



| | | |
|-------------------------------|--|---|
| Plats och tid för sammanträde | Kungsbackarummet, Storgatan 37 | Klockan 09.01–11.26 |
| Beslutande | Ledamöter Thure Sandén (M), Ordförande, deltar ej § 223 p.g.a jäv Heinrich Kaufmann (C), 1:e vice ordförande §§ 201-222, 224, ordförande § 223 Daniel Hognert (M) Stefan Vilumsons (SD) | Tjänstgörande ersättare Britt Tönnerberg (S) ersätter Lars Eriksson (S) |
| Övriga närvarande | Ersättare | Tjänstepersoner Peter Sebestyén, enhetschef Kasra Hassirian, förvaltningsjurist Thinh Bui-Ljungqvist, senior bygglovshandläggare Ida Lennartsson, verksamhetschef, kommunstyrelsens förvaltning Linda Bergström, planarkitekt, kommunstyrelsens förvaltning §§ 201-203 Stina Wikström, planarkitekt, kommunstyrelsens förvaltning §§ 201-204 Sofie Axelsson, nämndsekreterare |
| Plats och tid för justering | Digital justering | |
| Sekreterare | Sofie Axelsson | Paragrafer §§ 201-222, 224 § 223 se separat protokoll |
| Ordförande | Thure Sandén (M) | |
| Protokolljusterare | Daniel Hognert (M) | |

Datum
2024-07-04

Innehåll

| | |
|--|----|
| § 201 Dnr 2024-00001 Förändring av ärendelista..... | 4 |
| § 202 Dnr 2024-00003 Information från förvaltningschefen..... | 5 |
| § 203 Dnr BN-2021-00028 Samråd av detaljplan för bostäder inom Bolsheden 1:9 och 1:39 m.fl, i Kullavik | 6 |
| § 204 Dnr BN-2018-00035 Granskning av detaljplan för bostäder, verksamheter och restaurang inom Skällared 3:55 m.fl. i Gottskär..... | 8 |
| § 205 Dnr BN-2023-001966 BOREKULLA 1:19 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus | 10 |
| § 206 Dnr BN-2024-000541 KRÅKEKÄRR 1:68 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus | 19 |
| § 207 Dnr BN-2021-001031 VALLDA-LUNDEN 4:48 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus | 26 |
| § 208 Dnr BN-2024-000848 DANNEBACKA 1:3 - Bygglov för nybyggnad av garage för jordbruksmaskiner | 33 |
| § 209 Dnr BN-2024-000568 GLÄDJEN 11 - Bygglov för uppsättning av tre skyltar | 36 |
| § 210 Dnr BN-2024-000815 HAMMERÖ 9:3 - Bygglov för anläggande av energilager..... | 40 |
| § 211 Dnr BN-2024-000489 ISERÅS 3:158 - Bygglov för nybyggnad av murar i efterhand | 44 |
| § 212 Dnr BN-2019-001604 LI 3:2 - Bygglov för ändrad användning av förråd till fritidshus | 48 |
| § 213 Dnr BN-2023-002369 RÅÖ 19:8 - Bygglov för nybyggnad av fritidshus samt rivning av befintligt fritidshus | 53 |

Datum
2024-07-04

| | |
|--|----|
| § 214 Dnr BN-2023-001391 VALLBY 3:16 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, komplementbyggnad samt stall | 57 |
| § 215 Dnr BN-2024-000691 Åtgärdsföreläggs med vite att klippa växtlighet | 63 |
| § 216 Dnr BN-2011-006116 Rättelseföreläggande med vite att avröja tillbyggnad på komplementbyggnad..... | 64 |
| § 217 Dnr BN-2021-000147 Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked | 65 |
| § 218 Dnr BN-2021-000147 Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked | 66 |
| § 219 Dnr BN-2021-000147 Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked | 67 |
| § 220 Dnr BN-2021-000147 Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked | 68 |
| § 221 Dnr BN-2020-002301 Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked | 69 |
| § 222 Dnr BN-2020-002301 Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked | 70 |
| § 224 Dnr BN-2017-000116 Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked | 71 |

Datum
2024-07-04

§ 201

Dnr 2024-00001

Förändring av ärendelista

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott godkänner ärendelistan.

Sammanfattning av ärendet

Det anmäls inga förändringar av ärendelistan.

Beslutsgång

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

Datum
2024-07-04

§ 202

Dnr 2024-00003

Information från förvaltningschefen

Beslut

Det lämnas ingen information vid byggnadsnämndens arbetsutskotts sammanträde den 4 juli 2024.

Datum
2024-07-04

§ 203

Dnr BN-2021-00028

Samråd av detaljplan för bostäder inom Bolsheden 1:9 och 1:39 m.fl, i Kullavik

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämndens arbetsutskott överlämnar ärendet för beslut i byggnadsnämnden utan eget ställningstagande.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämndens arbetsutskott gav den 7 juli 2022 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för bostäder inom Bolsheden 1:9 och 1:39 mfl i Kullavik.

Planområdet ligger väster om Bolshedens industriområde. Planförslaget innebär att uppförandet av sex stycken flerbostadshus möjliggörs, som innehåller cirka 80-90 bostäder. Byggnaderna ska uppföras med hänsyn tagen till värdefull skogsmiljö och kuperad terräng.

Planområdet är till största del ej planlagt sedan tidigare, men planområdet berör mindre delar av följande detaljplaner: S101 anger allmän plats vägmark. SP160 anger allmän plats infart. SP126 anger kvartersmark för industri och kontor. Genomförandetiden har gått ut för samtliga berörda detaljplaner.

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

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2024-06-20
Planförslag med plankarta, illustration, planbeskrivning upprättad juni 2024

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar att arbetsutskottet överlämnar ärendet för beslut i byggnadsnämnden utan eget ställningstagande.

Beslutsgång

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

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

Datum
2024-07-04

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret - planavdelningen

Datum
2024-07-04

§ 204

Dnr BN-2018-00035

Granskning av detaljplan för bostäder, verksamheter och restaurang inom Skällared 3:55 m.fl. i Gottskär

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner samrådsredogörelsen.

Byggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadskontoret att genomföra granskning för detaljplan för bostäder, verksamheter och restaurang inom Skällared 3:55 m fl i Gottskär.

Sammanfattning av ärendet

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

Planförslaget har varit utställt på samråd under tiden 25 augusti – 2 oktober 2020. Under samrådstiden inkom 23 skrivelser från myndigheter, kommunala nämnden och sakägare. Länsstyrelsen framför i sitt yttrande att planen i sin nuvarande utformning kan komma att prövas och att den därför behöver kompletteras inom vissa delar. Flera boende i området har lämnat synpunkter på förslaget. Se vidare i samrådsredogörelsen.

Skällared 3:55 är en stor och centralt belägen fastighet i Gottskär som ägs av Gottskärs Havsbad AB Under 2018 inledde kommunen tillsammans med ägaren en planeringsprocess som syftar till att utveckla området. I augusti 2020 genomfördes ett samråd av detaljplanen. Samrådsförslaget innehöll utöver bostäder, verksamheter och restaurang även en större småbåtshamn.

Sommaren 2021 ansökte fastighetsägaren om tillstånd för vattenverksamhet för småbåtshamn inom vattenområdet inom Skällared 3:55. I april 2024 meddelade mark- och miljödomstolen i Vänersborg att befintliga anläggningar inom Skällared 3:55 kan lagligförklaras men att tillstånd för anläggning av en större småbåtshamn inte medges. I det fortsatta arbetet med detaljplanen och framtagandet av ett granskningsförslag har därför planområdet minskats och omfattar inte längre vattenområdet. I övriga delar följer detaljplaneförslaget det samrådsförslag som var utställt för samråd hösten 2020. Mindre justeringar och kompletteringar har gjorts. Dessa redogörs för i samrådsredogörelsen.

Samhällsbyggnadskontoret har initialt, i samband med framtagandet av samrådshandlingar, konstaterat att ett genomförande av planen innebär betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning har därför gjorts. Efter samrådet har planområdet minskats och detaljplanen omfattar inte längre en prövning av småbåtshamn. Risken för att detaljplanens genomförande skulle få en betydande miljöpåverkan har minskat kraftigt eftersom vattenområdet

Datum
2024-07-04

inte längre ingår i planområdet. Miljökonsekvensbeskrivningen är fortfarande aktuell i tillämpbara delar och utgör därför underlag till detaljplanen.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2024-06-20
Samrådsredogörelse, 2024-06-20
Planhandlingar (plankarta och planbeskrivning), utkast, 2024-06-20
Miljökonsekvensbeskrivning, COVI, 2020-06-02, rev. 2022-02-02

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
2024-07-04

§ 205

Dnr BN-2023-001966

BOREKULLA 1:19 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten Borekulla 1:19, delområde 5, söder om fastigheten Borekulla 1:6.

Avgiften för beslutet är 18 750 kronor. Avgiften är reducerad med 18 750 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 25 veckor efter att ansökan kom in till byggnadsnämnden. Kostnaden blir därför 0 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2022 12 06 § 236.

Beslutsmotivering

Lagstiftning

Enligt 9 kap. 17 § Plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) ska byggnadsnämnden ge förhandsbesked om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på en specifik plats.

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

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

Enligt 12 kap. 8 a § ska en avgift som tas ut för prövning att förhandsbesked reduceras med en femtedel för varje påbörjad vecka som en tidsfrist enligt 9 kap. 27 § första stycket överskrids.

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 då 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
2024-07-04

Översiktsplan och krav på detaljplan

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.

Enligt Kungsbackas översiktsplan, Vårt framtida Kungsbacka ligger tänkt placering utanför utvecklingsort och inom kustbygd. Här är kommunen restriktiv till ny bostadsbebyggelse och areella näringar, friluftsliv och biologisk mångfald ska prioriteras.

Generellt råder det ett högt bebyggelsetryck inom kustbygden. För att säkerställa en hållbar utveckling behöver enstaka tillkommande bostadsbyggnader sättas in i ett större sammanhang så att ny bebyggelse inte försvårar en ändamålsenlig användning och planläggning i framtiden. Undantag från krav på detaljplan är om platsen är en lucktomt, ett markområde i en bebyggelserad där huvudbyggnad saknas, och för generationsväxling i jordbruksföretag.

Den avsedda platsen är inte en lucktomt och åtgärden är inte avsedd för generationsväxling och ställer därför krav på detaljplan enligt 4 kap. 2 § PBL och strider därmed också mot översiktsplanens intentioner.

Att bebygga platsen med två enbostadshus kan på grund av risk för störningar i form av lukt och buller på sikt begränsa möjligheten att bedriva jordbruksverksamhet på fastigheten Borekulla 1:19. Att ta ner skogen och bebygga platsen är något som grannar befarar kommer öka olägenheten för boende i närheten. Den sökta åtgärden motverkar på det sättet översiktsplanens intentioner om att ge förutsättningar för areella näringar, vilka kan komma att begränsas för att minska ohälsa för närboende.

Bebyggelsestruktur

Borekullavägen går genom ett jordbrukslandskap med omväxlande skogsbevuxna kullar och öppna fält. Ursprunglig bebyggelse är gårdar knutna till lantbruk med relativt långa avstånd emellan. Bebyggelse har i modern tid tillkommit utmed vägen och i grupperingar med anslutning till vägen, både utanför och inom område med detaljplan. En stor del av denna byggnation har från början varit för fritidsändamål, men har i stor utsträckning permanentats och också kompletterats med nya fristående småhus.

