



Plats och tid Kungsbackarummet, klockan 9–11.07

Beslutande ledamöter Thure Sandén (M) Ordförande deltar ej § 88
p.g.a. jäv
Heinrich Kaufmann (C) Vice ordförande §§
76-87, 89-97, ordförande § 88
Daniel Hognert (M)
Lars Eriksson (S)
Stefan Vilumsons (SD)

Tjänstgörande ledamöter

Ej beslutande ersättare

Tjänstepersoner Katarina Öryd, förvaltningschef
Hanna Ståhl, verksamhetschef Geodata- och
bygglovsavdelningen
Peter Sebestyén, enhetschef Geodata- och
bygglovsavdelningen
Christina Nordberg, controller § 78
Thinh Bui-Ljungqvist, bygglovshandläggare
Rickard Ribbås, bygglovshandläggare
Sofie Axelsson, nämndsekreterare

Övriga tjänstepersoner Ida Lennartsson, verksamhetschef
planavdelningen, kommunstyrelsens
förvaltning §§ 76-82
Johanna Vinterhav, planarkitekt,
kommunstyrelsens förvaltning §§ 76-77 a)

Plats och tid för justering Digital justering 2023-04-05

Underskrifter	Sekreterare Sofie Axelsson	Paragrafer §§ 76-87, 89-97
	Ordförande Thure Sandén (M)	
	Protokolljusterare Daniel Hognert (M)	

TILLKÄNNAGIVANDE / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organisation	Byggnadsnämnden	Paragrafer §§ 76-87, 89-97
Sammanträdesdatum	2023-03-30	
Anslagsdatum	2023-04-06	
Datum då anslaget tas ner	2023-04-28	
Förvaringsplats för protokollet	Bygg- och miljöförvaltningen	
Underskrift	Sofie Axelsson	

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Ärendelista

Förändring av ärendelista	4
Information från förvaltningen	5
Uppföljning och prognos per mars 2023	6
BRÖNDOME 2:12 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus	8
VALLDA-LUNDEN 4:5 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus	12
TORPA 1:10 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	15
ÖSSLÖV 5:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av fyra flerbostadshus	20
VALLDA 4:78 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	22
BUKÄRR 2:77 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, utvändig ändring av enbostadshus, rivning av del av komplementbyggnad samt ombyggnad av enbostadshus	24
VARLA 2:198 - Bygglov för anläggande av arena/idrottsplats	29
TOM 10:30 - Bygglov för nybyggnad av verksamhet samt mur	34
SÄRÖ 1:158 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus	37
SÄRÖ 1:477 - Bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus och nybyggnad av grindstugor samt rivning av del av befintlig byggnad	40
Ärenden om tillsyn	46
Sekretessärende	47

Justerare

Expedierat/bestyrt

§ 76

Förändring av ärendelista

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott godkänner förändring av ärendelista.

Sammanfattning av ärendet

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

Ärende nr. 23 *Sekretessärende*, utgår från dagens sammanträde.

Beslutsgång

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 77

Information från förvaltningen

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsens förvaltning och Bygg- och miljöförvaltningen informerar byggnadsnämndens arbetsutskott om följande:

- a) Detaljplan för bostäder inom Rågelund 1:127 m.fl. i Frillesås
- b) Information om beviljat bygglov enligt delegeringsförteckningen för DUVEHED 2:55

Beslutsgång

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 78

Uppföljning och prognos per mars 2023

Dnr 2023-00047

Beslut – Förslag till byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner uppföljning per mars och prognos 2023.

Byggnadsnämnden godkänner pågående handlingsplan för ekonomi i balans.

Sammanfattning av ärendet

Förvaltningen har gjort en prognos per mars för det ekonomiska utfallet för helåret 2023. Svensk ekonomi har bromsat in markant och utvecklingen fortsätter under 2023. Vi är på väg in i en lågkonjunktur. Det ekonomiska läget är osäkert och svårbedömt både när det gäller hur stor påverkan detta får för våra verksamheter och hur lång lågkonjunkturen kommer att bli.

Både bygglovs- och mättningsverksamheten är konjunkturkänsliga. Under pandemiåren 2020–2021 ökade ärendemängden med cirka 20% för att under första halvåret 2022 återgå till normala nivåer. I slutet av 2022 såg vi en kraftig minskning av ärendemängden för dessa verksamheter på mellan 40–50 procent jämfört med tidigare år.

För att anpassa budgeten till de nya förutsättningarna har de förväntade intäkterna för bygglovs- och mättningsverksamheten minskats med totalt nio miljoner kronor, vilket motsvarar den minskade ärendemängden. Miljö & Hälsoskyddsverksamheten är inte lika konjunkturkänslig vilket ger en viss stabilitet till förvaltningen som helhet.

Förvaltningen har genomfört en rad åtgärder för att klara den stora ärendeminskningen inom bygglovs och mättningsverksamheten. Utgångspunkten har varit att utifrån Ett Kungsbacka och

Kommunfullmäktiges direktiv om innovation och omställning till nya arbetssätt nyttja de möjligheter den minskade ärendeingången ger att öka takten i förvaltningens arbete med verksamhetsutveckling. Målet är att nyttja frigjorda personalresurser, främst i form av bygglovshandläggare, för att utveckla nya arbetssätt så att vi rustar oss och anpassar verksamheten inför framtiden. Men här är finansieringen av utvecklingsinitiativ en utmaning.

