



Plats och tid	Kungsbackarummet, Storgatan 37 klockan 9–10.30		
Beslutande ledamöter	Thure Sandén (M) Ordförande Heinrich Kaufmann (C) Vice ordförande Daniel Hognert (M) Lars Eriksson (S) Stefan Vilumsons (SD)		
Tjänstgörande ledamöter			
Ej beslutande ersättare			
Tjänstepersoner	Katarina Öryd, förvaltningschef Hanna Ståhl, verksamhetschef Geodata- och bygglovsavdelningen Kasra Hassirian, förvaltningsjurist Peter Sebestyén, enhetschef Geodata- och bygglovsavdelningen Christina Nordberg, controller §§ 158-159 a) Thinh Bui-Ljungqvist, senior bygglovshandläggare Rickard Ribbås, bygglovshandläggare Sofie Axelsson, nämndsekreterare		
Övriga tjänstepersoner	Ida Lennartsson, verksamhetschef planavdelningen, kommunstyrelsens förvaltning		
Plats och tid för justering	Digital justering 2023-06-15		
Underskrifter	Sekreterare	Sofie Axelsson	Paragrafer §§ 158-167
	Ordförande	Thure Sandén (M)	
	Protokolljusterare	Daniel Hognert (M)	

Ärendelista

Förändring av ärendelistan.....	3
Information från förvaltningen.....	4
Kommunrevisionens grundläggande granskning av byggnadsnämnden 2022	5
ÖLMANÄS 30:5 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus.....	7
ÖSSLÖV 5:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av fyra parhus.....	8
ÖLMANÄS 8:235 - Bygglov för nybyggnad av fyr	11
ROSSARED 5:1 - Marklov för trädfällning	15
STOCKALID 1:4, STOCKALID 1:39 - Bygglov för nybyggnad av förskola.....	18
ÄSKATORP 24:1 - Bygglov för ändrad användning av ekonomibyggnad till destilleri.....	23
Ärenden om tillsyn	27

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 158

Förändring av ärendelistan

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott godkänner ärendelistan med förändring.

Sammanfattning av ärendet

Ordförande Thure Sandén (M) anmäler följande förändring av ärendelistan:

Ärende nr. 5 ÖLMANÄS 30:5 - *Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus*, utgår.

Beslutsgång

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 159

Information från förvaltningen

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Bygg- och miljöförvaltningen informerar arbetsutskott om följande;

- a) Uppföljning och prognos per maj 2023
- b) Information inför beslut enligt delegeringsförteckning: *Hammerö 9:3 – Förslag till batterilager och Kungsbacka 4:49 – Ändrad användning av industrilokal*

Beslutsgång

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 160

Kommunrevisionens grundläggande granskning av byggnadsnämnden 2022

Dnr BN 2022-001742

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Revisionen ska varje år genomföra en så kallad grundläggande granskning i kommunen. Den grundläggande granskningen består av granskning av måluppfyllelse samt granskning av styrning, uppföljning och intern kontroll. Granskningen omfattade kommunstyrelsen, nämnderna, Eksta Bostads AB, Tempohus Kungsbacka AB och Stiftelsen Tjolöholm.

Kommunrevisionens grundläggande granskning av 2022 visar att styrelse och nämnder i Kungsbacka kommun har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Bakgrund till revisionens granskning av bygglovsprocessen

År 2020 granskade vi kommunens bygglovsprocess. Granskningen visade på brister och revisionen lämnade rekommendationer med förslag på förbättringar till nämnden.

Revisionen rekommenderade nämnden att:

- Etablera en gemensam bild av vad som är en mindre avvikelse för att öka förutsägbarheten och minska risken för bristande likvärdighet i beslut.
- Säkerställa att sökanden erhåller bekräftelse på att ansökan är komplett i enlighet med plan- och bygglagen.
- Fortsätta det pågående arbetet med att minska bygglovskön.

