsta grad påverkade av mänsklig aktivitet. Med beaktande härav bedöms det inte råda något starkt allmänt intresse som bestämmelser om strandskyddet syftar till att skydda.

Vidare bedöms aktuell fastighet, varpå ett nytt enbostadshus föreslås lokaliseras, vara ianspråktagen och väl avskild från aktuella vattendrag. Genom granskning av äldre flygfotografier konstateras det att aktuellt markområde under lång tid har varit bebyggd med diverse byggnader såsom bostadshus, ekonomibyggnader och redskapsbodar. Markområdet i fråga har tidigare sålunda utgjort privatiserad tomtmark. Arbetsutskottet bedömer härvid att marken redan är ianspråktagen samt att sökta åtgärder inte medför att ny tomtplats eller hemfridszon skapas. Därtill bedöms den föreslagna placeringen av enbostadshus vara väl avskild från aktuella vattendrag. Föreslagen åtgärd anses därför inte ha någon avhållande effekt för utövande av allemansrätten. Det bedöms sålunda inte föreligga några hinder för allmänheten att nå naturområdet i anslutning till fastigheten, inklusive dammarna som utlyser strandskyddet. Det föreligger även möjligheter till att skapa fria passager för allmänheten som önskar beträda fastigheten. Slutligen görs bedömningen att föreslagen åtgärd utgör en lämplig komplettering av befintlig bebyggelse som medför minimal åverkan på naturen i området samt på djur- och växtlivet. Den sökta åtgärden bedöms därmed inte medföra några försämringar av förutsättningarna för friluftsliv i området. Arbetsutskottet bedömer följaktligen att syftet med strandskyddet inte påverkas negativt av nu föreslagen åtgärd varför det föreligger särskilda skäl att bevilja dispens från strandskyddet.

Lagstiftning

Enligt 7 kap 13 § miljöbalken (MB) gäller strandskydd vid havet och vid insjöar och vattendrag.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt

1. trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och
2. bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Lag (2009:532).

Enligt 7 kap 15 § MB får inom ett strandskyddsområde inte:

1. nya byggnader uppföras,

Datum
2023-12-01

2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utförs, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
 3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utförs för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller
 4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.
- Kommunen får enligt 7 kap 18b § MB i det enskilda fallet ge dispens från förbuden i 7 kap 15 § MB, om det finns särskilda skäl enligt 7 kap 18 c-d §§ MB. Därutöver får åtgärden enligt 7 kap 26 § MB inte strida mot strandskyddets syften.
- De särskilda skälen är följande:
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.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-11-17
Ansökan, 2021-12-29
Karta, 2021-12-29
Yttrande sökande, 2023-11-07

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att bevilja strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus samt markåtgärder på fastigheten med följande motivering; det föreligger särskilda skäl till att ge dispens för den ansökta åtgärden. Detta med beaktande av följande omständigheter; aktuellt markområde ligger inom 100 meter från två dammar och ett vattendrag, vilka i förevarande ärende bedöms vara artificiella samt i allra högsta grad påverkade av mänsklig aktivitet. Med beaktande härav bedöms det inte råda något starkt allmänt intresse som bestämmelser om strandskyddet syftar till att skydda. Vidare bedöms aktuell fastighet, varpå ett nytt enbostadshus föreslås lokaliseras, vara ianspråktagen och väl avskild från aktuella vattendrag. Genom granskning av äldre flygfotografier konstateras det att aktuellt markområde under lång tid har varit bebyggt med diverse byggnader såsom bostadshus, ekonomibyggnader och redskapsbodas. Markområdet har sålunda tidigare utgjort privatiserad mark. Härvid görs bedömningen att marken redan är ianspråktagen samt att sökta åtgärder inte medför att ny tomtplats eller hemfridszon skapas. Därtill bedöms den föreslagna placeringen av enbostadshus vara väl avskild

Datum
2023-12-01

från aktuella vattendrag. Föreslagen åtgärd anses därför inte ha någon avhållande effekt för utövande av allemansrätten. Det bedöms inte föreligga några hinder för allmänheten att nå naturområdet i anslutning till fastigheten, inklusive dammarna som utlyser strandskyddet. Det föreligger även möjligheter till att skapa fria passager för allmänheten som önskar beträda fastigheten. Slutligen görs bedömningen att föreslagen åtgärd utgör en lämplig komplettering av befintlig bebyggelse som medför minimal åverkan på naturen i området samt på djur- och växtlivet. Den sökta åtgärden bedöms därmed inte medföra några försämringar av förutsättningarna för friluftsliv i området. Följaktligen bedöms syftet med strandskyddet inte påverkas negativt av nu föreslagen åtgärd varför det föreligger särskilda skäl att bevilja dispens från strandskyddet.

Heinrich Kaufmann (C) 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 bevilja strandskyddsdispens.

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

Beslutet skickas till

Sökande
Länsstyrelsen (delgivningskvitto)
Miljö- och hälsoskyddsavdelningen (internpost)
Kommunstyrelsen (internpost)

Datum
2023-12-01

§ 332

Dnr BN-2011-006116

Föreläggande att ansöka om lov för byggnad

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

Datum
2023-12-01

§ 333

Dnr BN-2020-000995

Tillsyn, fråga om att avsluta ärende

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

Datum
2023-12-01

§ 334

Dnr BN-2020-001576

Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked

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

Datum
2023-12-01

§ 335

Dnr BN-2020-001576

Föreläggande att ansöka om lov för tillbyggnad i form av altan

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

Datum
2023-12-01

§ 336

Dnr BN-2016-001951

Åtgärdsföreläggs med vite att få byggnader i vårdat skick

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

Datum
2023-12-01

§ 337

Dnr BN-2018-001205

Föreläggs att ansöka om lov för nio åtgärder

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