Exempel på åtgärder är:

- Tre anställda på bygglovsenheten lånas ut till andra förvaltningar till befintliga vakanta tjänster under hela eller delar av 2023.
- Vakanta tjänster som inte är kritiska för verksamheterna tillsätts inte under 2023.
- Totalt tre tjänster lånas ut till Samhällsbyggnadskontoret för arbete med ett projekt att digitalisera äldre detaljplaner.
- Inga kostnader för bygglovskonsulter 2023.
- Budget för förbrukning, utbildningar och planeringsdagar har minskats.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Trots genomförda åtgärder ser vi att Byggnadsnämnden kommer att ha svårt att hålla sin budget under 2023. Per mars gör vi bedömningen att underskottet kommer att bli -3,0 miljoner kronor. Där hälften av underskottet avser osäkerhet kring om vi får finansiering för innovationsinitiativ som vi sökt av de medel Kommunfullmäktige avsatt för digitalisering och innovation. Hur ärendeingången utvecklas under året kommer få stor påverkan på utfallet. Vi behöver upprätthålla en tillräcklig bemanning för att kunna hantera inkommande bygglovsärenden utan att köer uppstår, vilket riskerar att leda till längre handläggningstider och avgiftsreduktioner.

Förvaltningen följer utvecklingen noga, har en pågående handlingsplan och beredskap för ytterligare åtgärder om läget försämras. Men vi har begränsade möjligheter att snabbt minska kostnaderna i verksamheten utöver redan genomförda åtgärder. En minskning av personalstyrkan kommer få liten påverkan på kostnaderna under 2023 samtidigt som våra möjligheter att satsa på nödvändig verksamhetsutveckling och innovation minskas markant. Det är också viktigt att komma ihåg att den situation vi har nu med kraftig ärendeminskningen inte är statisk. Ärendeinflödet kommer att öka igen när konjunkturen vänder. Därför är det av stor vikt att i möjligaste mån behålla kompetensen inom organisationen. Vi vill därför flagga för ett troligt underskott jämfört med budget under 2023.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-03-16

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Nämnden för Miljö & Hälsoskydd

Justerare

Expedierat/bestyrt

§ 79

BRÖNDOME 2:12 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Dnr BN 2023-000123

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 23 125 kronor.

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

Beslutsmotivering

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

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Sammanfattningsvis anser förvaltningen att det finns skäl att meddela negativt förhandsbesked med stöd av detaljplanekravet. Genom att medge lokalisering av ytterligare bostadshus i ett område där bebyggelsestrycket är högt och där möjligheten finns att förtäta genom ytterligare liknande anspråk, kan det antas få prejudicerande effekter och därigenom en successivt förändrad bebyggelsestruktur, eftersom sannolikheten för att ytterligare fastighetsägare önskar vidta liknande åtgärder är stor. Åtgärden kan därför få stora påföljder på sikt och medföra konsekvenser för kommunens planering.

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2023-01-18 innebär nylokalisering av två enbostadshus inom fastigheten BRÖNDOME 2:12. Fastigheten har en areal 6,0 ha i fem delområden och är idag bebyggd med komplementbyggnad. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område. Ansökan bedöms vara komplett 2023-01-18.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Fastigheten omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust.

Enligt kommunens naturvårdsinventering utgör det berörda området klass tre.

Upplysning: Del av området ligger inom strandskyddat område och dispens behövs för att genomföra byggnadsåtgärder.

Bedömning

Kungsbacka kommun är generellt utsatt för ett hårt tryck med önskemål om att bygga nya enbostadshus (se MÖD 2014-02-07 P 4421-13). Efterfrågan beror på en kombination av en attraktiv miljö och kommunens läge i Göteborgsregionen. Detta förhållande ställer mycket stora krav på kommunen att hantera transportfrågor med miljöhänsyn och att skapa en tillfredsställande samhällsservice.

Vid en prövning av förhandsbesked ska prövas om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs. närmast en prövning av platsens lämplighet för den avsedda åtgärden.

Fastigheten Bröndome 2:12 ligger utanför detaljplanerat område. Fastigheten omfattas av översiktsplanen för Kungsbacka kommun, *Vårt framtida Kungsbacka*, aktualitetsförklarad 2022-01-26 och är belägen inom utvecklingsort - Kungsbacka stad.

Av kommunens översiktsplan, *Vårt framtida Kungsbacka*, framgår att det generellt råder ett hårt bebyggelsetryck i området, både då området är inom randzon till tätort, kustnära samt pendlingsavstånd till Göteborg, vilket ställer mycket höga krav på kommunen att hantera transportfrågor med miljöhänsyn och att skapa en tillfredsställande samhällsservice. Detta styrks även av det höga antalet förhandsbesked som sökts i närområdet.

Inom dessa områden har kommunen en restriktiv hållning till ny bebyggelse på ny plats utanför detaljplanerat område. Skälet är att stor efterfrågan på mark råder i kombination med en sedan tidigare splittrad bebyggelsestruktur i dessa delar. Den restriktiva hållningen är en nödvändig förutsättning för att kommunen ska kunna hantera bebyggelseutvecklingen inom dessa områden på ett sätt som uppfyller de grundläggande kraven som föreskrivs i PBL:s 2:a kapitel.

Föreslagen lokalisering ligger inom en stor grupp bebyggelse, omsluten av detaljplanerad mark. Genom att medge lokalisering av ytterligare bostadshus i ett område där bebyggelsetrycket är högt och där möjligheten finns att förtäta genom ytterligare liknande anspråk, kan det antas få prejudicerande effekter och därigenom en successivt förändrad bebyggelsestruktur, eftersom sannolikheten för att ytterligare fastighetsägare önskar vidta liknande åtgärder är stor. Åtgärden kan därför få stora påföljder på sikt och medföra konsekvenser för kommunens planering.

Detaljplanekravet

Åtgärden innebär att den sammanhållna bebyggelsen kommer att utökas. Förslaget uppfyller inte något av undantagen från den restriktiva hållningen till ny enstaka bebyggelse som anges i översiktsplanen. Det är inte lämpligt att pröva åtgärden genom förhandsbesked eftersom det finns ett behov av en samlad bedömning och samordning och att detaljplanekravet aktualiseras.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Det råder ett starkt behov av att hushålla med mark i anslutning till Kungsbacka stad. Frågor som till exempel lämplig markanvändning och exploateringsgrad behöver utredas på ett övergripande plan.