Under 2022 har revisionen följt upp de åtgärder som byggnadsnämnden har vidtagit och konstaterar att byggnadsnämnden har genomfört tillräckliga åtgärder för att komma till rätta med bristerna. Revisionen bedömer därför att rekommendationerna är hanterade.

Utifrån granskning 2022 lämnas inga rekommendationer till byggnadsnämnden.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-05-26

Revisionsrapport, Kungsbacka kommun grundläggande granskning 2022, mars 2023

Följebrev från kommunrevisionen och Ernst & Young, mars 2023

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Beslutsgång

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

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Byggnadsnämnden

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 161

ÖLMANÄS 30:5 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Dnr BN 2021-000471

Ärendet utgår från byggnadsnämndens arbetsutskotts sammanträde den 8 juni 2023.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 162

ÖSSLÖV 5:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av fyra parhus

Dnr BN 2023-000142

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för nybyggnad av fyra parhus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 23 125 kronor.

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

Villkor

En förutsättning för att kunna erhålla startbesked och bygglov för de aktuella åtgärderna är att Trafikverkets remissvar avseende väg- och bullersituationen beaktas. Beslutet villkoras därför med ett krav på att Trafikverkets anmodan om väg- och bulleråtgärder för de sökta åtgärderna ska följas. En ytterligare förutsättning för att kunna erhålla startbesked & bygglov för de sökta åtgärderna är att den i ärendet utförda bullerutredningen beaktas såvitt avser husens placering. Den utförda bullerutredningen ska sålunda följas i bygglovsskedet för att minimera risken för bullerpåverkan.

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 fyra parhus inom en fastighet med en areal om ca 1,5 hektar som är indelad i olika delområden och belägen utanför detaljplanerat område. Fastigheten är vidare bebyggd med industri- och komplementbyggnader.

Byggnadsnämndens arbetsutskott anser att föreslagna byggåtgärder i form av fyra parhus är att bedöma som ändamålsenliga och lämpliga som komplettering av befintlig bebyggelse. Föreslagna åtgärder passar vidare väl in i landskapsbilden och följer den struktur som övrig bebyggelse har i

Justerare

Expedierat/bestyrt

området. Föreslagna åtgärder bedöms sålunda vara lämpliga utifrån den specifika platsens förutsättningar, förutsatt att ovan angivna villkor följs.

Arbetsutskottet bedömer vidare att de sökta åtgärderna uppfyller de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL. Åtgärderna förutsätter sålunda inte detaljplaneläggning av nu aktuellt område och uppfyller kraven i 2 och 8 kap. PBL. Därtill föreligger inga motstående intressen som skulle tala emot ett positivt förhandsbesked i samband med förevarande prövning.

Arbetsutskottet bedömer sammantaget att föreslagna lokaliseringar passar väl in i landskapet och närliggande bebyggelse samt i övrigt är lämpliga utifrån platsens förutsättningar.

Villkor avseende väg- och bulleråtgärder motiveras med att dessa frågor behöver behandlas i enlighet med vidtagen bullerutredning samt ingivet remissvar från Trafikverket. Detta för att möjliggöra en god vägförbindelse till fastigheten samt för att undvika framtida bullerproblem.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2023-01-23 innebär nylokalisering av fyra parhus vilka genererar till åtta nya bostäder inom fastigheten ÖSSLÖV 5:3 [REDACTED]. Fastigheten har en areal av 1,5 ha i ett delområde och är idag bebyggd med industribyggnad och komplementbyggnad. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område. Ansökan bedöms vara komplett 2023-01-23. Beslut om förlängd handläggningstid 2023-04-06.

Ärendet blev återremitterat från nämnden till förvaltningen för att skicka remisser och höra grannar.

Bullerutredning utförd 2023-04-20 av Miljöinvest AB visar att gällande krav uppnås om huset mot vägen har hälften av rummen mot tyst sida i söder samt uteplats mot söder.

Tidigare ansökan på fastigheten

En ansökan om förhandsbesked för ändrad användning av skolhuset för tio bostadslägenheter, vilken senare ändrades till att omfatta bygglov för fem lägenheter, inkom 2010-03-11. Sökande underrättades om förslag till avslag. Ansökan avvisades 2012-07-24 Tjm § 5539 då begärd komplettering inte inkommit.