Karaktären i området är en gles bebyggelsestruktur med enstaka småhus eller små grupper av småhus utmed vägen. Att bygga igen luckor utmed Borekullavägen påverkar områdets karaktär och kulturmiljön negativt och är inte förenligt med 2 kap. 6 §. PBL.

Trafik, avlopp, dagvatten och hälsa

En framväxt av bebyggelse utan föregående planering kan försvåra framtida utveckling av ett område. Vissa frågor behöver lösas samlat för en lämplig markanvändning och för att uppfylla lagens krav. Ansökan redovisar en infart till de två fastigheterna i ett läge där det redan finns infart åt tre olika håll. Som ansökan ser

Datum
2024-07-04

ut är infarten olämplig både utifrån frågan om markanvändning och trafiksäkerhet och strider därmed mot 2 kap. 2 3 §§ och 2 kap. 6 § PBL. Detta beskrivs också i svar på remissutskick till Trafikverket som är väghållare. Det påpekar att utfarten behöver ändras för att ansökan ska kunna godkännas. Frågan om trafiksäkerhet kring väg, infart och ökad trafik är lyfts av fastighetsägare på intill liggande fastighet. Utformning av väg och infart behöver alltid göras på ett trafiksäkert också för oskyddade små och stora trafikanter.

Trafikverket upplyser också i sitt yttrande om att avlopp och dagvatten måste hanteras inom fastighetens gränser och inte får belasta den statliga infrastrukturen, diken, trummor eller andra anläggningar. Då den tänkta placeringen har en låg punkt för dagvatten med tillrinning från skogsområdet och då grannar i sina yttranden informerar om att området är blött vid jämn eller stor nederbörd behöver detta utredas så att en god dagvattenhantering kan säkerställas utan påverkan på Trafikverkets väg innan byggnadsnämnden kan bedöma att platsen är lämplig för byggnation.

Över tänkt placering går ett servitut för avloppsledning. Enligt sökande, som har förhört sig med entreprenör, är det inte några problem att flytta avloppet. Frågan om att flytta avloppet är dock inte en fråga om grävning, utan en juridisk fråga som är civilrättslig. Om det finns möjlighet att flytta ledningar behöver detta redovisas som en del av ansökan, inte minst så att vi kan säkerställa att det inte har någon påverkan på den statliga vägen.

Med anledning av närhet till jordbruksverksamhet, vilket är en verksamhet som genererar buller, är det svårt att utan bullerutredning ta ställning till om platsen är lämplig för bostadsbyggnation och/eller vilka krav det kan ställa på placering och utformning av bostadshus, sett till en god helhetsverkan på platsen. Det framgår av Trafikverkets yttrande att vägbullernivåerna inte är sådana att riktvärden för trafikbuller inte kan uppnås inomhus och på uteplats på andra sidan huset sett från Borekullavägen, men en sammanvägning av detta buller och buller från verksamheten behöver göras för att säkerställa en god bullernivå inom tomt. Att verksamheten bullrar är något som grannar anför i sina yttranden.

Bemötande av sökandes synpunkter

Sökande anför att villkor om bullerutredning kan vara del av beslut om förhandsbesked och det är riktigt, som ett villkor för att säkerställa placering och utformning i bygglovsskede. Det gäller dock inte frågan om huruvida bullernivåer är hinder för att den specifika platsen är lämplig för den sökta åtgärden, vilket är en del av den lokaliseringsprövning som görs i förhandsbeskedet.

Sökande anger att man kan prata med grannar om en lämplig utformning för trafiksäkerhet mot Borekullavägen. Det ska i så fall göras inför ansökan om förhandsbesked så att det tydligt framgår hur det är tänkt att lösas för en trafiksäker situation, i första hand för oskyddade trafikanter. Detta vidhåller de också efter att de har tagit del av Trafikverkets yttrande angående ansökan.

Datum
2024-07-04

Byggnadsnämnden har dock inte möjlighet att ställa villkor om frågor som sökande inte själv kan lösa i ett beslut om förhandsbesked. Hur anslutningen till vägen ska ändras hade behövt redovisas som en del av ansökan.

Sökande har anfört att andra fastigheter har tillåtits byggnation med ungefär samma avstånd till djurgårdar som nuvarande ansökan. Förutsättningarna i de enskilda fallen skiljer sig dock från platsen i ansökan där den ena fastigheten ligger inom detaljplan och byggnaden har uppförts inom byggrätt och den andra som ersättning av befintligt fritidshus med stöd av tidigare översiktsplan, ÖP 06.

Sökande har också synpunkter på handläggningen av ansökan. Detta tar vi till oss i arbetet med utveckling av rutiner och arbetssätt.

Det sökande anför i sitt yttrande ändrar inte förvaltningens bedömning.

Sammanfattning

Med beaktande av 2 kap. 1 § som säger att en prövning av ansökan ska ta hänsyn till både allmänna och enskilda intressen bedömer förvaltningen att ansökan ska avslås med stöd av kommunens översiktsplan och 9 kap. 31 § p. 3 PBL med hänvisning till 4 kap. 2 § och 2 kap. 2 3 och 6 §§ PBL.

Avgift

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

Enligt gällande taxa ska avgiften för beslut om avslag motsvara nedlagd handläggningstid. Handläggningstiden i ärendet är 15 timmar.

En komplett ansökan kom in 2023-10-09. Vi förlängde handläggningstiden med 10 veckor 2023 12 14.

Avgiften reduceras med 100 % enligt 12 kap. 8 a § PBL, då beslutet är fattat mer än 5 veckor efter ärendets handläggningstid om 20 veckor.

Beslutet kan överklagas

Detta beslut överklagas genom att en skrivelse som är ställd till Länsstyrelsen i Hallands län skickas till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun. Skrivelsen behöver ha kommit in till Byggnadsnämnden senast 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.

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

Datum
2024-07-04

Beskrivning av ärendet

Ansökan

Ansökan gäller förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Borekulla 1:19, på delområde 5, söder om fastigheten Borekulla 1:6.

Fastigheterna är tänkta att ansluta till Landa VAF:s avloppsnät, intyg finns i ansökan om att påkoppling är möjligt. I ansökan anges att också vatten ska lösas genom VA-förening.

Infart till fastigheterna ordnas från Borekullavägen, i samma läge som för fastigheterna Borekulla 1:6, Borekulla 1:17-18 och infart till Dammtorpets väg.

Handläggningens gång

Ansökan kom in komplett 2023-10-09.

Vi förlängde handläggningstiden med tio veckor 2023-12-14.

Platsbesök gjordes 2024-02-06.

Förutsättningar

Fastigheten har en areal om cirka 49,4 ha i 7 delområden och är idag bebyggd med enbostadshus och ekonomibygnader.

Placeringen ligger utanför område med detaljplan eller områdesbestämmelser och inom sammanhållen bebyggelse.

Översiktsplan (ÖP)

Enligt översiktsplanen Vårt framtida Kungsbacka, som vann laga kraft 2022-01-26, ligger området som berörs av åtgärden utanför utvecklingsort och inom kustbygd. Här tillämpar kommunen en restriktiv hållning till ny bostadsbebyggelse och prioriterar areella näringar, småskalig kommersiell service, turism, friluftsliv och biologisk mångfald.

En restriktiv hållning till ny bebyggelse motiveras också av det är viktigt att värna mellanrummen som kust- och landsbygden utgör och att en utbyggnad utanför våra orter kan få omfattande ekonomiska konsekvenser för att kunna möjliggöra hållbara strukturer för kollektivtrafik, kommunal service och tekniska system och för en ändamålsenlig användning och planläggning i framtiden. Även enstaka enbostadshus behöver sättas i ett större perspektiv då det råder ett starkt bebyggelsestryck i stort sett hela kommunen, men framför allt i de delar som ligger väster om E6.

I de fall ny bebyggelse kan tillkomma utan föregående prövning i detaljplan, ska lokaliseringsprövning ske utifrån de förutsättningar som finns enligt plan- och bygglagen och övriga rekommendationer i översiktsplanen. 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.

Datum
2024-07-04

Enligt översiktsplanen har byggnadsnämnden möjlighet att ta fram riktlinjer för hur dessa undantag ska tolkas för att underlätta avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen. Några sådana riktlinjer är inte framtagna.

Natur- och friluftsliv

Fastigheten berörs av riksintressen för det rörliga friluftslivet samt hög exploaterad kust. Vid platsbesök noteras att det går ett vattendrag, en bäck eller ett dike, i södra kanten av tänkta tomter. Det innebär att fastigheten kan omfattas av strandskydd, vilket innebär att dispens från strandskydd eller upphävande av strandskydd kan krävas för att åtgärden ska kunna utföras.

Vatten, avlopp och dagvatten

Fastigheten ligger inom område med privata ledningar vilka är anslutna till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp.

Enligt kommunens skyfallskartering som redovisar topografiska rinnvägar, är det västra hörnet av tänkta tomter en lågpunkt. Tillrinningsområdet för vattnet som passerar platsen är cirka 3,3 hektar som enligt flygfotografier idag är bevuxen naturmark.

Buller och störande verksamhet

I närheten av den tänkta placeringen finns en pågående jordbruksverksamhet, Borekulla gård, som är en djurgård. Enligt information från miljö- och hälsoskydd är de planerade bostäderna placerade för nära verksamheten, på grund av risk för lukt- och bullerstörningar. Bostäder som uppförs så pass nära ett lantbruk med potentiella lukt- och bullerstörningar riskerar i förlängningen att begränsa lantbrukets verksamhet.

Geoteknik och radon

Byggnaderna placeras på mark som enligt kartering från Sveriges geologiska undersökningar (SGU) är postglacial sand med ett skattat jorddjup om 5-10 meter.

Marken vid tänkt ny byggnad har normala risknivåer för radon.

Tillgång till kommunal service

Avstånd från tänkt placering till förskola är cirka 2 kilometer, till skola cirka 2 kilometer, till livsmedelsaffär cirka 2 kilometer och till hållplats för kollektivtrafik med linjetrafik cirka 1 kilometer.

Servitut

Över området som är tänkt att bebyggas går en rättighet för Landa samfällighetsförening avsedd för avlopp.

Övrigt

Platsen för redovisad infart är idag uppställningsyta för sopkärl för flera fastigheter. Infarten till fastigheterna skapar en parallell väg till infarten till Borekulla 1:6. Hur

Datum
2024-07-04

en eventuell ny anslutning till Borekullavägen sker är av betydelse för en god struktur och trafiksäker miljö. Det finns idag luftburna teleledningar på platsen, vilka enligt information på Telias hemsida ska nedmonteras under 2024. Det finns ett vatten, mindre bäck, i kanten av tänkta tomter och stenmurar eller högar med sten på platsen. Ytan är trädbevuxen med en snårig (björnbär bland annat) undervegetation. Inga skyddade biotoper i övrigt upptäcks vid platsbesöket.

Kommunicering

Grannehörande

Sakägare är hörda angående ansökan. Yttranden finns i sin helhet som underlag till beslut.

Ägaren till fastigheten Borekulla 1:17 anför sammanfattat att åtgärden har negativ påverkan på bebyggelsestrukturen med en tät struktur att skogsdungen har värden som koldioxidsänka, som syregenerator, för temperaturregulering, som barriär för partiklar som kommer från trafik, brand/eldstäder och jordbruket, som akustisk och bullerdämpande skärm och för hantering av dagvatten.