Kustområde Halland

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 3 kap. 6 § miljöbalken ska mark- och vattenområden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas. Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövärden eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som kan vålla påtaglig skada. 4 kap. miljöbalken förklarar att kustområdet Halland, i vilket fastigheten Bröndome 2:12 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.

Förvaltningen bedömer att lokalisering av två nya enbostadshus på fastigheten kan skada riksintressets värden och att marken ur allmän synpunkt inte bör exploateras med hänsyn till att det etablerar nya tomter och hemfridszoner inom riksintresset för det rörliga friluftslivet.

Sammanfattningsvis anser förvaltningen att det finns skäl för att meddela negativt förhandsbesked med stöd av detaljplanekravet. Genom att medge lokalisering av ytterligare bostäder i ett område där bebyggelsestrycket är högt och där möjligheten finns att förtäta genom ytterligare liknande anspråk, kan det antas få prejudicerande effekter och därigenom en successivt förändrad bebyggelsestruktur, eftersom sannolikheten för att ytterligare fastighetsägare önskar vidta liknande åtgärder är stor. Åtgärden kan därför få stora påföljder på sikt och medföra konsekvenser för kommunens planering.

Kommunicering

Förvaltningen har den 21 februari 2023 sänt ut en preliminär tjänsteskrivelse om avstyrkan till sökande. Sökande har inte inkommit med något yttrande.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-03-13

Ansökan, 2023-01-18

Situationsplan, 2023-01-18

Beslutsgång

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

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

Justerare

Expedierat/bestyrt

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrt

§ 80

VALLDA-LUNDEN 4:5 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Dnr BN 2023-000122

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 23 125 kronor.

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

Beslutsmotivering

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

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Sammanfattningsvis anser förvaltningen att det finns skäl att meddela negativt förhandsbesked med stöd av detaljplanekravet. Genom att medge lokalisering av ytterligare bostadshus i ett område där bebyggelsestrycket är högt och där möjligheten finns att förtäta genom ytterligare liknande anspråk, kan det antas få prejudicerande effekter och därigenom en successivt förändrad bebyggelsestruktur, eftersom sannolikheten för att ytterligare fastighetsägare önskar vidta liknande åtgärder är stor. Åtgärden kan därför få stora påföljder på sikt och medföra konsekvenser för kommunens planering.

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2023-01-18 innebär nylokalisering av två enbostadshus inom fastigheten VALLDA-LUNDEN 4:5. Fastigheten har en areal av 19 ha i 8 delområden och är idag obebyggd. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område. Ansökan bedöms vara komplett 2023-01-18.

Fastigheten omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Enligt kommunens naturvårdsinventering utgör det berörda området klass fyra.

Bedömning

Kungsbacka kommun är generellt utsatt för ett hårt tryck med önskemål om att bygga nya enbostadshus (se MÖD 2014-02-07 P 4421-13). Efterfrågan beror på en kombination av en attraktiv miljö och kommunens läge i Göteborgsregionen. Detta förhållande ställer mycket stora krav på kommunen att hantera transportfrågor med miljöhänsyn och att skapa en tillfredsställande samhällsservice.

Vid en prövning av förhandsbesked ska prövas om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs. närmast en prövning av platsens lämplighet för den avsedda åtgärden.

Fastigheten Vallda-lunden 4:5 ligger utanför detaljplanerat område. Fastigheten omfattas av översiktsplanen för Kungsbacka kommun, *Vårt framtida Kungsbacka*, aktualitetsförklarad 2022-01-26 och är belägen inom Kungsbacka stad.

Av kommunens översiktsplan, *Vårt framtida Kungsbacka*, framgår att det generellt råder ett hårt bebyggelsetryck i området, både då området är inom randzon till tätort, kustnära samt pendlingsavstånd till Göteborg, vilket ställer mycket höga krav på kommunen att hantera transportfrågor med miljöhänsyn och att skapa en tillfredsställande samhällsservice. Detta styrks även av det höga antalet förhandsbesked som sökts i närområdet.

Inom dessa områden har kommunen en restriktiv hållning till ny bebyggelse på ny plats utanför detaljplanerat område. Skälet är att stor efterfrågan på mark råder i kombination med en sedan tidigare splittrad bebyggelsestruktur i dessa delar. Den restriktiva hållningen är en nödvändig förutsättning för att kommunen ska kunna hantera bebyggelseutvecklingen inom dessa områden på ett sätt som uppfyller de grundläggande kraven som föreskrivs i PBL:s 2:a kapitel.

Föreslagen lokalisering ligger inom en stor grupp bebyggelse, omsluten av detaljplanerad mark. Genom att medge lokalisering av ytterligare bostadshus i ett område där bebyggelsetrycket är högt och där möjligheten finns att förtäta genom ytterligare liknande anspråk, kan det antas få prejudicerande effekter och därigenom en successivt förändrad bebyggelsestruktur, eftersom sannolikheten för att ytterligare fastighetsägare önskar vidta liknande åtgärder är stor. Åtgärden kan därför få stora påföljder på sikt och medföra konsekvenser för kommunens planering.

Detaljplanekravet

Åtgärden innebär att den sammanhållna bebyggelsen kommer att utökas. Förslaget uppfyller inte något av undantagen från den restriktiva hållningen till ny enstaka bebyggelse som anges i översiktsplanen. Det är inte lämpligt att pröva åtgärden genom förhandsbesked eftersom det finns ett behov av en samlad bedömning och samordning och att detaljplanekravet aktualiseras.

Det råder ett starkt behov av att hushålla med mark i anslutning till Kungsbacka stad. Frågor som till exempel lämplig markanvändning och exploateringsgrad behöver utredas på ett övergripande plan. Det råder högt bebyggelsetryck i området, flera ansökningar om förhandsbesked, bygglov och planärenden har behandlats av kommunen de senaste femton till tjugo åren.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Kustområde Halland

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 3 kap. 6 § miljöbalken ska mark- och vattenområden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas. Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövärden eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som kan vålla påtaglig skada. 4 kap. miljöbalken förklarar att kustområdet Halland, i vilket fastigheten Vallda-lunden 4:5 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.