2016-04-14 inkom en ansökan om förhandsbesked för nylokalisering av ett nytt flerbostadshus med fem bostadslägenheter inom fastigheten. 2016-12-20 § 562 BNAU lämnades positivt förhandsbesked för uppförande av ett flerbostadshus med fem hyresrätter. *Villkor:* Efter att

Justerare

Expedierat/bestyrt

befintligt hus rivits ska ny bebyggelse läggas ännu längre söderut vilket gör att bullret avtar ännu mer i enlighet med sökandens kommentar till gjord bullerutredning.

2017-11-06 inkom en ansökan om bygglov för åtta parhus inom fastigheten. Ärendet återtogs av sökande 2022-04-27.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-03-14

Beslut om förlängd handläggningstid, 2023-05-01

Ansökan, 2023-01-23

Situationsplan, 2023-01-23

Svarsskrivelse från sökande, 2023-03-08

VA-intyg, 2023-05-10

Bullerutredning, 2023-04-20

Yttrande från Trafikverket, 2023-04-13

Förslag till beslut på sammanträdet

Heinrich Kaufmann (C) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av fyra parhus med följande motivering; föreslagna byggåtgärder i form av fyra parhus är att bedöma som ändamålsenliga och lämpliga som komplettering av befintlig bebyggelse. Föreslagna åtgärder passar vidare in i landskapsbilden och följer den struktur som övrig bebyggelse har i området. Föreslagna åtgärder bedöms sålunda vara lämpliga utifrån den specifika platsens förutsättningar, förutsatt att villkoren i lovet följs. De sökta åtgärderna uppfyller vidare de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL. Åtgärderna förutsätter sålunda inte detaljplaneläggning av nu aktuellt område och uppfyller kraven i 2 och 8 kap. PBL. Därtill föreligger inga motstående intressen som skulle tala emot ett positivt besked i samband med förevarande prövning. Sammantaget passar föreslagna lokaliseringar väl in i landskapet och närliggande bebyggelse samt är i övrigt lämpliga utifrån platsens förutsättningar. Villkor avseende väg- och bulleråtgärder motiveras med att dessa frågor behöver behandlas i enlighet med Trafikverkets remissvar samt vidtagen bullerutredning för att möjliggöra en god vägförbindelse till fastigheten samt för att undvika framtida bullerproblem.

Beslutsgång

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

Ordförande (M) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet beslutar enligt Heinrich Kaufmanns (C) yrkande.

Beslutet skickas till

Sökande, Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 163

ÖLMANÄS 8:235 - Bygglov för nybyggnad av fyr

Dnr BN 2020-000245

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av fyr.

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 14 400 kronor. Avgiften för bygglovet är reducerad med 14 400 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden för bygglovet och byggskedet blir därför 0 kronor. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2019-08-13 § 107.

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.

Åtgärden är belägen inom Natura 2000-område där strandskydd råder, samt i direkt anslutning till Kungsbackafjordens naturreservat.

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare. Fastighetsägarna till Ölmanäs 8:67, Ölmanäs 8:39, Ölmanäs 24:3, Ölmanäs 8:56, Ölmanäs 8:54, Ölmanäs 8:226, Ölmanäs 8:163, Ölmanäs 24:14 delges beslutet.

Beslutsmotivering

Enligt 6 kap. 1 § punkten 5 plan- och byggförordningen (2011:338) 6 kap 1-2 §§ krävs bygglov för att uppföra radio- eller telemaster eller torn. Av prop.1985/86:1 sid. 689 framgår att fyrar är en sådan åtgärd som innefattas av begreppet torn. Förvaltningen anser därmed att det krävs bygglov för att genomföra den föreslagna åtgärden.