Ägaren till fastigheten Borekulla 1:17 anför sammanfattat att åtgärden har en negativ påverkan på landskapsbilden, vilket är i strid med lagstiftningen, att viktiga naturvärden försvinner om skogsdungen tas ner, som bindare av koldioxid och dagvatten och som passage för djur. Dungen fungerar också som barriär mot jordbruket för buller, damm, lukt och visuellt samt för bränder där branden 2022 är i färskt minne. Byggnationen kommer att innebära betydande olägenheter för närboende.

Ägarna till fastigheten Borekulla 1:6 anför sammanfattat att åtgärden har i strid mot kommunens översiktsplan och negativ påverkan på kulturella värden, att åtgärden är negativ för trafiksäkerhet för barn, att viktiga naturvärden – den gröna infrastrukturen – påverkas negativt, att platsen som är tänkt att bebyggas är viktig för hantering av dagvatten och ofta är blöt, att skogsdungen fungerar som barriär mot industrijordbruket avseende lukt, buller och visuellt. Platsen som är tänkt för byggnation har stor betydelse för en god boendemiljö på den egna tomten som haft liknande förutsättningar – boende i natur – i snart hundra år. Att förändra den förutsättningen skulle ha en negativ påverkan på fastighetens värde och en ekonomisk förlust för familjen vid en eventuell försäljning. Fastighetsägarna anför också att Borekulla 1:19 är en stor fastighet och att det inom fastigheten borde kunna finnas alternativa placeringar som bättre skulle lämpa sig för byggnation.

Ägare till fastigheten Borekulla 1:19 upplyser om konflikt med anläggning med ändamål: avlopp, som förvaltas av Landa Samfällighetsförening.

Ägare till följande fastigheter har inte yttrat sig angående ansökan: Borekulla 1:15, Borekulla 1:18, Borekulla 1:19, Borekulla 1:23-25, Borekulla 1:7, Borekulla 1:9, Sintorp 3:5, Sintorp 5:1, Sintorp 3:11 och Sintorp 3:15.

Landa samfällighetsförening har inte yttrat sig angående ansökan.

Datum
2024-07-04

Remisser

Intern remiss för stöd av sakkunnig har gjorts angående närhet till djurgård. Bygg- och miljöförvaltningens miljö- och hälsoskyddsavdelning har svarat med erinran enligt:

”Miljö och hälsoskydd bedömer att de planerade bostädernas placering är alltför nära verksamheten Borekulla gård, på grund av risk både för lukt- och bullerstörningar. Verksamheten är en av Kungsbackas tio största hönsgrårdar med över 30 000 höns men de har även 14 hästar. Bostäderna är planerade att uppföras ett 60-tal meter från närmaste verksamhetsbyggnad. Det förekommer normalt en hel del motorförsedda fordon och maskiner på ett lantbruk vilket bidrar till förhöjda ljudnivåer. Hönsgrödsel har en starkare lukt än exempelvis hästgrödsel. Om bostäderna trots allt skulle få medgivande så att de byggs behöver verksamheten bekosta en bullerutredning som visar vilka ljudnivåer som kan råda vid bostäderna. Bostäder som uppförs så pass nära ett lantbruk med potentiella lukt- och bullerstörningar riskerar i förlängningen att begränsa lantbrukets verksamhet.”

Trafikverket är hörda med anledning av närhet till statlig väg. De har ingen erinran mot åtgärden under förutsättning att infarten för en utformning i enlighet med deras yttrande och att dagvattenhantering och avlopp löses så att den statliga infrastrukturen inte påverkas. De upplyser om att dagvattenlösning ska redovisas i en ansökan om bygglov, de informerar om avstånd för åtgärder om tre meter från väggkant och upplyser om att uteplats måste förläggas eller utformas på ett sätt så att de ekvivalenta värden som gäller enligt förordning om trafikbuller (2015:216) kan uppnås. Vid en eventuell bygglovsansökan vill Trafikverket få remiss.

Sökande och annan part

Sökande och fastighetsägare har fått del av inkomna synpunkter från sakkunnig och observationer vid platsbesöket med möjlighet att inkomma med yttrande inför beslut i byggnadsnämnden.

Sökande har yttrat sig, yttrandet med bilagor finns i sin helhet som underlag till beslut. Hen anför kortfattat:

- Placeringen är 90 meter från själva ladugården som är tänkt att fungera som bullervall mot tänkta fastigheter, bullerutredning som villkor kan ställas som krav i beslut om förhandsbesked.
- Det är så få fastigheter som använder ut/infart på vägen att inget hinder finns, men kontakt ska tas med ansvariga för vägen. Villkor om utformning kan ställas i beslut om förhandsbesked.
- Angående dagvatten behöver det kontrolleras med expertis och en markentreprenör.
- Fastigheterna Lannestock 1:11 och Sintorp 1:39 ligger på ett likvärdigt avstånd till verksamheterna, där bostäder har uppförts på senare år.
- Avloppet är inte något problem enligt Lasses Entreprenad, sträckningen kan ändras vid byggnation av tänkta tomter.

Datum
2024-07-04

- Synpunkter angående handläggningens gång, missvisande information i flödet på ärendet och den långa handläggningstiden, i synnerhet för ett avslag.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-06-25
Yttrande från sökande, 2024-06-17
Yttrande, med erinran, 2024-06-08
Yttrande, med erinran, 2024-06-08
Yttrande, med erinran, 2024-06-05
Yttrande, med erinran, 2024-06-05
Yttrande med erinran, 2024-05-29
Bilaga till yttrande, 2024-05-29
Yttrande, med information, 2024-05-21
Yttrande från sökande, 2024-03-19
Kartor till yttrande, 2 stycken, 2024-03-19
Ansökan, 2023-10-09
Situationsplan, 2023-10-09
Karta, 2023-10-09
Intyg, 2023-10-09

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)
Fastighetsägare
Miljö- och hälsoskyddsavdelningen
Trafikverket
Fastighetsägare till Borekulla 1:6, Borekulla 1:16, Borekulla 1:17

Datum
2024-07-04

§ 206

Dnr BN-2024-000541

KRÅKEKÄRR 1:68 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus.

Avgiften för beslutet är 19 200 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Beslutsmotivering

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

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan som kom in 2024-03-13 innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten Kråkekärr 1:68 med en areal om 1006 kvm där totala arealen på fastigheten är 2 337 kvm. Fastigheten ligger i Onsala och är belägen utanför detaljplanerat område men inom sammanhållen bebyggelse och ligger intill detaljplanerna OP159, OP167, OP168 och O83.

Hela fastigheten ligger inom vägbuffert 30 m, riktsintresse rörligt friluftsliv och omfattas av strandskydd.

Översiktsplanen pekar ut området som centrumnära och Onsala yttre del. Tillkommande bebyggelse bedöms med stöd av översiktsplan, bebyggelseutveckling och hänsyn till riktsintressen inte vara lämplig för platsen. Den ansträngda trafiksituation på Onsalavägen och bostadspolitiska mål tillåter inga fler tillkommande bostäder i Onsala.

Datum
2024-07-04

Utformningsförslaget med en tillkommande bostadstomt innebär en olämplig placering då fastigheten gränsar till föreslagna Onsalavägen.

En samlad bedömning är att ansökan inte ska beviljas med hänsyn till översiktsplanens riktlinjer, lämplighets- och hushållningskrav PBL 2 kap 2-6§§ och kravet på planläggning PBL 4 kap 2 §.

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2024-03-13 innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten Kråkekärr 1:68 [REDACTED] med en areal om 1006 kvm. Fastigheten har en total areal om 2 337 kvm och är idag bebyggd med ett enbostadshus och två komplementbyggnader. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område men inom sammanhållen bebyggelse, men intill detaljplanerna OP159, OP167, OP168 och O83.

Hela fastigheten ligger inom vägbuffert 30 m som är en tillståndspliktig zon enligt väglagen 47 §.

Hela fastigheten är precis intill den föreslagna sträckningen av Onsalavägen som kommer hamna längs med fastighetsgräns åt väst, söder och del av öst.

Området ingår i riksintresse rörligt friluftsliv.

Området ligger inom strandskyddat område och dispens behövs för att genomföra byggnadsåtgärder.

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 därför ej hörts ärendet.

Preliminärt förslag till beslut har skickats till sökande 2024-06-18.

Sökande inkom 2024-06-23 med yttrande mot utskickad underrättelse om negativt förhandsbesked.

Yttrandet i sin helhet finns som bifogad handling.

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

Enligt 2 kap. 2 § PBL ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till läge, beskaffenhet och

Datum
2024-07-04

behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken tillämpas.

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

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

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

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

3 kap. 4 § miljöbalken säger att bruksvärd 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.

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, kulturmiljövården 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

Utanför planlagt område finns inte någon i lagstiftningen given byggrätt. Bedömningen om en åtgärds lämplighet görs i en prövning genom planläggning eller i ärenden om bygglov eller förhandsbesked. Prövningen avser om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen, det vill säga en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (prop. 1985/86:1 s.285). Kommunen har det övergripande ansvaret för lokaliseringsprövningar. I prövningarna ska hänsyn tas till både

Datum
2024-07-04

allmänna och enskilda intressen. De allmänna intressena om lämplig markanvändning kommer till uttryck i andra kapitlet Plan- och Bygglagen (SFS 2010:900, nedan PBL)

I Kungsbacka kommun 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. Översiktsplanen är ett kraftfullt instrument för den fysiska planeringen och arbetet med den hållbara utvecklingen. 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 utvecklingsort. Närmare bestämt i övergången mellan vardagsnära friluftsliv och ytterområde.

Riktlinjer inom utvecklingsorter:

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

Datum
2024-07-04

- 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

Detaljplan krävs

Utifrån översiktsplanen är utgångspunkten att detaljplaneläggning krävs, om inte undantag från kravet på detaljplan är uppfyllt genom att byggnadsverket kan prövas i samband med ansökan om förhandsbesked.

Kravet på detaljplan aktualiseras (4 kap. 2 § PBL) efter en helhetsbedömning av förhållandena i det enskilda fallet. Någon lokaliseringsstudie för om enskilda bygglovsprövningar kan föregå detaljplan är ej framtagen för det berörda området. Behovet av att samordna fysiska förhållanden, hushålla med mark, prioritera mellan motstående markanvändningsintressen, prejudicerande effekter på omgivningen, högt bebyggelsetryck, långsiktiga utvecklingen för området medför att kravet på ny detaljplan utfaller.

Förvaltningen bedömer att en lokalisering av nytt enbostadshus på fastigheten kan skada riksintressets värden för det rörliga friluftslivet och högexploaterad kust. Förslaget innebär att naturmark tas i anspråk. Den övergripande avvägning som har gjorts i översiktsplanen att bebyggelseutveckling kan ske i utvecklingsområden, förutsätter att en samlad bedömning görs vilka naturområden som bör bevaras som grönområden och vilka som kan bebyggas. Grönområden är viktiga att bevara i tätorterna för rekreation. Den samlade bedömningen kan inte göras i en enskild ansökan om förhandsbesked. Ansökan uppfyller därmed inte lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2 § PB.

Lämplighets- och hushållningskrav

Förvaltningen bedömer att ansökan om lokalisering av nytt enbostadshus på fastigheten inte följer översiktsplanens riktlinjer för området, och uppfyller därmed inte lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-3 §§ PBL samt att det ur allmän synpunkt inte är lämpligt att bebygga platsen 2 kap 4 § PBL.

Åtgärden bedöms inte lämpligt placerat med hänsyn till placering som är precis intill den föreslagna Onsalavägen som kommer hamna längs med fastighetsgräns åt väst, söder och del av öst. Planeringen av den nya Onsalavägen som nu pågår kommer att resultera i en ökad trafiksäkerhet samt att den gamla Onsalavägen barriäreffekt minskar, men den kommer inte att resultera i en högre kapacitet trafikmängd.