Förvaltningen bedömer att lokalisering av två nya enbostadshus på fastigheten kan skada riksintressets värden och att marken ur allmän synpunkt inte bör exploateras med hänsyn till att det etablerar nya tomter och hemfridszoner inom riksintresset för det rörliga friluftslivet.

Sammanfattningsvis anser förvaltningen att det finns skäl för att meddela negativt förhandsbesked med stöd av detaljplanekravet. Genom att medge lokalisering av ytterligare bostäder i ett område där bebyggelsestrycket är högt och där möjligheten finns att förtäta genom ytterligare liknande anspråk, kan det antas få prejudicerande effekter och därigenom en successivt förändrad bebyggelsestruktur, eftersom sannolikheten för att ytterligare fastighetsägare önskar vidta liknande åtgärder är stor. Åtgärden kan därför få stora påföljder på sikt och medföra konsekvenser för kommunens planering.

Kommunicering

Förvaltningen har den 22 februari 2023 sänt ut en preliminär tjänsteskrivelse om avstyrkan till sökande. Sökande har inte inkommit med något yttrande.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-03-14

Ansökan, 2023-01-18

Situationsplan, 2023-01-18

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 81

TORPA 1:10 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Dnr BN 2023-000021

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 23 125 kronor.

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

Beslutsmotivering

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

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Reservation

Stefan Vilumsons (SD) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget återremissyrkande.

Sammanfattning av ärendet

Sammanfattningsvis anser förvaltningen att utifrån en överhängande risk för prejudicerande effekter med en oönskad bebyggelseutveckling som följd samt översiktsplanens intentioner bedöms att förhandsbesked inte kan beviljas. Förslagen lokalisering följer inte bebyggelsestrukturen i området. Byggnaden placeras i ett oexploaterat skogsparti, inom riksintresse för rörligt friluftsliv och är högt beläget till övrig bebyggelse. Sprängningsarbeten, schaktning och fyllnader riskerar att skada naturvärdena. Förslaget innebär att hänsyn inte tas i tillräcklig utsträckning till naturförhållandena på platsen eller till landskapsbilden och intresse av god helhetsverkan påverkas därigenom negativt.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2023-01-05 innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten TORPA 1:10 [REDACTED]. Fastigheten har en areal 4,3 ha och är idag bebyggd med enbostadshus och komplementbyggnader. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område. Ansökan bedöms vara komplett 2023-01-25.

Fastigheten ligger inom strandskyddat område. Länsstyrelsen beslutade att beviljat upphävande av strandskyddet 2021-03-05, med bedömning att vattendragets bredd utmed aktuell sträcka är mindre än 2 meter.

Tidigare ansökan på fastigheten

2021-04-09 inkom en ansökan om förhandsbesked för ett enbostadshus inom fastigheten. Negativt beslut lämnades, 2022-03-02 § 102 BNAU. Ärendet överklagades till Länsstyrelsen, gällande huruvida delgivning i ärendet skett. 2022-11-24 meddelar Länsstyrelsen att ärendet inte är avgjort men att delbeslutet vann laga kraft den 20 oktober 2022.

Bedömning

Kungsbacka kommun är generellt utsatt för ett hårt tryck med önskemål om att bygga nya enbostadshus (se MÖD 2014-02-07 P 4421-13). Efterfrågan beror på en kombination av en attraktiv miljö och kommunens läge i Göteborgsregionen. Detta förhållande ställer mycket stora krav på kommunen att hantera transportfrågor med miljöhänsyn och att skapa en tillfredsställande samhällsservice.

Vid en prövning av förhandsbesked ska prövas om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs. närmast en prövning av platsens lämplighet för den avsedda åtgärden.

Fastigheten Torpa 1:10 ligger utanför detaljplanerat område. Fastigheten omfattas av översiktsplanen för Kungsbacka kommun, *Vårt framtida Kungsbacka*, aktualitetsförklarad 2022-01-26. Fastigheten är enligt översiktsplanen belägen inom område för grönstruktur.

Av kommunens översiktsplan, *Vårt framtida Kungsbacka*, framgår att det generellt råder ett hårt bebyggelsetryck i området, både då området är inom randzon till tätort, kustnära samt pendlingsavstånd till Göteborg, vilket ställer mycket höga krav på kommunen att hantera transportfrågor med miljöhänsyn och att skapa en tillfredsställande samhällsservice. Detta styrks även av det höga antalet förhandsbesked som sökts i närområdet.

Inom dessa områden har kommunen en restriktiv hållning till ny bebyggelse på ny plats utanför detaljplanerat område. Skälet är att stor efterfrågan på mark råder i kombination med en sedan tidigare splittrad bebyggelsestruktur i dessa delar. Den restriktiva hållningen är en nödvändig förutsättning för att kommunen ska kunna hantera bebyggelseutvecklingen inom dessa områden på ett sätt som uppfyller de grundläggande kraven som föreskrivs i PBL:s 2:a kapitel.

Genom att medge lokalisering av ytterligare bostadshus i ett område där bebyggelsetrycket är högt och där möjligheten finns att förtäta genom ytterligare liknande anspråk, kan det antas få prejudicerande effekter och därigenom en successivt förändrad bebyggelsestruktur, eftersom sannolikheten för att ytterligare fastighetsägare önskar vidta liknande åtgärder är stor. Åtgärden kan därför få stora påföljder på sikt och medföra konsekvenser för kommunens planering.

Justerare

Expedierat/bestyrt

Grönstruktur

Inom grönstruktur tillåts generellt ingen ny bostadsbebyggelse. Turism, friluftsliv och biologisk mångfald prioriteras. Grönstruktur ska säkerställa sammanhängande rekreationsområden och viktiga biologiska spridningssamband ska bevaras och förstärkas.

Riksintressen Hallands kustområde

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

4 kap. miljöbalken förklarar att kustområdet Halland, i vilket fastigheten Torpa 1:10 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.