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, samt uppfyller kraven i 2 kap. PBL.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Bakgrund och orientering

Av mark- och miljödomstolens dom M 3810-17 framgår att det sedan 1700-talet funnits en småbåtshamn på platsen som idag lyder under namnet Gårda Brygga Småbåtshamn. Området runt hamnen består i huvudsak av åretruntboende och fritidshus inom planlagt område. Hamnen och området runt denna har under åren utvecklats till ett populärt rekreationsområde för såväl båtfolk som för fiske, bad segling och övriga vattenrelaterade aktiviteter. Badstranden som ligger på den östra delen av viken är privatägd och sköts idag av Kungsbacka kommun.

Under våren 2020 byggdes hamnens vågbrytare ut 45 meter i nordostlig riktning i form av en pir med ytterligare båtplatser. Tillbyggnaden ersatte en tidigare flytpontonbrygga. Tillstånd för åtgärden enligt miljöbalkens bestämmelser erhöles från Mark- och miljödomstolen 2019-05-16, Mål nr M 3810-17. Byggnadsnämnden beviljade bygglov för utbyggnad av piren 2019-11-13, D 2019-002383.

Aktuell ansökan avser uppförande av SSA (sjösäkerhetsanordning) i form av ledfyren på den tillbyggda pirens nock. Syftet med den sökta åtgärden anges vara att underlätta navigation för sjöfart vid mörker och dålig sikt, samt förhindra påsegling av själva piren.

Tillstånd för den nu aktuella fyren utifrån Miljöbalkens bestämmelser erhöles av Mark- och miljödomstolen 2022-05-09. Tillståndet avser prövning av ljuspunkten samt fyrkonstruktionen utifrån från reservatsföreskrifter och strandskyddsbestämmelser. Vidare har Transportstyrelsen har gett etableringstillstånd för ledfyren 2019-11-04, Dnr: TTS 2019-3711.

Konstruktionen består av ett cylinderformat torn med en totalhöjd av 5,5 meter och är 2,2 meter i diameter och förses med en fasadlampa. Lanterninen förses med en lampa av typen Led 160.

Fyrens ljussken kommer skärmars av från land, så att fyrens ljus endast riktas ut från land enligt ljusbild som redovisas på situationsplan inkommen 2020-04-13.

Bedömning

Med hänsyn till att fyren är lokaliserad i en maritim kustmiljö i anslutning till småbåtshamn, samt har en nautisk funktion för att underlätta navigering och undvika påkörning av stenpiren, bedömer förvaltningen att den föreslagna åtgärden uppfyller kraven om ändamålsenlig markanvändning utifrån beskaffenhet, läge och behov, samt att den inte strider mot kraven om god markhushållning. Vidare anser förvaltningen att åtgärdens utformning och placering är godtagbar med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Åtgärden bedöms inte ställa krav på detaljplan.

Förutsatt att fyrsektorn avskärmars enligt vad som framgår av ansökan, samt att ljuskällorna följer det som anges i Mark- och miljödomstolens dom 2022-05-09, M4190-21 bedöms åtgärden inte utgöra en sådan betydande olägenhet så att hinder föreligger enligt 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Bygglov ska därför beviljas.

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2020-01-22 och avser bygglov för nybyggnad av ledfyr inom vid Gårda Brygga småbåtshamn, Ölmanäs 8:235, Ölmanäs S:33. Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område.

Konstruktionen består av ett cylinderformat torn med en totalhöjd av 5,5 meter och är 2,2 meter i diameter och förses med en fasadlampa. Lanterninen förses med en lampa av typen Led 160. Fyrkroppen uppges inte ha några öppningar i konstruktionen och erbjuder därför ingen möjlighet att ta sig in i fyren.

Området ligger inom inom Natura 2000-område där strandskydd råder, samt i direkt anslutning till Kungsbackafjordens naturreservat. Tillstånd från Miljöbalkens bestämmelser erhöles 2022-05-09, beslut M 4190-21.

Ansökan har justerats och kompletterats i omgångar, senaste komplettering inkom 2022-12-20. Efter detta har grannar hörts på nytt.

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. Förvaltningen har hört närliggande grannar samt annonserat i lokal tidning.