Vidare omfattas området av strandskydd och förutsättningar för att få en dispens från strandskyddet på platsen krävs att en separat ansökan skickas in till förvaltningen. Ett eventuellt upphävande av strandskyddet prövas av Länsstyrelsen, för att få användbara tomter krävs att hela strandskyddet i så fall upphävs, i vanliga fall upphävs inte de närmaste 25m till vattendraget och då blir det inga byggbara tomter kvar. Att området omfattas av strandskydd kan innebära att det även finns miljömässiga värden på platsen som ska skyddas enligt 2 kap 6 § PBL.

Datum
2024-07-04

Trafiksituation och bostadsförsörjningsprogram

Fastigheten ligger på Onsalahalvön som i nuläget och inom en överskådlig framtid inte kommer att klara mer trafik. I Mål för bostadsbyggande 2014-2020 skrivs att kommunstyrelsen beslutade i slutet av förra decenniet att stoppa bostadsplaneringen i Onsala kommun del i avvaktan på Onsalavägens utbyggnad. Sedan detta principbeslut har kommunstyrelsen avslagit samtliga nya förfrågningar om planläggning för att möjliggöra nya bostadsområden. Kungsbackas bostadsförsörjningsprogram 2019-2025 anger att målet för 15 bostäder årligen för Onsala redan uppnått med de detaljplaner som redan pågår eller är planerade att starta. Något utrymme för tillkommande bostäder genom förhandsbesked finns inte.

Den pågående planeringen av nya Onsalavägen kommer att resultera i en ökad trafiksäkerhet och att den gamla Onsalavägens barriäreffekt minskar. Det kommer dock inte att resultera i en högre kapacitet när det gäller trafikmängden.

Översiktsplanen pekar ut området som centrumnära och Onsala yttre del. Utformningsförslaget med en tillkommande bostadstomt innebär en olämplig placering då fastigheten gränsar till föreslagna Onsalavägen. Tillkommande bebyggelse bedöms med stöd av översiktsplan, bebyggelseutveckling och hänsyn till riksintressen inte vara lämplig för platsen. Den ansträngda trafiksituation på Onsalavägen och bostadspolitiska mål tillåter inga fler tillkommande bostäder i Onsala.

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

En samlad bedömning är att lokaliseringen därmed inte är lämplig med hänsyn till översiktsplanens riktlinjer, lämplighets- och hushållningskrav PBL 2 kap 2-6§§ och kravet på planläggning PBL 4 kap 2 §.

Intresseavvägning

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-06-24

Sökandens svar på underrättelsen, 2024-06-23

Underrättelse, 2024-06-18

Förlängd handläggningstid, 2024-05-22

Kartunderlag – flygfoto över Onsala med markering, 2024-03-13

Kartunderlag - markering önskad avstyckning, 2024-03-13

Lantmäteri karta - inritat hus, parkering samt in- och utfartsväg, 2024-03-13

Ansökan, 2024-03-13

Datum
2024-07-04

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 (delges)

Datum
2024-07-04

§ 207

Dnr BN-2021-001031

VALLDA-LUNDEN 4:48 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten Vallda-Lunden 4:48.

Avgift tas inte ut för beslutet då byggnadsnämnden debiterat sökande i samband med tidigare beslut. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2020-09-08 § 97.

Beslutsmotivering

Lagstiftning

Enligt 9 kap. 17 § Plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) ska byggnadsnämnden ge förhandsbesked om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på en specifik plats.

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

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

Enligt 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.

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

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Lag (2014:477).

Bedömning

Ansökan gäller ett 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 då 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

Datum
2024-07-04

används för det den är mest lämpad för med hänsyn till bland annat natur- och kulturvärden.

Översiktsplan

Till stöd för prövningen har Kungsbacka kommun översiktsplanen Vårt framtida Kungsbacka (ÖP), som vann laga kraft i januari 2022. I den framgår det hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. I den har en avvägning har gjorts för var ny bebyggelse kan tillåtas och var olika riksintressen eller andra allmänna intressen ska prioriteras. Enligt ÖP ligger vald placering utanför utvecklingsort och inom kustbygd.

Översiktsplanen säger i en av sina riktlinjer att det i område utanför utvecklingsort och inom kustbygd inte ska tillkomma ytterligare bostadshus. För att kommunen ska utvecklas på ett hållbart sätt är det mest fördelaktigt att samla den huvudsakliga bebyggelseutvecklingen i de områden där den mesta delen av bebyggelse, infrastruktur, service etcetera redan finns, det vill säga i kommunens tätorter. Bebyggelseutvecklingen får inte försvåra hållbara strukturer för kollektivtrafik, kommunal service och tekniska system.

Förvaltningen bedömer att denna riktlinje är tillämpbar för den specifika platsen i ansökan då platsen är lantlig och har stora avstånd till skola, service och saknar kollektivtrafik inom ett nära avstånd. Att det finns en lokal gårdsbutik, vilket sökande framför i sitt yttrande, ändrar inte denna bedömning.

I översiktsplanen öppnar man för undantag från restriktiviteten för ny bostadsbebyggelse, till exempel för lucktomter och för generationsskifte inom aktiva jord- och skogsbruk, under förutsättning att ansökan inte ställer krav på detaljplan, att åtgärden är avgränsad utifrån sina förutsättningar och uppfyller kraven i lagstiftningen i övrigt.

Trots att sökande anger att det gäller ett generationsskifte i ett aktivt jord- eller skogsbruk gör förvaltningen bedömningen att verksamheten inte av en sådan art som gör att undantaget görs gällande, dels därför att det tänkta bostadshuset ligger helt fristående från verksamheten (se Mark- och miljööverdomstolen dom 2016-12-22 i mål nr P 6781-13) och dels därför att det inte framgår av ansökan hur verksamheten är knuten till lantbruksenheten eller att ett nära boende krävs för att verksamheten ska kunna skötas.

Platsen är inte heller en så kallad lucktomt, en lucka i en bebyggelserad och är inte heller avgränsad utifrån sina förutsättningar, då det i området finns flera platser med liknande förutsättningar.

Förvaltningen bedömer att åtgärden strider mot intentionerna i översiktsplanen.

Bebyggelsestruktur

Utbyggnad av befintliga strukturer med klungor av bostadshus i lantlig miljö bör göras varsamt så att den lantliga miljön inte skiftar karaktär. Då byggnaden enligt ansökan tillskapar en lucktomt utmed Vallda Intagsväg finns en risk att åtgärden

Datum
2024-07-04

genererar en vidare utveckling och därmed leder till en påtaglig och negativ förändring av bebyggelsestrukturen i området.

Trafik

Infart är inte redovisad på situationsplanen, förvaltningen bedömer att infart kan ordnas, att vägen inte klarar belastningen av ytterligare trafik är inte skäl att avslå en ansökan om förhandsbesked.. Att anlägga en väg på mark kan kräva tillstånd och får inte ha negativ påverkan på natur eller djurliv. Bedömningen är dock att infart kan ordnas från Vallda Intagsväg och den enskilda delen att anordna väg är därmed inte avgörande för förvaltningens förslag till beslut.

Natur- och friluftsliv

Förvaltningen bedömer vidare att en lokalisering av ett nytt enbostadshus på fastigheten kan skada riksintresset för det rörliga friluftslivet och naturvärden på platsen och att marken ur allmän synpunkt inte bör exploateras. Ansökan uppfyller därmed inte lämplighets och hushållningskraven i 2 kap. 2 § PBL. Sökande anger i sitt yttrande att de har tidigare erfarenhet för naturvård för arters fortlevnad, med gott resultat. Detta är dock inte något som påverkar förvaltningens bedömning avseende byggnationens negativa påverkan på riksintresset för rörligt friluftsliv och naturvärden på platsen.

Sammanfattning

Med ovanstående menar förvaltningen att inkomna synpunkter är bemötta och att en intresseavvägning enligt proportionalitetsprincipen i 2 kap. 1 § PBL, mellan allmänna och enskilda intressen har skett. Det allmänna intresset av att styra bebyggelseutvecklingen överväger det enskilda intresset av att bygga ett bostadshus på platsen. Ett nytt enbostadshus enligt ansökan bedöms olämpligt på fastigheten.

Sammantaget bedömer förvaltningen att ansökan ska avslås med stöd av kommunens översiktsplan, 9 kap. 31 § p. 3 PBL, med hänvisning till 2 kap. 2 3 och 6 §§ PBL.

Avgift

Enligt 12 kap 8 § PBL kan Byggnadsnämnden ta ut avgift för beslut om förhandsbesked. Detta är gjort tidigare i detta ärende. Då beslutet inte har någon annan utgång än vid det första beslutet är det inte rimligt att ta ut ytterligare en avgift. Därutöver har handläggningens tidsfrist om tio veckor överskridits med mer än fem veckor från det att ansökan var komplett, vilket skulle kunna ses som datum för Länsstyrelsens beslut med tanke på att sökande ändrat sin ansökan under överklagandeprocessen.

Av ovanstående skäl tas inte någon avgift ut för beslutet.

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

Datum
2024-07-04

vidare till Länsstyrelsen i Hallands län, som prövar det överklagade beslutet. Om överklagan kommer in för sent avvisas den.

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan

Ansökan som kom in 2021-03-26 innebär nylokalisering av ett enbostadshus på fastigheten VALLDA-LUNDEN 4:48, med infart från Vallda Infartsväg, beläget söder om Alberts väg 5.

Tänkt avstyckning är mellan 1500 och 2000 kvadratmeter stor enligt mätning på situationsplanen.

Byggnaden är tänkt att ansluta till kommunalt VA via vatten och avloppsförening. Intyg finns för Vallda-Lunden att göra 2+1 påkopplingar.

Historik

Beslut att avslå ansökan i detta ärende fattades av byggnadsnämndens arbetsutskott 2021 06 24, § 288. Motiveringen var att det inte fanns stöd för åtgärden enligt tidigare översiktsplan, ÖP 06, som ger uttryck för det allmänna intresset samt att det saknades undantag enligt de särskilda bygglovs-kriterier som var kopplade till ÖP06. En utveckling med fler bostadshus i området riskerar att få konsekvenser för kommunens strategiska planering och kommunalekonomiska följder, att bevilja ansökan kan också få en prejudicerande effekt då det finns fler fastigheter och markytor i området som har arealmässiga förutsättningar att etablera ytterligare bostäder genom liknande anspråk.

Avgift togs ut i samband med detta beslut.

Beslutet om att avslå ansökan överklagades av sökande. I sin överklagan framhöll sökande att det gäller generationsväxling för den gård som finns på fastigheten Vallda-Lunden 4:48.

Länsstyrelsen upphävde 2023-05-29 i ärende 6650 2021 Byggnadsnämndens i Kungsbacka kommun och återförvisade det till nämnden för fortsatt handläggning. Motiveringen till beslutet var att den nya uppgiften, att ansökan gäller ett generationsskifte på jordbruksfastighet, inte är utredd och prövad av nämnden och om huruvida det finns skäl att frånga kravet på detaljplan samt om det finns förutsättningar för att lämna ett positivt förhandsbesked, vilket Länsstyrelsen inte ska pröva som första instans.

Datum
2024-07-04

Förutsättningar

Fastigheten är en bebyggd lantbruksenhet med en areal om 54 000 kvadratmeter. Platsen som är tänkt att bebyggas är belägen utanför område med detaljplan och områdesbestämmelser och inom sammanhållen bebyggelse.

På fastigheten finns ett åkeribolag registrerat.