Bebyggelsestruktur

I prövningen av ett förhandsbesked är det viktigt att ta platsens lokala förutsättningar i beaktande. Bland annat ska ny bebyggelse ta hänsyn till bevarandet av natur- och terrängförhållanden.

Landskapstypen för området är småbruten med trånga dalgångar med flack jordbruksmark som avdelas med skogbevuxna och ofta branta bergshöjder. Det föreslagna området är höglänt och inte lämpat för bebyggelse då denna kommer att innebära ett påtagligt visuellt inslag i landskapsbilden. Enbostadshusets placering kommer enligt förvaltningens bedömning att innebära ett avbrott från vad som får anses gälla som karaktärsdrag i området och platsens landskapsbild och därmed medföra en framträdande placering i landskapet.

Byggnadens tänkta placering kommer vara väl synlig över nejden och kommer påverka det övergripande landskapsrummet i området. Att anpassa och placera bostadshuset till den omkringliggande bebyggelsens skala och karaktär är viktigt för att behålla det vackra öppna landskapet och miljön i bygden.

Lokaliseringen bildar en struktur som inte stämmer överens med det befintliga bebyggelsemönstret där byggnader är placerade i en rad längs med en större väg och i landskapets kanter med stöd av höjder och skogsområden. Harmonin och helhetsbilden som finns i landskapet störs om utvecklingen inte tar hänsyn till naturen.

Samhällsservice och infrastruktur

Den aktuella platsen ligger drygt 7 km från Fjärås centrum, som är närmsta tätort med duglig samhällsservice. Området förbinds med Varbergsvägen via Tjolöholmsvägen som utgör en asfalterad väg av smalare karaktär som saknar gatubelysning och gång- och cykelväg, samt Stallakärsvägen som utgör en mindre grusväg. Även Varbergsvägen saknar gatubelysning och gång- och cykelväg samtidigt som den är hårt trafikerad. Närmsta kollektivtrafiklinje går på Varbergsvägen, busshållplats ligger som närmst ca 1 km från sökt lokalisering. Förutsättningarna för området tyder på ett starkt bilberoende.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Utifrån en överhängande risk för prejudicerande effekter med en oönskad bebyggelseutveckling som följd samt översiktsplanens intentioner bedöms att förhandsbesked inte kan beviljas. Föreslagen lokalisering följer inte bebyggelsestrukturen i området. Byggnaden placeras i ett oexploaterat skogsparti, inom riksintresse för rörligt friluftsliv och är högt beläget till övrig bebyggelse. Sprängningsarbeten, schaktning och fyllnader riskerar att skada naturvärdena. Förslaget innebär att hänsyn inte tas i tillräcklig utsträckning till naturförhållandena på platsen eller till landskapsbilden och intresse av god helhetsverkan påverkas därigenom negativt.

Kommunicering

Förvaltningen har den 1 mars 2023 sänt ut en preliminär tjänsteskrivelse om avstyrkan till sökande.

Sökande bemöter i sin svarsskrivelse, inkommen 16 mars 2023, den bedömning som förvaltningen har gjort och samtidigt framhäver varför lokaliseringen är lämplig, se bilaga. Sökande hänvisar till likställighetsprincipen och till beviljade förhandsbesked i närheten av den nu sökta placeringen.

Förvaltningens bemötande

Inkommen svarsskrivelse föranleder inget annat ställningstagande i ärendet och förvaltningen vidhåller sin avstyrkan om att byggnation på platsen inte bedöms uppfylla de krav som följer av plan- och bygglagen och att förutsättningarna samt byggelsemönstret på platsen förändras på ett olämpligt sätt där relativt små enskilda förändringar kan få stora konsekvenser för områdets utveckling.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-03-17

Ansökan, 2023-01-05

Situationsplan, 2023-01-25

Länsstyrelsens beslut om upphävande av strandskydd, 2021-03-05

Svarsskrivelse från sökande, 2023-03-16

Fotografier, 2023-03-17

Förslag till beslut på sammanträdet

Stefan Vilumsons (SD) yrkar att ärendet återremitteras till förvaltningen för fortsatt beredning och komplettering av beslutsunderlag, genom att höra grannars inställning till föreslagen åtgärd samt vidare utreda frågan om placering.

Lars Eriksson (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, förvaltningens förslag respektive Stefan Vilumsons (SD) återremissyrkande.

Ordföranden (M) prövar först om ärendet ska återremitteras eller avgöras idag, och finner att arbetsutskottet beslutar att ärendet ska avgöras idag.

Ordförande (M) prövar sedan förvaltningens förslag, och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 82

ÖSSLÖV 5:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av fyra flerbostadshus

Dnr BN 2023-000142

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott återremitterar ärendet till förvaltningen för fortsatt beredning och komplettering av beslutsunderlag.

Beslutsmotivering

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att förevarande ärende inte är färdigberett i den omfattning som dess beskaffenhet kräver. Arbetsutskottet återremitterar därför ärendet till bygg- och miljöförvaltningen för att höra grannars inställning till föreslagen åtgärd samt inhämta remissvar från berörda myndigheter och utreda frågan om avstånd till väg samt buller.

Beskrivning av ärendet

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

Bullerutredning utförd, 2016-11-07 av Miljöinvest AB.

Tidigare ansökan på fastigheten

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

2016-04-14 inkom en ansökan om förhandsbesked för nylokalisering av ett nytt flerbostadshus med fem bostadslägenheter inom fastigheten. 2016-12-20 § 562 BNAU lämnades positivt förhandsbesked för uppförande av ett flerbostadshus med fem hyresrätter. *Villkor:* Efter att befintligt hus rivits ska ny bebyggelse läggas ännu längre söderut vilket gör att bullret avtar ännu mer i enlighet med sökandens kommentar till gjord bullerutredning.