Synpunkter har inkommit från fastighetsägare till: Ölmanäs 8:67, Ölmanäs 8:39, Ölmanäs 24:3, Ölmanäs 8:56, Ölmanäs 8:54, Ölmanäs 8:226, Ölmanäs 8:163, Ölmanäs 24:14 (se bilagor).

Sökande har tagit del av invändningarna.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2023-05-29

Ansökan 2020-01-22

Situationsplan 2020-04-13

Fasadritningar 2022-10-25

Illustration 2022-10-25

Illustration färgsättning 2022-12-20

Teknisk beskrivning lanterna 2022-10-25

Tekniks beskrivning fasadbelysning 2022-12-20

Yttrande Sjöfartsverket 2020-01-22

Tillstånd Transportstyrelsen 2020-01-22

Mark- och Miljödomstolens beslut 2022-05-09, M 4190-21

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Yttrande Ölmanäs 8:67

Yttrande Ölmanäs 8:39

Yttrande Ölmanäs 24:3

Yttrande Ölmanäs 8:56

Yttrande Ölmanäs 8:54

Yttrande Ölmanäs 8:163

Yttrande Ölmanäs 24:14

Yttrande Ölmanäs 8:226

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag. Ordförande (M) prövar förslaget och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Sökande, Gårda Brygga ekonomisk förening, Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Fastighetsägare till Ölmanäs 8:67, Ölmanäs 8:39, Ölmanäs 24:3, Ölmanäs 8:56, Ölmanäs 8:54, Ölmanäs 8:226, Ölmanäs 8:163, Ölmanäs 24:14 (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 164

ROSSARED 5:1 - Marklov för trädfällning

Dnr BN 2023-000524

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beviljar marklov för trädfällning.

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 krävs inte för åtgärden.

Avgiften för beslutet är 8 750 kronor. Av detta kostar bygglovets 6 250 kronor och byggskedet 2 500 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.

Villkor

Nedtagna träd ska ersättas med nya i enlighet med inlämnat planteringsprogram.

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. 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.

Enligt 9 kapitlet 35 § andra stycket plan- och bygglagen kan marklov ges för en åtgärd som inte är planerlig inom ett område med detaljplan, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte. Dessutom ska bl.a. åtgärden inte försvåra området användning för bebyggelse och inte medföra betydande olägenheter för omgivningen. Åtgärden ska också uppfylla kraven i 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 9-12 §§, om lovet avser en åtgärd inom ett område med detaljplan.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Föreslagen åtgärd avviker från detaljplanens bestämmelser beträffande förbud mot fällning av befintliga träd. Förvaltningen bedömer dock att avvikelserna är liten och förenligt med detaljplanens syfte. Förvaltningen anser att det är nödvändigt att ersätta träden för att kunna möjliggöra planerat restaureringsarbete på intilliggande mur som ingår i en miljö med höga kulturhistoriska värden. Förvaltningen bedömer att detta är förenligt med detaljplanens syfte som bland annat är att skydda de höga kulturmiljövärden som fastigheten innehar. Förutsatt att träden ersätts så som redovisats i ansökan bedöms åtgärden vara förenlig med kraven om lämplig utformning och placering med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Sett till platsens kulturhistoriska och miljöskapande värden som helhet bedöms åtgärden vara förenlig med 8 kap. 13 § PBL. Vidare bedömer förvaltningen att åtgärden inte innebär en sådan betydande olägenhet som avses i PBL 2 kap. 9 §. Bygglov ska därför beviljas.

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-03-17 och avser marklov för fällning av träd inom fastigheten Rossared 5:1. Området utgörs av en miljö vid Rossareds säteri med höga kulturmiljövärden.

I samband med renovering av kallmurar har det konstaterats att träd har orsakat stora sättningsskador på murarnas grundläggning. Trädens rotsystem har påverkat murarna på ett sådant sätt att dessa måste tas bort och ersättas med nya, som får en ny placering för att undvika framtida skador på murarna. Ansökan avser nedtagning av fyra träd, som ersätts med nya som planteras i närheten av där det tidigare trädet stått.