Översiktsplan

Översiktsplanen (ÖP), Vårt framtida Kungsbacka, anger att fastigheten ligger utanför utvecklingsort och inom kustbygd. Här är kommunen restriktiv till ny bostadsbebyggelse medan areella näringar, friluftsliv och biologisk mångfald ska prioriteras.

Kust- och landsbygd definieras av områden där bebyggelsetryck är starkt och utgörs av mellanrummet kring kommunens utvecklingsorter. Kungsbacka kommun ska växa och utvecklas främst inom de i ÖP utpekade prioriterade utvecklingsorterna och i övriga utvecklingsorter.

Skälen till att kommunen vill samla nybyggnation av bostäder till utvecklingsorterna är att få en långsiktig ekonomisk och miljömässig hållbarhet för utvecklingen av den kommunala servicen. En spridd bebyggelse gör det svårt att utveckla hållbara strukturer för kollektivtrafik, kommunal service och tekniska system. Ny spridd bebyggelse riskerar också att försvåra en ändamålsenlig användning och planläggning i framtiden. Därutöver handlar restriktiviteten av byggnation utanför utvecklingsorterna om identitet och stads- och landskapsbild. Att göra gränserna mellan bostadsorter och landsbygd tydliga är betydelsefullt för att stärka kulturlandskapets läsbarhet. Då är mellanrummen viktiga att värna.

Även enstaka enbostadshus behöver sättas i ett större perspektiv, då risken är stor att åtgärden kommer att upprepas med anledning av det starka bebyggelsetrycket som finns i stora delar av kommunen, framför allt i kommunens västra delar. Ska ny bostadsbebyggelse tillkomma bör det ske i ett större sammanhang, i en vidare prövning genom framtagande av detaljplan.

Om ny bebyggelse ska tillkomma, trots den generella restriktiviteten, får en sådan komplettering inte medföra krav på planläggning utifrån plan- och bygglagen, den ska vara avgränsad utifrån sina unika förutsättningar och får inte utöka utsträckningen av den befintliga sammanhållna bebyggelsen i området. Exempel när undantag från restriktivitet är möjlig är på lucktomter och för generationsväxling.

Natur- och friluftsliv

Området är bevuxet med snårig skog och ligger inom riksintressena högexploaterad kust och rörligt friluftsliv och inom område som är karterat som närverk av livsmiljöer för arter knutna till ädellövskog. Strax väster om tänkt byggnation finns en karterad våtmark, klass 4.

Datum
2024-07-04

Geologi

På platsen för tänkt byggnation är jordarten sandig morän enligt kartering från Sveriges Geologiska Undersökningar.

Radon

Enligt kartering är området högriskområde för radon.

VA

Privat ledning finns i anslutning till tänkt byggnation.

Servitut/arrende

Det finns inte några uppgifter om servitut eller arrenden vid tänkt placering.

Närhet till jordbrukscentra

Från tänkt placering till befintlig gård på Vallda-Lunden 4:48, som enligt vår kartering är den närmsta djurhållande gården (3 hästar), är det fågelvägen cirka 450 meter och med bil eller cykel cirka 1,8 kilometer.

Avstånd till service och kollektivtrafik

Det är cirka 3,5 kilometer till närmsta busshållplats, cirka 4 kilometer till förskola och 4,5 kilometer till grundskola och mataffär.

Yttranden

Sakägare och grannar har hörts då åtgärden utförs utanför område med detaljplan.

Ägare till fastigheterna Vallda-Lunden 4:39, 4:40 och 11:1 har ingen erinran angående sökt åtgärd.

Ägare till fastigheten Vallda-Lunden 4:45 har yttrat sig med erinran angående att naturvärden påverkas negativt då en intill liggande våtmark huserar flera skyddsvärda arter, angående risk för skador på närliggande byggnader i samband med sprängning och angående dålig infrastruktur med vägar, kollektivt resande och med långa avstånd till service. I området har sju sommarboenden byggts om till permanentboende med barnfamiljer, det finns två stycken hunddagis och djur som måste fordras och transporter sker via Vallda Intagsväg som är i dåligt skick och maximerad.

Ägare till fastigheten Vallda-Lunden 4:49 har yttrat sig med erinran angående tung trafik på den lilla vägen som ska vara infart för fastigheten, då det skadar byggnader och inredning. Ägaren föreslår att infart till fastigheten ska ske från Intagsvägen.

Sökande och fastighetsägare har fått del av inkomna synpunkter och förvaltningens tjänsteskrivelse 2024 05 28. Yttrande inför beslut har kommit in 2024-06-05.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-06-25

Yttrande, 2024-06-05

Det här dokumentet är digitalt signerat

Transaktionsidentitet: 743EE87854D07109FB31EED9D0A97FFD66C4659D39
Transaktionsidentitet: 0E5E566D85F361A8367AB9E98CA8201D7CC4F20011

Datum
2024-07-04

Yttrande, 2024-05-28
Remissvar, utan erinran, 2023-12-21
Remissvar, med erinran, 2023-12-20
Remissvar, tillägg remissvar, 2023-12-20
Remissvar, med erinran, 2023-12-19
Intyg, från VA-samfällighet, 2023-12-19
Remissvar, utan erinran, 2023-12-14
Remissvar, utan erinran, 2023-12-13
Remissvar, utan erinran, 2023-12-01
Situationsplan, flygfotografi, 2023-10-01
Situationsplan, översiktskarta, 2023-10-01
Beskrivning, 2023-10-01
Ansökan, 2021-03-26

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)
Fastighetsägare
Fastighetsägare till Vallda-Lunden 4:45 och 4:49

Datum
2024-07-04

§ 208

Dnr BN-2024-000848

DANNEBACKA 1:3 - Bygglov för nybyggnad av garage för jordbruksmaskiner

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för nybyggnad av garage för jordbruksmaskiner.

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

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

Avgiften för beslutet är 26 600 kronor. Av detta kostar bygglovets 23 940 kronor och byggskedet 2 660 kronor. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Upplysningar

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

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

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

Datum
2024-07-04

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2024-04-17.

Ansökan gäller nybyggnad av ett garage för jordbruksmaskiner. Fasaderna som är klädda med träpanel målas i kulör faluröd. Byggnadens tak kläs med tegelpannor i röd kulör.

Byggnaden har en byggnadsarea om 42 m².

Ansökan var komplett 2024-05-23.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Kommunicering

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

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-06-13

Yttrande, 2024-05-28

Yttrande, 2024-05-28

Karta, 2024-05-23

Fasad-, plan- och sektionssritning, 2024-04-17

Ansökan, 2024-04-17

Beslutsgång

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

Datum
2024-07-04

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

Beslutet skickas till

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

Datum
2024-07-04

§ 209

Dnr BN-2024-000568

GLÄDJEN 11 - Bygglov för uppsättning av tre skyltar

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för uppsättning av en fasadskylt.

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för uppsättning av två flaggskyltar.

Avgiften för beslutet är 8 645 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Beslutsmotivering

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

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
 - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1.

Sådana åtgärder som genomförts utan bygglov med stöd av 4-4 c §§ eller motsvarande äldre bestämmelser ska inte beaktas vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd överensstämmer med detaljplanen. Lag (2018:636).

Förvaltningen bedömer att ansökan om fasadskylten stämmer med detaljplan och uppfyller kraven enligt PBL 9 kap. 30 § punkt 4, då skylten är lämpligt utformad och placerad med hänsyn till stadsbilden och kulturvärden på platsen samt intresset av en god helhetsverkan.

Skylten bedöms även anpassas till Kungsbacka kommuns skyltprogram.

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

Datum
2024-07-04

De två flaggskyltarna bedöms inte uppfylla de krav som ställs enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen punkt 4, med hänvisning till 2 kap. 6 § första stycket och 9§, samt 8 kap. 3, 13 och 17§§.

Flaggskyltarna som är utförda som såkallade lådskyltar är inte lämpligt utformade med hänsyn till stadsbilden, kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. De bedöms vara för stora och inte anpassade till övrig skyltning i stadskärnan.

Skyltarna ska enligt Kungsbacka kommuns skyltprogram utföras i smide eller plåt. De får inte utformas som lådskyltar. Skyltprogrammet ska eftersträvas och det är viktigt med enhetlig utformning av skyltning för att bevara kulturmiljön. Det bedöms även finnas stor risk för prejudicerande effekt om åtrgården tillåts.

Bygglov för lådskyltarna ska därför avslås.

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 kom 2024-03-18

Ansökan gäller bygglov för uppsättning av tre styck skyltar. En skylt placeras över entrén på fasaden. Skylten består av enskilda bokstäver i svart kulör. Skylten är 2,4 meter lång och 0,44 meter hög.

De två andra skyltarna är flaggskyltar som placeras ut från fasaden åt söder och en åt väster. Skyltarna är runda och har en diameter om 0,7 meter.

Ansökan bedöms vara komplett 2024-04-11.

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan K23 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder, handel, hantverk och andra centrumnära ändamål.

Datum
2024-07-04

Övriga förutsättningar

Fastigheten omfattas av kulturmiljöprogram för Kungsbacka kommun, innerstaden och Råd och riktlinjer för skyltning i Kungsbacka kommun (antagen av Byggnadsnämnden 2020-11-06 §308).

Skyltprogrammet anger bland annat följande: Den gamla stadskärnan i Kungsbacka centrum är en kulturmiljö av riksintresse. Det ställs höga krav på skyltar som ska sättas upp här. Bokstäver på fasaderna eller dubbelsidiga flaggskyltar i smide eller plåt är att föredra. Lådskyltar med inbyggd belysning ska undvikas. Rörliga, blinkande eller bildväxlande skyltar får inte sättas upp.

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 planerig, därför har inga grannar hörts.

Förvaltningen har skickat en underrättelse till sökande om att vi inte kan bevilja lov för lådskyltarna den 2024-06-14

Sökandes svar på förvaltningens underrättelse

Då vi tog fram dessa skyltar valde vi en leverantör som gjort ett flertal skyltar i Kungsbacka innerstad för att säkerställa att vi följde anvisningar. Leverantören lät meddela att denna typ av skyltar sitter på ett flertal ställen i Kungsbacka innerstad.

Vi talade också med fastighetsägaren för att få måttangivelser på de skyltar som var monterade då länsförsäkringar satt i lokalen. Vi har alltså inte gjort en ny installation utan endast ersatt det som redan fanns på fasaden med samma mått.

Ang. belysning är det av yttersta vikt att vi under höst och vintereftermiddagar kan ha belysning i skyltarna.

Koningsbacke Tandvårdscenter är en specialistklinik och vi tar regelbundet emot traumapatienter. När det gäller dessa patienter är det ofta bråttom att de får hjälp. Kan handla om trafikolyckor, äldre som ramlat och slagit i munnen hemma och där det är kraftiga blödningar med en eller flera tänder som saknas. Vi har också ett långt samarbete med Frölunda Hockey och Scandinavium. Här handlar det om hockeyspelare som tagit emot slag eller puck och råkat ut för ett allvarligare trauma. Att vi tydligt kan visa vart vi finns är därför viktigt när det kommer denna typ av sjuktransporter framför allt höst och vintertid.

Att vi valt att bygga kliniken i Kungsbacka är för att denna typ av vård tidigare inte fanns i kommunen utan patienter har hänvisats till Halmstad. Vi valde också lokalen med omsorg då den ligger i ett hörn med parkering på framsida, långsida och baksida. Detta för att så snabbt och enkelt som möjligt kunna ta emot denna typ av patienter. Ofta är de förvirrade och här kan vi enkelt möta upp patienten och leda dem in i ett behandlingsrum.