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

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-03-14

Ansökan, 2023-01-23

Situationsplan, 2023-01-23

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Svarsskrivelse från sökande, 2023-03-08

VA-intyg, 2023-01-23

Bullerutredning 2016-11-07

Förslag till beslut på sammanträdet

Lars Eriksson (S) yrkar att ärendet återremitteras till förvaltningen för fortsatt beredning och komplettering av beslutsunderlag med följande motivering; ärendet är inte färdigberett i den omfattning som dess beskaffenhet kräver.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, förvaltningens förslag respektive Lars Erikssons (S) återremissyrkande.

Ordföranden (M) prövar om ärendet ska återremitteras eller avgöras idag, och finner att arbetsutskottet återremitterar ärendet.

Beslutet skickas till

Bygg- och miljöförvaltningen

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 83

VALLDA 4:78 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Dnr BN 2022-004872

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott återremitterar ärendet till förvaltningen för fortsatt beredning och komplettering av beslutsunderlag.

Beslutsmotivering

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att förevarande ärende inte är färdigberett i den omfattning som dess beskaffenhet kräver. Arbetsutskottet återremitterar därför ärendet till bygg- och miljöförvaltningen för att höra grannars inställning till föreslagen åtgärd samt inhämta remissvar från berörda myndigheter.

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom 2022-09-09 och innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten Vallda 4:78. Fastigheten har en areal av 27,38 ha i fyra delområden, ansökan avser skifte 6. På det aktuella markområdet finns en fornlämning RAÄ-nummer: Vallda 301. Ansökan bedöms vara komplett 2022-12-01.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-03-17

Ansökan, 2022-09-09

Komplettering 2022-11-15

Yttrande 2022-11-30

VA-intyg 2022-12-01

Förslag till beslut på sammanträdet

Lars Eriksson (S) yrkar att ärendet återremitteras till förvaltningen för fortsatt beredning och komplettering av beslutsunderlag med följande motivering; ärendet är inte färdigberett i den omfattning som dess beskaffenhet kräver.

Daniel Hognert (M) och Stefan Vilumsons (SD) yrkar bifall till Lars Erikssons (S) återremissyrkande.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, förvaltningens förslag respektive Lars Erikssons (S) med fleras återremissyrkande.

Ordföranden (M) prövar om ärendet ska återremitteras eller avgöras idag, och finner att arbetsutskottet återremitterar ärendet.

Justerare

Expedierat/bestyrt

Beslutet skickas till

Bygg- och miljöförvaltningen

Justerare

Expedierat/bestyrt

§ 84

BUKÄRR 2:77 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, utvändig ändring av enbostadshus, rivning av del av komplementbyggnad samt ombyggnad av enbostadshus

Dnr BN 2019-001108

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, utvändig ändring av enbostadshus, rivning av del av komplementbyggnad samt ombyggnad av enbostadshus.

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

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED].

Golvhöjden för tillbyggnaden är densamma som för befintlig byggnad.

Avgiften för beslutet är 0 kronor.

Uppllysning

Beslutet kommer att kungöras i Post- och Inrikes Tidningar. Dessutom kommer vi att informera berörda sakägare.

Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter kungörelse, alternativt tre veckor efter delgivning. Åtgärden får påbörjas tidigast fyra veckor efter att detta beslut har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Det förutsätter att byggnadsnämnden har utfärdat ett startbesked. Om åtgärden påbörjas efter att fyra veckor har förflutit från kungörelsen men innan lovbeslutet har fått laga kraft sker det på egen risk eftersom lovbeslutet kan komma att upphävas om det överklagas.

Ni får inte påbörja byggnadsarbetet innan byggnadsnämnden gett startbesked.

Beslutsmotivering

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 30 § (PBL, SFS 2010:900) ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden stämmer med detaljplanen. Trots detta kan, enligt PBL 9 kap. 31 b §, bygglov ges för en åtgärd som utgör en avvikelse från detaljplanen om avvikelserna är förenliga med detaljplanens syfte och avvikelserna är lita. Föreslagna åtgärder avviker från detaljplanens bestämmelser beträffande att tillbyggnaden resulterar i att fastigheten får byggnadsarea som är 17,9 m² större än vad detaljplanen tillåter. Arbetsutskottet anser att avvikelserna är lämpliga och förenliga med planens övergripande syfte om att bebygga för bostadsändamål, även om avvikelserna inte är lita i absoluta mått och tal. Vidare bedömer arbetsutskottet att föreslagna

Justerare

Expedierat/bestyrkt

byggåtgärder är lämpligt utformade och placerade med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Därtill innebär åtgärden inte en sådan betydande olägenhet som avses i PBL 2 kap 9 §. Bygglov ska därför beviljas.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av tidigare ärenden

Bygglov beviljas 2019-12-17, D 2019-002514 för utvändig ändring samt tillbyggnad av enbostadshus samt rivning av en del av befintligt garage. Tillbyggnaden avser en utbyggnad i entréplan som genererar en tillkommande byggnadsarea om 8.6 m². Det sker även en tillbyggnad i form av höjning av taknock som resulterar i en tillkommande bruttoarea om 74 m². Fastigheten får en total byggnadsarea om 199,9 m². Byggnadshöjden beräknas till 4,4 m och fasad mot sydväst bedöms vara den beräkningsgrundande fasaden. Den utvändiga ändringen innebär att husets fasad och tak byter material och kulör. Fasaden ändras från stående träpanel i cederträ och taket kläs med plåt i silvermetallic, RAL 9007.

Reviderade ritningar inkommer till förvaltningen 2020-04-17. Sökande/byggherren önskar ändra fönstersättningen av enbostadshuset. Nytt bygglov beviljas därefter 2020-05-20.

Arbetsplatsbesök äger rum 2020-06-14. Vid arbetsplatsbesöket noteras flera avvikelser.