Planföresättningar

Fastigheten berörs av detaljplan FJP21 (1999-06-08) som innehåller skydds- och varsamhetsbestämmelser för den byggda miljön vid Rossareds säteri.

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då befintliga träd enligt detaljplanen inte får fällas.

Kommunicering

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

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2023-05-29

Ansökan 2023-03-17

Planteringsplan 2023-04-14

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag. Ordförande (M) prövar förslaget och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Beslutet skickas till

Sökande, ägare till fastigheten Rossared 5:1, Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 165

STOCKALID 1:4, STOCKALID 1:39 - Bygglov för nybyggnad av förskola

Dnr BN 2023-000174

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för nybyggnad av förskola.

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 +16,0.

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED].

Avgiften för beslutet är 81 250 kronor. Av detta kostar bygglovet 32 500 kronor och byggskedet 48 750 kronor. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

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

Uppllysningar

Inkomna synpunkter från remissinstanser ska beaktas.

Av stor betydelse har markområdet som planläggs som allmän plats NATUR i slutningen ner mot Ölmevallavägen. Här bör befintliga träd sparas i så hög utsträckning som möjligt för att skapa en grön ridå. Det innebär att skogspartier, berghällar, inslag av ängsmark med mera sparas så att befintliga karaktär och funktion bevaras.

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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 om nybyggnad av förskola inklusive markarbeten, komplementbyggnader och bullerskärmar på fastigheten Stockalid 1:39 samt del av Stockalid 1:4. Förskolan i två våningar har byggnadsarean 715 m². Åtgärden är planenlig detaljplan Ö92. Bygglov ska beviljas enligt plan- och bygglagen 9 kap. 30 §.

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-01-25 och var komplett efter ändring av ansökan 2023-05-12.

Ansökan gäller nybyggnad av en förskola med en byggnadsarea om 715 m².

Byggnaden ersätter ett bostadshus som rivs genom tidigare rivningsanmälan innan detaljplanen antogs.

Vidare gäller ansökan tillhörande komplementbyggnader enligt handlingar i form av miljöhus, allmänt förråd, förråd med solskydd och ett förråd för cyklar och vagnar.

Vidare gäller ansökan murar för bulleravskärmning och terrassering enligt handlingar.

I ansökan ingår också planering av marken runt byggnaderna. Den nya marknivån finns redovisad på fasadritning och markplaneringsritning. Vissa markåtgärder redovisas på allmän platsmark.

Kungsbacka kommun avser att uppföra en byggnad för förskoleverksamhet på fastigheten Stockalid 1:39 samt del av Stockalid 1:4 (Ny fastighetsbildning kommer ske). Byggnaden ska inrymma verksamhet för förskola för barn mellan 1-5år och är dimensionerad för 120 barn med tillkommande pedagoger och övrig personal. Nya förskolan kommer att innehålla lokaler för barnen, utrymmen för personal samt storkök för mathantering. Utemiljön kommer att utformas med hänsyn till nuvarande kvalitéer som finns med träd och omgivningar. Lekgården uppgår till 4473 kvadratmeter.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Planföresättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan Ö92. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförande av bostäder och förskola. I detaljplanen regleras bland annat högsta tillåtna ekvivalent ljudnivå för skolgård som är avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet till 50 dBA och maximal ljudnivå är 70 dBA. För övriga vistelseytor är högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivå 55 dBA. Högsta sammanlagda exploatering är 1000 kvm byggnadsarea. Utöver det får komplementbyggnader uppföras. Högsta byggnadshöjd är 12 meter. Inom prickmarken får bullerskydd upp till 2 meter uppföras.

Norr om parkering är det allmän platsmark NATUR. Det framgår av planbeskrivningen att skogspartier, berghällar, inslag av ängsmark med mera bör sparas så att befintliga karaktär och funktion bevaras.