Datum
2024-07-04

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2024-06-20
Fasadritning och karta 2024-04-11
Skyltbeskrivning 2024-04-11
Ansökan 2024-03-18

Förslag till beslut på sammanträdet

Daniel Hognert (M) yrkar på att även bevilja bygglov för den del av ansökan som gäller två flaggskyltar.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag respektive Daniel Hognerts (M) yrkande om att bevilja bygglov för flaggskyltar.

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post/delges)
Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar

Datum
2024-07-04

§ 210

Dnr BN-2024-000815

HAMMERÖ 9:3 - Bygglov för anläggande av energilager

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för anläggande av energilager.

Avgiften för beslutet är 13 300 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Beslutsmotivering

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 31 § (PBL, SFS 2010:900) ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

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

Ansökt åtgärd bedöms inte uppfylla de krav som ställs enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen punkt 3, med hänvisning till 2 kap. 6 § PBL. Åtgärdens placering bedöms inte vara lämplig utifrån landskapsbilden. Åtgärden får en dominerande och påtagligt inslag i landskapsbilden som består av öppna jordbrukslandskap.

Sökande har skickat in en utredning som beskriver varför de valt den föreslagna placeringen av energilagret. Sökande anser att ett energilager är ett väsentligt samhällsintresse. Vidare skriver sökande att kommunens översiktsplan prioriterar väsentliga samhällsintressen högre i relation till område med höga naturvärden förutsatt att inga andra hållbara alternativ till placering finns. Det väsentliga samhällsintresset och placeringen kan även appliceras på ianspråktagandet av jordbruksmark. Vidare skriver sökande att översiktsplanen pekar ut att utveckling ska ske i redan ianspråktagna områden på landsbygden för att bland annat undvika en fragmentering av jordbruksmark.

Förvaltningen delar inte denna bedömning. Den mark som tas i anspråk bedöms utgöra brukningsvärd jordbruksmark. Den föreslagna placeringen av energilagret bedöms inte vara på redan ianspråktagen mark utan marken har enligt daterade flygfotografier brukats som jordbruksmark under 2023 och även åren dessförinnan.

Enligt 3 kap. 4 § Miljöbalken ska brukningsvärd jordbruksmark prioriteras. Enligt paragrafen får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Datum
2024-07-04

Förvaltningens bedömning är att sökande inte lyckats styrka varför ett energilagret måste placeras just i Hanhals på den brukningsvärda jordbruksmarken. I sin utredning visar sökande befintliga elnätstationer i närheten av Kungsbacka. Sökande behöver enligt förvaltningens bedömning se bortom Kungsbacka. Det räcker inte att utreda eventuellt alternativa placeringen i närhet till Kungsbacka stad. Finns annan plats i Hallands län eller bortom Hallands gränser som inte tar brukningsvärd jordbruksmark i anspråk och där övriga anpassningskrav med flera uppfylls så ska sådan placering väljas. De alternativa placeringarna som utretts mer djupgående i sökandes utredande dokument är enbart placeringar i anslutning till Hanhals.

Sammanfattningsvis ska bygglov därför inte beviljas. Förvaltningen bedömer att ansökan inte uppfyller bestämmelse om god hushållning av mark som följer av 2 kap. 2 § PBL eller anpassningskraven som följer av 2 kap. 6 § PBL.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2024-04-12.

Ansökan gäller nybyggnad av energilager. Anläggningen innefattar flera olika typer av byggnadsverk: ställverksbyggnad, styrskåp, transformator, batterirack och växelriktare (inverter). Området hägnas in av ett stängsel.

Ställverksbyggnaden har en byggnadsarea om 161 m². Byggnadens fasader kläs med plåt i olivgrön kulör, RAL 6021. Taket kläs med plåt i olivgrön kulör, RAL 6021.

Batterirack, styrskåp och växelriktare är klädda med plåt i olivgrön kulör, RAL 6021. Totalt uppförs 13 stycken växelriktare. Totalt uppförs 26 stycken styrskåp. Det uppförs även 13 stycken uppsättningar av batterirack.

Transformatorstation uppförs i plåt i olivgrön kulör, RAL 6021. Totalt uppförs 13 stycken transformatorstationer.

I ansökan ingår också planering av marken. Den nya marknivån finns redovisad på fasadritningar.

Ansökan var komplett 2024-06-12.

Datum
2024-07-04

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Övriga förutsättningar

Platsen som föreslås för byggnation utgör brukningsvärd jordbruksmark.

Remisser

Miljö & Hälsoskydd har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande åtgärden. Av yttrande daterat 2024-06-18 framgår att Miljö & Hälsoskydd bedömer att anläggningen kan byggas utan risk för människors hälsa under förutsättning att man gör en bullerutredning och vidtar nödvändiga åtgärder för att säkerställa att närliggande bostäder inte riskerar att utsättas för verksamhetsbuller som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden.

Trafikverket har fått möjlighet att lämna synpunkter gällande åtgärden. Av yttrande daterat 2024-06-25 framgår att Trafikverket inte kommer kunna godkänna den vägdragning som sökande har redovisat i sin ansökan. Vägdragningen skulle innebära att bilar behöver köra på gång och cykelbanan vilket inte är tillåtet. Trafikverket har föreslagit att vägen ansluts till den enskilda vägen som ligger en kort bit bort.

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 Brogården 1:2. Fastighetsägaren skriver att åtgärden inte får utgöra ett hinder för byggnation och brukande av jordbruksmarken på Brogården 1:2. De skriver även att buller inte får störa bostadshuset på deras fastighet samt att åtgärder runtomkring är sådana att de väl döljer anläggningen.

Beslutsunderlag

Yttrande från granne, 2024-06-25

Remissvar, 2024-06-25

Remissvar, 2024-06-18

Tjänsteskrivelse, 2024-06-13

Nybyggnadskarta, 2024-06-12

Karta, 2024-06-11

Karta, 2024-06-11

Karta, 2024-06-11

Karta, 2024-06-11

Karta, 2024-06-11

Karta, 2024-06-11

Illustration, 2024-06-11

Datum
2024-07-04

Marksektionsritning, 2024-06-11
Teknisk beskrivning, 2024-04-29
Verksamhetsbeskrivning, 2024-04-29
Fasadritning, 2024-06-11
Plan- och sektionsritning, 2024-06-11
Fasadritning, 2024-06-11
Information, 2024-06-11
Yttrande, 2024-05-21
Ansökan, 2024-04-12
Tillstånd, 2024-04-12

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2024-07-04

§ 211

Dnr BN-2024-000489

ISERÅS 3:158 - Bygglov för nybyggnad av murar i efterhand

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av murar i efterhand.

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

Avgiften för beslutet är 11 305 kronor. Av detta kostar bygglovet 8 645 kronor och byggskedet 2 660 kronor. Avgiften för bygglovet är reducerad med 2 261 kronor på grund av att beslutet tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 9 044 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Upplysning

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

Enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL, (2010:900) 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 avviker från detaljplanen om avvikelsen är att bedöma som liten och förenlig med planens syfte.

Föreslagen åtgärd avviker från detaljplanernas bestämmelser beträffande placering på mark som inte får bebyggas. Byggnadsnämndens arbetsutskott konstaterar att murar med en total längd om 42 meter är uppförda på lovfastigheten varvid 22,1 meter av dessa murar är uppförda på punktprickad mark som ej får bebyggas och 6 meter är uppförda på korsmarkerad mark som endast får bebyggas med komplementbyggnad. Murarnas placering strider därmed emot gällande detaljplaner.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att förevarande avvikelser från gällande detaljplaner, om än ej små i kontextuell mening, utgör godtagbara avvikelser som är att bedöma som förenliga med detaljplanernas övergripande syfte. Föreslagna murar bedöms vidare inte utgöra störande inslag i omgivningen och är anpassade efter

Datum
2024-07-04

befintliga marknivåer på fastigheten. Föreslagna murar bedöms följaktligen vara lämpligt utformade och placerade med hänsyn till stads & landskapsbilden, natur & kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan, särskilt med beaktande av att det är murar av låg höjd och med minimal åverkan i det aktuella området. Föreslagna murar bedöms inte heller utgöra en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL. Föreslagna åtgärder bedöms därmed uppfylla kraven i 9 kap 31 b § PBL varför bygglov ska beviljas.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2024-03-05.

Ansökan gäller nybyggnad av murar i efterhand och avser tre nya murar om totalt 42,05 meter där 16,95 meter är uppförda inom byggrätten och 22,1 meter är uppförda på punktprickad mark och korsmarkerad mark.

Befintlig mur i norr är förlängd med 3,0 meter med en totalhöjd om 0,45 meter och utgör en bygglovsbefriad mur.

Av 22,1 meter är 16,1 meter placerad på punktprickad mark som enligt detaljplan inte får bebyggas och 6,0 meter är placerad på korsmarkerad mark som endast får bebyggas med komplementbyggnad.

Fastigheten Iserås 3:158 är uppdelad i detaljplanerna O112G och O112b12.

Inom detaljplan O112G är 6,0 meter mur uppförd på korsmarkerad mark samt 1,8 meter mur på punktprickad mark som tillsammans utgör avvikelse om 7,8 meter mur.

Inom detaljplan O112b12 är 14,3 meter uppför på punktprickad mark.

Murarna är uppförda naturstensmurar med varierar höjder mellan 0,65 – 0,85 meter ovanför intilliggande marknivå.

Ansökan redovisar även en mur med grind i västra tomtgränsen med en längd om 28,7 meter och en mur i norr med en längd om 8,9 meter. Dessa murar är befintliga murar som renoverats och kräver inte bygglov.

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

Ansökan var komplett 2024-04-23.

Det här dokumentet är digitalt signerat

Transaktionsidentitet: 743EE87854D07109FB31EED9D0A97FFD66C4659D39
Transaktionsidentitet: 0E5E566D85F361A8367AB9E98CA8201D7CC4F20011

Datum
2024-07-04

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan O112b12 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder/småindustri/handels- och hantverksändamål/. I detaljplanen regleras bland annat att punktprickad betecknad mark inte får bebyggas, tomtplats får inte vara mindre än 1000 m², att tomtplats får högst bebyggas med en femtedel och antal våningar begränsas till högst 1 våning.

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan O112G där planändringens syfte var att möjliggöra fastighetsreglering mellan fastigheterna Iserås 3:1 och Iserås 3:158. I detaljplanen regleras bland annat att punktprickad betecknad mark inte får bebyggas och korsmarkerad mark endast får bebyggas med komplementbyggnad. Högsta byggnads- och nockhöjd för komplementbyggnad är 3,0 meter respektive 5,0 meter.

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då

- del av murar, närmare bestämt 22,1 meter motsvarande 53 procent av den sammanlagda sträckan på nya murar som är 42,05 meter, är placerade på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas

Kommunicering

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Inga invändningar har kommit in än men svarstiden för grannhörande är till och med den 2024-07-01.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-06-20
E-post, 2024-04-23
Plan- och sektionssritning, 2024-04-23
Planritning, 2024-04-23
Fasadritning, 2024-04-23
Situationsplan, 2024-04-23
Skrivelse, 2024-04-23
Presentation, 2024-04-19
Ansökan, 2024-03-05

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av murar i efterhand på fastigheten med följande motivering; förevarande avvikelser från gällande detaljplaner utgör, om än ej små i kontextuell mening, godtagbara avvikelser som är att bedöma som förenliga med planernas övergripande syfte. Föreslagna murar bedöms vidare inte utgöra störande inslag i omgivningen och är anpassade efter befintliga marknivåer på fastigheten. Föreslagna murar bedöms följaktligen vara lämpligt utformade och placerade med hänsyn till stads & landskapsbilden, natur & kulturvärden på platsen och intresset av en god

Datum
2024-07-04

helhetsverkan, särskilt med beaktande av att det är murar av låg höjd och med minimal åverkan i det aktuella området. Föreslagna murar bedöms inte heller utgöra en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL. Föreslagna åtgärder bedöms därmed uppfylla kraven i 9 kap 31 b § PBL varför bygglov ska beviljas.