Följande avvikelser upptäcktes vid besöket:

- Fasad mot Nordväst
 - Murar i anslutning till uteplats/pool och ovanför är inte redovisad på fasadritningen
 - Balkonger och räcken är inte redovisade på fasadritningen, den som är redovisad har ändrat utformning och blivit längre.
 - Fönstersättning har ändrats
 - Plank är inte redovisat i anslutning till pool
 - Redovisade marklinjer stämmer inte med beslutade fasadritningar
 - Liggande istället för stående panel

Justerare

Expedierat/bestyrkt

- Fasad Nordost
 - Marklinjer stämmer inte med fasadritningarna
 - Sidobyggnad har en annan utformning exteriört än fasadritningar i lovet, ändrad fönstersättning och annorlunda tak, byggnaden ser ut att vara högre i förhållande till redovisad marklinje
 - Fasaden skall ligga i liv med taket på sidobyggnaden ifrån hörnet nordväst.
 - Takkupan har ändrat utformning med annan beklädnad
 - Väggar har liggande istället för stående panel
- Fasad sydost
 - Ändrad placering av takkupa
 - Ändrad fönstersättning
 - Marklinjer stämmer inte beviljat bygglov
 - Fasadens panel är liggande
 - Takkupan beklädnad skiljer sig från fasadritningen.
- Fasad sydväst
 - Marklinjer stämmer inte med beviljat bygglov
 - Balkongen och räcken saknas på fasadritningen
 - Entrédörren saknas samt fönsterdörr
 - Liggande panel istället för stående
 - Attefallsbygganden har erhållit startbesked. Panelen har ändrad utformning.

Nya ritningar som redovisar marknivån och balkonger med räcken på ett mer korrekt sätt inkom till förvaltningen 2021-02-02.

Beskrivning av aktuellt ärendet

Den nya lovprövningen avser tillbyggnad av enbostadshus samt ombyggnation. Tillbyggnadens fasader kläs med träpanel i cederträ. Taket kläs med plåt/zink.

Ansökan avser även utvändigt ändring av befintligt bostadshus. Den utvändiga ändringen innebär att material och kulör byts på fasaden och på taket. Fasaden ändras från träpanel i blå kulör till liggande träpanel i cederträ. Taket ändras från röda betongpannor till plåt/zink.

Ansökan avser även rivning av del av komplementbyggnad. Byggnadsdelen som rivs har en byggnadsarea om 9,9 m². Rivningen innebär att befintlig komplementbyggnad som har en byggnadsarea om 55,1 m² får istället en byggnadsarea om 45,2 m².

Fastigheten får en total byggnadsarea om 217,9 m².

Justerare		Expedierat/bestyrkt
------------------	--	----------------------------

Planföresättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan SP128b11 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder. I detaljplanen regleras bland annat vilken mark som får bebyggas. Punktprickad mark markerar mark som inte får bebyggas. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från gräns, högsta tillåtna byggnadshöjd är 4,5 m och största tillåtna byggnadsarea är 200 m².

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då

- Fastigheten får en total byggnadsarea om 217,9 m² vilket är 17,9 m² större än vad planen medger.

Kommunicering

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

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-03-17

Fasadritning, 2021-02-02

Fasadritning, 2021-02-02

Planritning, 2020-10-13

Planritning, 2020-10-13

Situationsplan, 2020-10-13

Plan- och sektionsritning, 2020-09-14

Fasadritning, 2020-09-14

Sektionsritning, 2020-09-14

Fasad-, plan- och sektionsritning, 2019-12-17

Ansökan, 2019-07-29

Ansökan, 2019-07-09

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, utvändigt ändring av enbostadshus, rivning av del av komplementbyggnad samt ombyggnad av enbostadshus med följande motivering; det kan inledningsvis konstateras att föreslagna åtgärder medför att den största tillåtna byggnadsarean för fastigheten överskrider. Arbetsutskottet anser följaktligen att avvikelsen är lämplig och förenlig med planens övergripande syfte om att bebygga

Justerare

Expedierat/bestyrt

för bostadsändamål, även om avvikelserna inte är liten i absoluta mått och tal. Vidare bedömer arbetsutskottet att föreslagna byggåtgärder är lämpligt utformade och placerade med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Därtill innebär åtgärden inte en sådan betydande olägenhet som avses i PBL 2 kap 9 §.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande, Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 85

VARLA 2:198 - Bygglov för anläggande av arena/idrottsplats

Dnr BN 2021-004313

Beslut – Förslag till byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beviljar bygglov för anläggande av arena/idrottsplats.

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

Golvhöjden för byggnaderna redovisas och fastställs under beskrivning av ärendet.

Avgiften för beslutet är 45 600 kronor. Av detta kostar bygglovet 38 400 kronor och byggskedet 7 200 kronor. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

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

Upplysningar

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare. Fastighetsägaren till Varla 2:220 delges beslutet.

Åtgärden är redan till största del utförd, en byggnad som får ny placering.

Beslutsmotivering

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

Förvaltningen bedömer att ansökan uppfyller krav enligt PBL 9 kap 31 § punkt 3 då anläggningen inklusive byggnaderna är lämpligt utformade och placerade med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2021-11-11.

Bygglov beviljades för BMX bana 1988-08-04 BN § 364. Toalettbyggnad beviljades 2011-06-20. Anläggningen har sedan dess byggts om, toalettbyggnaden har fått ny placering samt flertalet byggnadsverk samt belysningsstolpar har tillkommit. Ansökan gäller bygglov för arena/idrottsplats: BMX-bana inklusive 11 byggnadsverk samt 9 belysningsstolpar. Anläggningen sträcker sig över ett ca 17 000 m² stort område.

Byggnad 1:

Container för verktygsförvaring. Byggnadsarea 7 m², höjd 2,6 meter. FG +16,8. Fasad och tak i plåt med gul kulör NCS S 0540-Y.

Byggnad 2:

Container för cykelförvaring. Byggnadsarea 30 m², höjd 3,0 meter. FG +18,1. Fasad av plåt i kulör NCS S 1080-Y80R (röd) tak av plåt i kulör NCS S 9000-N (svart).

Byggnad 3:

Container för materialförråd. Byggnadsarea 30 m², höjd 3,0 meter. FG +18,1. Fasad av plåt i kulör NCS S 1080-Y80R (röd) tak av plåt i kulör NCS S 9000-N (svart).