Beräkning av byggnadshöjd

Byggnadshöjden har beräknats genom att först bestämma om byggnaden ska ses som sammansatt eller inte. Därefter har den beräkningsgrundande fasaden, samt det dominerande fasadplanet bestämts, och till sist har det konstaterats varifrån höjden ska mätas.

För byggnader med en traditionell rektangulär planutformning – två långsidor och två gavlar – ska huvudregeln enligt Boverkets allmänna råd tillämpas vid fastställande av beräkningsgrundande fasad (se MÖD:s avgörande i mål nummer 8739-15). Gavlarna ska inte påverka höjdmåttet. Den av långsidorna som bedöms ha störst allmänpåverkan ska väljas som beräkningsgrundande.

Förvaltningen anser att fasaden mot Ölmevallavägen, entréfasaden, är den beräkningsgrundande fasaden och att den *östra*, framskjutande, delen av entréfasaden är att betrakta som det dominerande fasadplanet med störst allmän påverkan.

Avståndet från det dominerande fasadplanet till allmän plats är mer än sex m. Byggnadshöjden beräknas därför utifrån medelmarknivån invid fasad. Utifrån angivna förhållanden mäts byggnadshöjden till 7,8 meter.

Övriga förutsättningar

Bullernivå på skolgård och vid fasad har redovisats genom beräkning. Av beräkningar framgår att skolgård för lek, vila och pedagogik skyddas av bullerplank och placering av byggnader för att uppnå bestämmelser om buller.

Remisser

Följande instanser har fått möjlighet att lämna synpunkter.

Miljö & Hälsoskydd har 2023-04-11 lämnat rekommendationer att bullerplanket ska konstrueras så att Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik från Naturvårdsverket uppnås.

Förvaltningen för Teknik har 2023-04-21 svarat att samordning är önskvärt för utbyggnad av fiber i området.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Trafikverket har 2023-04-11 svarat att ett bevakningsavtal mellan kommunen och Trafikverket ska vara underskrivet innan byggnation vid eller på vägen påbörjas. I övrigt förutsätter Trafikverket att bygglovet följer detaljplanen.

Samhällsbyggnadskontoret har 2023-03-29 lämnat synpunkter på att laddstolpar placeras på vägmark och uppmanar att laddstolpar placeras inom egen fastighet. Vidare har vägen inte projekterats än, och förslaget redovisade passager över vägen ska ses som illustration över ett tänkbart alternativ. Höjderna ska anpassas till övriga väganläggningar, när de är projekterade.

Räddningstjänsten hade inga synpunkter.

Förvaltningen för förskola har ej svarat.

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 i samband med att ansökan kom in. Inga invändningar har kommit in. Därefter har ansökan justerats för att vara planenlig, därför har inga grannar hörts på nytt.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-04-27

Fasadritningar med följebrev 2023-05-29. Ny färgangivelse ersätter uppgift i ansökningsblankett.

Mur och Bullerplank fasad och sektionsritning 2023-05-12

Marksektion parkering 2023-05-12

Situationsplan 2023-05-12

Markplaneringsritning del 1 2023-05-12

Markplaneringsritning del 2 2023-05-03

Bullerutredning 2023-04-28

Remissvar Förvaltningen för Teknik 2023-04-21

Remissvar Miljö och Hälsoskydd 2023-04-11

Remissvar Trafikverket 2023-04-11

Remissvar Samhällsbyggnadskontoret 2023-03-29

Remissvar Räddningstjänsten storgöteborg 2023-03-30

Komplementbyggnader Fasadritning, plan och sektionsritning 2023-03-14

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Ritningsförteckning 2023-03-14, 2023-04-28

Bullerplank principskiss 2023-03-14

VA-plan 2023-03-14

Planritning 2023-01-25

Sektionsritning 2023-01-25

Tillgänglighetsutlåtande 2023-01-25

Verksamhetsbeskrivning 2023-01-25

Ansökan 2023-01-25

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag. Ordförande (M) prövar förslaget och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Sökande, Skatteverket (A-post)

Samhällsbyggnadskontoret

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 166

ÄSKATORP 24:1 - Bygglov för ändrad användning av ekonomibyggnad till destilleri

Dnr BN 2023-000473

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beviljar bygglov för ändrad användning av ekonomibyggnad till destilleri.