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 ansökan.

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)
Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar

Datum
2024-07-04

§ 212

Dnr BN-2019-001604

LI 3:2 - Bygglov för ändrad användning av förråd till fritidshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för ändrad användning av förråd till fritidshus.

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

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

Avgiften för beslutet är 19 200 kronor. Av detta kostar bygglovet 12 000 kronor och byggskedet 7 200 kronor. Avgiften för bygglovet är reducerad med 12 000 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden för bygglovet och byggskedet blir därför 7 200 kronor. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2011-12-06 § 246.

Upplysning

Innan du får påbörja byggnadsarbetet måste du ha fått ett startbesked från byggnadsnämnden.

Tänk även på att när du har fått ett startbesked, så har du en verkställighetstid för bygglovet att ta hänsyn till innan du börjar bygga. Det innebär att du inte får påbörja åtgärden förrän tidigast fyra veckor efter att bygglovsbeslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Om du påbörjar byggnationen innan de fyra veckorna ska byggnadsnämnden ta ut en sanktionsavgift.

Det är också viktigt att beslutet har vunnit laga kraft innan du påbörjar byggnationen. Ditt lovbeslut vinner laga kraft, om ingen har överklagat det, inom tre veckor från att berörda parter är delgivna eller fyra veckor efter kungörelse i Post- och Inrikes tidningar. Om du påbörjar innan beslutet vunnit laga kraft sker det på egen risk eftersom beslutet kan komma att upphävas om det överklagas.

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Detta beslut innebär inte att markägaren har gett tillstånd till att åtgärden utförs. Innan du påbörjar byggnationen rekommenderar vi att du har ett avtal med markägaren för att säkerställa att du har rätt att bygga på marken. Likaså rekommenderar vi att eventuella servitut för till exempel väg finns innan bygget startar.

Datum
2024-07-04

Beslutsmotivering

Tillämpliga bestämmelser

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

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

Enligt 2 kap. 2 § PBL ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till 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.

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

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

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

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

Enligt 2 kap. 9 § PBL får lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa eller betydande olägenhet på annat sätt.

Enligt 4 kap 2 § PBL ska kommunen med detaljplan pröva markområdets lämplighet för bebyggelse samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

Datum
2024-07-04

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

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

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

Vårt framtida Kungsbacka delar in kommunen i olika geografiska områden baserad på planerad markanvändning. Den aktuella fastigheten ligger inom vad *Vårt Framtida Kungsbacka* redovisar som *Grön infrastruktur*.

Grön infrastruktur är mark- eller vattenområden som knyter ihop och skapar struktur och kontinuitet i naturområden. Grön infrastruktur är viktig för att bevara långsiktigt hållbara populationer av växter och djur men också för att ge människor möjlighet till rekreation och kunna nyttja ytor för sociala aktiviteter. Grön infrastruktur utgörs av ett urval av de viktigaste grönstråken som ofta sammanfaller med områdesskydd och riksintresseområden.

Inom *Grön infrastruktur* ska:

- De gröna kilarna som ingår i Göteborgsregionens strukturbild värnas och tillgängliggörs,
- Invånarnas tillgång till en sammanhängande grön infrastruktur av parker, natur och rekreationsområde ska säkerställas,
- Viktiga biologiska spridningssamband ska bevaras och förstärkas både i tätorterna och på landsbygden,

Datum
2024-07-04

- Inom ytor för grön infrastruktur ska friluftsliv, turism, biologisk mångfald och areella näringar prioriteras,
- Generellt tillåts ingen ny bostadsbebyggelse.

Bedömning

Även om den aktuella fastigheten ligger inom vad *Vårt Framtida Kungsbacka* redovisar som *Grön infrastruktur*, där restriktivitet till nya bostäder föreligger, görs bedömningen att den tillkommande bostaden inte kommer påverka de värden som översiktsplanen avser att skydda, eftersom det är frågan om en befintlig byggnad som ligger mellan två bostadstomter på en del av en redan i anspråkstagen tomtplats. Ändringen bedöms inte utvidga det aktuella bostadsområdet.

Vidare ligger fastigheten inom ett område där kommunen i ett 20-tal år har avslagit ansökningar avseende nytillkomna bostäder med hänsyn till detaljplanekravet och risken för prejudicerande effekter, vilket först konstaterats korrekt av överinstanser. Nämnden gjorde initialt samma bedömning i aktuellt ärende och avlog ansökan 2020-04-30, BNAU § 149. Beslutet överklagades dock och MÖD konstaterade 2023-05-15, Mål nr P 11518-22, att det inte fanns skäl till att hävda detaljplanekravet, varvid det sålunda inte utgör skäl till att avslå ansökan.

Bedömningen görs sammanfattningsvis att ansökan i övrigt uppfyller kraven i andra kapitlet samt de delar av 8 kapitlet som redogörs i 9 kapitlet 31 § PBL. Bygglov ska därför beviljas.

Kommunicering

Remiss har skickats till Teknikförvaltningen avseende VA och avfallshantering som inte har något att erinra.

Berörda grannar har givits möjligheten att inkomma med synpunkter. Inga synpunkter har inkommit.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Datum
2024-07-04

Sammanfattning av ärendet

Ansökan inkommen 2019-10-11 avser ändrad användning av förråd till fritidshus på fastigheten Li 3:2. Fastigheten ligger utanför detaljplan.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-06-20

Ansökan, 2019-10-17

Ändrad ansökan till fritidshus, 2024-04-14

Karta, 2024-05-15

Fasadritningar, 2024-05-15

Planritning, 2023-11-10

Remissvar Teknikförvaltningen, 2024-05-29

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 (A-post)

Skatteverket (A-post)

Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar

Datum
2024-07-04

§ 213

Dnr BN-2023-002369

RAÖ 19:8 - Bygglov för nybyggnad av fritidshus samt rivning av befintligt fritidshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus och ansökan om rivningslov avseende rivning av befintligt fritidshus på lovfastigheten.

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 byggnaden fastställs till +10,5.

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

Avgiften för beslutet är 35 000 kronor. Av detta kostar bygglovet 15 000 kronor och byggskedet 20 000 kronor. Avgiften för beslutet är reducerad med 15 000 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10+10 veckor. Kostnaden för beslutet blir därför 20 000 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

Upplysning

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

Ansökan avser nybyggnad av ett fritidshus om ca 65 kvadratmeter samt rivning av ett befintligt fritidshus på lovfastigheten. Föreslagen nybyggnation avviker från detaljplanens bestämmelser beträffande högst tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad samt högst tillåtna totala byggnadsarea på fastigheten.

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

Datum
2024-07-04

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att förevarande avvikelser avseende huvudbyggnadens högsta tillåtna byggnadsarea utgör en kontextuellt liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens övergripande syfte. Arbetsutskottet bedömer även att avvikelserna avseende högsta tillåtna byggnadsarea för lovfastigheten utgör en kontextuellt liten avvikelse som är att bedömas som förenlig med detaljplanens övergripande syfte om att bebygga fastigheten med byggnader för bostadsändamål. Detta med beaktande av att föreslagen åtgärd avser en lovfastighet som är väl avskild från övrig bebyggelse inom förevarande område och att föreslagen byggåtgärd med vidtagna avvikelser inte medför någon nämnvärd påverkan på detaljplanen eller på området i stort. Arbetsutskottet bedömer vidare att föreslagen nybyggnation passar väl in i landskapsbilden och är lämplig utifrån platsens förutsättningar. Föreslagen åtgärd uppfyller vidare samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL. Föreslagen åtgärd innebär inte heller några större eller omotiverade ingrepp i naturen och det föreligger inte några motstående intressen som talar emot förevarande ansökan. Därtill bedöms byggåtgärden inte medföra några olägenheter som kan anses vara betydande. Bygglov ska därför beviljas.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-11-30.

Ansökan gäller nybyggnad av ett fritidshus med en byggnadsarea om 65,3 m². Byggnaden ersätter ett befintligt fritidshus som rivs. Fastigheten får en total byggnadsarea om 116,3 m².

Ansökan var komplett 2024-01-03.

Beslut om förlängd handläggningstid togs 2024-03-07.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan O87, fastställd 1964, vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder. I detaljplanens bestämmelser regleras bland annat:

- Punktprickad mark får inte bebyggas

Datum
2024-07-04

- På med B betecknat område får högst 100 m² bebyggas, varav huvudbyggnad får vara högst 60 m².
- På med B betecknat område får endast en huvudbyggnad uppföras. Uthus eller annan gårdsbyggnad får i allmänhet inte uppföras, utan dess utrymme bör annordas inom eller i anslutning till huvudbyggnaden. Byggnadsnämnden får i särskilda fall medgiva friliggande uthus eller garage där så prövas kunna ske utan olägenhet.
- Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns*

* I avsaknad av planbestämmelse om byggnads placering i förhållande till tomtgräns mot grannfastighet gäller 30 § byggnadsstadgan (1959:612), BS, som bestämmelse i planen. Det innebär att byggnader ska placeras minst 4,5 meter från gräns mot grannfastighet om inte kriterierna för undantag från samma bestämmelse, enligt 29 § tredje stycket BS, är uppfyllda.

Punktprickad mark är en bestämmelse som används som placeringsbestämmelse, för att visa var på en fastighet det inte är tillåtet att placera byggnadsverk.

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då

- byggnadsarea för huvudbyggnad uppgår till 65,3 m², dvs 5,3 m² större än vad detaljplanen tillåter
- total byggnadsarea på fastigheten kommer uppgå till 116,3 m², dvs 16,3 m² större än vad detaljplanen medger

Kommunicering

Berörda sakägare ha fått tillfälle att yttra sig i ärendet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-06-03
Yttrande, 2024-05-15
E-post, 2024-05-07
Utlåtande, 2024-05-07
Beslut, 2024-03-07
Utlåtande, 2024-03-07
Intyg, 2024-01-03
Nybyggnadskarta, 2023-12-19
Markplaneringsritning, 2023-12-19
Fasadritning, 2023-11-30
Fasadritning, 2023-11-30
Planritning, 2023-11-30
Planritning, 2023-11-30
Sektionsritning, 2023-11-30
Sammanställning e-tjänst, 2023-11-30

Det här dokumentet är digitalt signerat

Transaktionsidentitet: 743EE87854D07109FB31EED9D0A97FFD66C4659D39
Transaktionsidentitet: 0E5E566D85F361A8367AB9E98CA8201D7CC4F20011

Datum
2024-07-04

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus samt rivning av befintligt fritidshus med följande motivering; förevarande avvikelse avseende huvud-byggnadens högsta tillåtna byggnadsarea utgör en kontextuellt liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens övergripande syfte. Även planavvikelsen avseende högsta tillåtna byggnadsarea för lovfastigheten utgör en kontextuellt liten avvikelse som är att bedöma som förenlig med planens övergripande syfte om att bebygga fastigheten med byggnader för bostadsändamål. Detta med beaktande av att föreslagen åtgärd avser en lovfastighet som är väl avskild från övrig bebyggelse inom förevarande område och att föreslagen byggåtgärd, med vidtagna avvikelser, inte medför någon nämnvärd påverkan på detaljplanen eller på området i stort. Vidare passar föreslagen nybyggnation väl in i landskapsbilden och är lämplig utifrån platsens förutsättningar. Föreslagen åtgärd uppfyller vidare samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL. Föreslagen åtgärd innebär inte heller några större eller omotiverade ingrepp i naturen och det föreligger inte några motstående intressen som talar emot förevarande ansökan. Därtill bedöms byggåtgärden inte medföra några olägenheter som kan anses vara betydande.