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 46 250 kronor. Av detta kostar bygglovet 22 500 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

Förvaltningen bedömer att lokaliseringen uppfyller kraven 2 kap (PBL, SFS 2010:900). Den föreslagna verksamheten överensstämmer med Kungsbackas översiktsplans intentioner för mindre verksamheter utom plan, främjande av besöksnäring och översiktsplanens avvägningar i grön infrastruktur gentemot de rådande riksintressena för området.

Ianspråktagandet av jordbruksmark bedöms i detta fall vara marginellt, då det är befintlig byggnad och gårdsplan som använts för jordbruk som nu får annan användning.

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-03-08. Ansökan var komplett 2023-05-08

Ansökan gäller ändrad användning av en ekonomibygnad för lantbruk till ett destilleri med provningar. Byggnaden handikappanpassas för besökande med toalett och ramp. Byggnaden är 780m².

Vidare gäller ansökan nyttjande av befintlig gårdsplan som besöksparkering

Lokaliseringsprövning görs i samband med lovprövningen.

Övriga förutsättningar

Byggnaden ligger i kanten av ett öppet åkerlandskap med bevuxen terräng i bakkant. Byggnaden ligger i gårdscentrat och utgör en av nio ekonomibygnader, flera av dem ligger på rad med långsidorna bredvid varandra.

Verksamheten har redan startats upp som hobbyverksamhet där man varit i kontakt med kommunen huruvida det krävde lov att starta upp och utifrån de svar man fick bedömde sökande att det inte var lovpliktigt med hobbyverksamhet. Inför utökning söker man nu lov. Verksamheten destillerar spannmålsprodukter till alkoholhaltiga drycker och har tre anställda.

Fastigheten Äskatorp 24:1 är en aktiv jordbruksfastighet där får och kor betar och där det odlas främst korn och vete.

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Platsen omfattas av strandskydd från del av bäck som ej är kulverterad, enligt Miljöbalken 7 kap. 13 § (1998:808) och prövning sker separat. Gårdcentrat omfattas inte av utökat strandskydd från havet.

Översiktsplanen säger att aktuellt område utgör grön infrastruktur: Inom ytor för grön infrastruktur ska friluftsliv, turism, biologisk mångfald och areella näringar prioriteras.

Inom närliggande område kustbyggd finns dessa riktlinjer: Företag som kompletterar jord- och skogsbruket ska prioriteras. Turism- och friluftsverksamheter är viktiga då de främjar landsbygdsutvecklingen och stärker kommunen.

Platsen ligger inom riksintresse för friluftsliv, rörligt friluftsliv samt naturvård.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Remisser

Räddningstjänsten har fått möjligheter att lämna synpunkter men har inte haft något att erinra i bygglovsskedet.

Avlopp

Fastigheten är ansluten till Äskatorps VA och fibers samfällighetsförening

Kommunicering

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

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

Lagstiftning

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

3 kap. 4 § miljöbalken säger att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

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

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

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

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2023-05-26

Remissvar Räddningstjänsten 2023-05-10

Fasadritningar 2023-05-08

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Planritning 2023-05-08

Sektionsritning oförändrad befintligt 2023-05-08

Situationsplan 2023-05-08

Parkeringsplan 2023-05-03

VA-intyg 2023-05-03

Brandritning och beskrivning 2023-04-12

Verksamhetsbeskrivning 2023-04-12

Ansökan 2023-03-08

Förslag till beslut på sammanträdet

Stefan Vilumsons (SD) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag. Ordförande (M) prövar förslaget och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Sökande, Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Ärenden om tillsyn

Ärende § 167 som gäller tillsyn, förbud eller föreläggande, innehåller en mängd personuppgifter och publiceras därför inte på webbplatsen med anledning av Dataskyddsförordningen, GDPR (General Data Protection Regulation).

Justerare

Expedierat/bestyrt