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 ansökan.

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

Beslutet skickas till

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

Datum
2024-07-04

§ 214

Dnr BN-2023-001391

VALLBY 3:16 - Bygglöv för nybyggnad av enbostadshus, komplementbyggnad samt stall

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglöv för nybyggnad av enbostadshus, komplementbyggnad samt stall.

Avgiften för beslutet är 18 750 kronor. Avgiften reduceras med 100 % då beslutet är fattat mer än fem veckor efter handläggningens tidsfrist. Avgiften för beslutet är 0 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Beslutsmotivering

Lagstöd

Plan- och bygglag (2010:900)

9 kap 31 § Bygglöv 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. Företrädare 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).

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 §.

(---)

Miljöbalk (1988:808)

3 kap. 4 § Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse.

Datum
2024-07-04

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.

(---)

Beslutsmotivering

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

Prövningen av en lovpliktig åtgärd ska då utgå 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.

Översiktsplan

Till stöd för prövningen har Kungsbacka kommun översiktsplanen Vårt framtida Kungsbacka (ÖP), som vann laga kraft i januari 2022. I den framgår det hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. I den har en avvägning har gjorts för var ny bebyggelse kan tillåtas och var olika riksintressen eller andra allmänna intressen ska prioriteras. Enligt ÖP ligger vald placering utanför utvecklingsort och inom landsbygd.

Översiktsplanen säger i en av sina riktlinjer att det i område utanför utvecklingsort och inom landsbygd inte ska tillkomma ytterligare bostadshus. För att kommunen ska utvecklas på ett hållbart sätt är det mest fördelaktigt att samla den huvudsakliga bebyggelseutvecklingen i de områden där den mesta delen av bebyggelse, infrastruktur, service etcetera redan finns, det vill säga i kommunens tätorter. Bebyggelseutvecklingen får inte försvåra hållbara strukturer för kollektivtrafik, kommunal service och tekniska system.

Förvaltningen bedömer att denna riktlinje är tillämpbar för den specifika platsen i ansökan då platsen är lantlig och trots att avstånden till skola, service och till hållplats för kollektivtrafik med regelbunden linjetrafik är relativt små.

I översiktsplanen öppnar man för undantag från restriktiviteten för ny bostadsbebyggelse, till exempel för lucktomt, en lucka i en bebyggelserad, och för generationsskifte inom aktiva jord- och skogsbruk, under förutsättning att ansökan inte ställer krav på detaljplan, att åtgärden är avgränsad utifrån sina förutsättningar och uppfyller kraven i lagstiftningen i övrigt. Åtgärden är inte generationsskifte i jord- eller skogsbruk och platsen är inte heller en lucktomt. Platsen är inte heller avgränsad utifrån sina förutsättningar, då det i området finns flera platser med liknande förutsättningar.

Förvaltningen bedömer att åtgärden strider mot intentionerna i översiktsplanen.

Datum
2024-07-04

Jordbruksmark tas i anspråk

Byggnaderna, tomt och ny infartsväg, hamnar på det som idag är jordbruksmark, åkermark, enligt Jordbruksverkets kartering. Att jorden har brukats över tid och fortfarande brukas är också tydligt på flygfotografier.

Brukningens värde jordbruksmark får enligt MB 3 kap. 4 § endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar som behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och alternativa placeringar inte finns.

Att uppföra ett enbostadshus, komplementbyggnad och stall är inte något väsentligt samhällsintresse. Ansökan strider mot lagstiftningens krav om att inte ta brukningsvärd jordbruksmark i anspråk för ändamål som inte är väsentliga samhällsintressen.

Sammanfattning

Med ovanstående menar förvaltningen att sökandes inkomna synpunkter är bemötta och att en intresseavvägning enligt proportionalitetsprincipen i 2 kap. 1 § PBL, mellan allmänna och enskilda intressen har skett. Det allmänna intresset av att styra bebyggelseutvecklingen och att inte bebygga brukningsvärd jordbruksmark överväger det enskilda intresset av att bygga ett bostadshus, komplementbyggnad och stall på platsen.

Sammantaget bedömer förvaltningen att ansökan ska avslås med stöd av kommunens översiktsplan och 9 kap. 31 § p. 3 PBL, med hänvisning till 2 kap. 2 3 §§ PBL och MB 3 kap. 4 §.

Ansökan ska därför avslås.

Avgift

Ärendet var komplett att handlägga 2023-11-13 då ansökan ändrades på eget initiativ. Handläggningstiden i ärendet förlängdes med tio veckor 2024-01-24. Då beslutet är fattat mer än fem veckor efter handläggningens tidsfrist reduceras avgiften enligt PBL 12 kap. 8 a § med 100 %.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Datum
2024-07-04

Beskrivning av ärendet

Ansökan

Ansökan kom in 2023-07-06 och avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus, komplementbyggnad samt stall på fastigheten 3:16 med infart från Böckernas väg, söder om Vallby 10:5.

Tänkt byggnation ska ansluta till privata ledningar för vatten och avlopp. Intyg om att påkoppling är möjlig finns i ansökan, daterat 2023-08-23 med en giltighet om 1 år.

Ny infartsväg till tänkt byggnation anläggs från Böckernas väg, parallellt med dike och fastighetsgräns till Vallby 10:5.

Huvudbyggnaden placeras cirka 40 meter från gräns mot granne i väst, stall placeras cirka 20 meter från gräns mot granne väst och komplementbyggnad cirka 24 meter från gräns mot granne i väst.

Huvudbyggnaden är i en våning med en total byggnadsarea om 154,2 kvadratmeter. Färdigt golv hamnar på +25,1. Taket är ett sadeltak med 23 graders lutning.

Stallet är i en våning med en byggnadsarea om 113 kvadratmeter. Färdigt golv hamnar på + 25,1. Taket är ett sadeltak med 22 graders lutning.

Komplementbyggnaden är i en våning med en byggnadsarea om 48,2 kvadratmeter. Färdigt golv hamnar på + 25,1. Taket är ett sadeltak med 22 graders lutning.

Byggnadernas får material och färgsättning enligt:

| | |
|---------|--|
| Fasad | Svart liggande träpanel, NCS: S 9000-N |
| Tak | Svart taktegel, NCS: S 9000-N |
| Fönster | Vita träfönster, NCS: S 0502-Y |
| Dörrar | Vita trädörrar, NCS: S 0502-Y |
| Foder | Svart, NCS: S 9000-N |

Nya marknivåer finns redovisade i beslutsunderlag.

Handläggningens tidsfrist

Vi skickade föreläggande om att komplettera 2023-07-18.

Komplettering kom in 2023-09-01.

2023-09-25 meddelades att förvaltningen kommer att föreslå att ansökan ska avslås och att huvudbyggnaden inte uppfyller krav om tillgänglighet i nuvarande utförande.

Ansökan ändrades av sökande 2023-11-13.

Vi förlängde handläggningstiden i ärendet med tio veckor 2024-01-24.

Datum
2024-07-04

Historik

En ansökan om förhandsbesked med en lokalisering strax nordost om den nu föreslagna har tidigare prövats av BNAU 2021-09-16 § i ärende BN 2020 003178. Ansökan gällde då ett enbostadshus med komplementbyggnad. BNAU avslog ansökan. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Halland som avslog överklagandet.

Förutsättningar

Fastigheten har en areal om 22 hektar i 6 delområden och är idag obebyggd.

Tänkt placering är belägen utanför område med detaljplan eller områdesbestämmelser och utanför sammanhållen bebyggelse

Översiktsplanen Vårt framtida Kungsbacka, som vann laga kraft 2022-01-26, beskriver området som utanför uteklingsort, landsbygd.

Åtgärden är placerad på mark som är brukningsvärd jordbruksmark, åkermark enligt kartering från Jordbruksverket.

Fastigheten ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA) men inom område med privata ledningar.

Byggnaderna placeras på mark som enligt kartering från Sveriges geologiska undersökningar (SGU) är postglacial lera med djup om 1-3 meter.

Platsen där byggnaderna är tänkta att placeras ligger enligt kommunens karta invid område med lokala förekomster av högradonmark och spridda förekomster av pegmatitgångar med förhöjda till höga radiumhalter.

Avstånd från tänkt placering till förskola, skola och livsmedelsaffär är cirka 2 kilometer.

Avstånd till hållplats för kollektivtrafik med linjetrafik är cirka 400 meter.

Infartsvägen placeras över ledningsrätt och avtalsservitut.

Yttranden

Sakägare och andra berörda har inte fått möjlighet att yttra sig angående åtgärden.

Kommunicering

Sökande och fastighetsägare som är annan än sökande har fått del av förvaltningens förslag till beslut och möjlighet att yttra sig inför byggnadsnämndens arbetsutskotts sammanträde.

Yttrande har inkommit från sökande som anför att det inte finns något hinder för att bevilja bygglov enligt lagens krav. Sökande skriver att stallet kommer vara för cirka två hästar, att hästarna kommer att ha minst 25 hektar och att det kan utvidgas vid behov, att byggnationen ska ske intill befintlig bebyggelse, att jordbruksmarken fortfarande kan brukas och att det är den del av fastigheten som är mest lämplig för åtgärden som valts för åtgärden samt att man tidigare har visat välvilja då kommunen har fått anlägga gång- och cykelväg på fastigheten.

Datum
2024-07-04

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2024-06-25
Yttrande, från sökande, 2024-06-18
Situationsplan, 2023-11-13
Markplaneringsritning, 2023-11-13
Plan, 2023-11-13
Fasadritning, 2023-11-13
Anmälan om kontrollansvarig, 2023-09-01
Intyg, 2023-09-01
Situationsplan, 2023-09-01
Markplaneringsritning, 2023-09-01
Planritning, 2023-09-01
Planritning, 2023-09-01
Plan- och sektionsritning, 2023-09-01
Sektionsritning, 2023-09-01
Sektionsritning, 2023-09-01
Fasadritning, 2023-09-01
Fasadritning, 2023-09-01
Fasadritning, 2023-09-01
Fasadritning, 2023-09-01
Ansökan, 2023-07-06
Beskrivning, 2023-11-13

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)
Fastighetsägare

Datum
2024-07-04

§ 215

Dnr BN-2024-000691

Åtgärdsföreläggs med vite att klippa växtlighet

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

Datum
2024-07-04

§ 216

Dnr BN-2011-006116

**Rättelseföreläggande med vite att avröja tillbyggnad på
komplementbyggnad**

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

Datum
2024-07-04

§ 217

Dnr BN-2021-000147

Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked

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

Datum
2024-07-04

§ 218

Dnr BN-2021-000147

Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked

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

Datum
2024-07-04

§ 219

Dnr BN-2021-000147

Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked

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

Datum
2024-07-04

§ 220

Dnr BN-2021-000147

Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked

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

Datum
2024-07-04

§ 221

Dnr BN-2020-002301

Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked

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

Datum
2024-07-04

§ 222

Dnr BN-2020-002301

Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked

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

Datum
2024-07-04

§ 224

Dnr BN-2017-000116

Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked

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