Byggnad 4:

Container för maskinförråd. Byggnadsarea 15 m², höjd 2,45 meter. FG +19,4. Fasad och tak i plåt med gul kulör NCS S 0540-Y.

Byggnad 5:

Klubbstuga med omklädningsrum om 53 m² i byggnadsarea. Byggnadshöjd 3,2 meter. FG +17,2. Fasad av plåt i kulör NCS S 2040-R80B (ljusblå) och takbeklädnad av plåt NCS S 9000-N (svart).

Byggnad 6:

Kioskvagn om 6 m² i byggnadsarea, byggnadshöjd 2,6 meter. FG + 19,3. Fasad i trä med kulör NCS S 8005-Y80R (mörkbrun) och takbeklädnad av plåt NCS S6020-G30 (grön),

Byggnad 7:

Tävlingskansli med väderskydd: Byggnadsarea 6,5 m² samt 6 m² öppenarea under tak. Byggnadshöjd 3,25 meter. FG +19,25. Fasad av plåt i kulör NCS S 1080-Y80R (röd) tak av plåt i kulör NCS S 9000-N (svart).

Byggnad 8:

Väderskydd med en byggnadsarea om 10 m² och en byggnadshöjd på 3,1 meter, byggnaden är placerad på marknivå. Fasad av trä i kulör NCS S-2570-Y90R (röd) och tak av plåt NCS S6020-G30 (grön).

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Byggnad 9

Startbås om 3 m² och en byggnadshöjd på 3,0 meter. FG +25,6. Fasad av trä i kulör NCS S 8005-Y80R (mörkbrun) samt en takbeklädnad av tjärpapp NCS S 9000-N (svart).

Byggnad 10:

Läktare i tryckimpregnerat trä med en byggnadsarea om 76 m² och en total höjd av 3,5 meter.

Byggnad 11:

Toalettbyggnad med en byggnadsarea om 14,5 m² och en byggnadshöjd om 2,5 meter. FG +16,7

Belysningsstolpar:

Höjd på belysningsstolpar är 10 meter. De 9 stolparna är försedda med 2 armaturer vardera á 25 000 lumen, 5000 K. Placering och riktning för belysning enligt bilaga.

Verksamhetsbeskrivning

Verksamheten bedrivs på ideell basis av klubbens medlemmar. Avlönade tränare används i viss utsträckning för att stötta verksamheten med rätt kompetens. Träningsverksamheten bedrivs till största del på vardagar, 17-20.30, året runt. Utanför träningsstid har klubbens medlemmar fri tillgång till att använda banan, fram till kl 21.00. På idrottsanläggning bedrivs kiosk-försäljning i samband med träning och tävling vars intäkter tillfaller föreningen. Material och varutransporter till banan sker vid färre än 20 tillfällen per år och då under dagtid. Klubben bedriver också tävlingsverksamhet och 1-2 tävlingar arrangeras årligen. Då kommer det 100-200 cyklister från hela Sverige och ifrån våra grannländer. Tävlingarna arrangeras på helger och pågår då under två dagar.

Ansökan var komplett 2023-02-27.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Remisser

Miljö & Hälsoskydd har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande avlopp. Av yttrande daterat 2023-01-31 framgår att Nämnden för Miljö & Hälsoskydd har i ärende med diarienummer 2009-1038, givit tillstånd 2009-04-06 för trekammarbrunn och infiltration för klubbstugan dit avloppsvatten från vattentoalett samt bad, disk och tvätt får avledas. För toalettbyggnaden finns tillstånd från 2011-06-03 i ärende med diarienummer 2011-1820. Tillståndet avser en sluten tank för latrin från torrtoaletter.

Miljö & Hälsoskydd har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande belysning. Av yttrande daterat 2023-03-23 framgår att Nämnden för Miljö & Hälsoskydd tillstyrker att bygglov beviljas under förutsättning att belysningen riktas så att mängden ströljus utanför området minimeras. De extra belysningsstolpar som sökanden föreslagit bedöms underlätta detta då varje stolpe i så fall ska lysa upp ett mindre område och därmed lättare kan riktas och vid behov avskärmas för att begränsa ljusspridningen. Mellan banan och närliggande bostadshus finns ett mindre skogsområde som bedöms ge ett visst skydd mot störande ljus från banområdet.

Trafikverket har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande belysningsstolpar samt skyddsavstånd till E6 som är en transportled för farligt gods. Av yttrande från Trafikverket daterat

Justerare

Expedierat/bestyrkt

2023-03-03 framgår att när belysningsstolpar sätts upp i närheten av Trafikverkets vägar är det viktigt att belysningen inte bländar trafiken på väg E6/E20. Belysningen får inte heller lysa på Trafikverkets väg. Om det visar sig att belysningen bländar trafikanterna på väg E6/E20 kommer Trafikverket begära att belysningen vinklas om och i sista hand stängs av. Förutsatt att ovanstående upplysningar beaktas har Trafikverket inget att invända mot att bygglov beviljas.

Av yttrande från Trafikverket daterat 2023-03-13 framgår att Trafikverket kräver ingen riskutredning då byggnader är placerade på ett avstånd som är längre bort än 30 meter från väg E6/E20. Trafikverket hänvisar till Länsstyrelsens policy om risker i publikationen Riskanalys av farligt gods i Hallands län samt rekommenderar kommunen att inhämta och beakta Räddningstjänstens eventuella synpunkter på lokalisering och utformning av byggnaderna.

Trafikverket vill uppmärksamma att eventuella skydds-/riskreducerande åtgärder som sker till följd av kommunal planering inte får placeras inom Trafikverkets vägområde. Om det finns önskemål om detta, måste detta ske på egen mark. Förutsatt att ovanstående upplysningar beaktas har Trafikverket inget att invända mot att bygglov beviljas.

Avstämning Räddningstjänsten

Avstämning med Räddningstjänsten via Teamsmöte 2023-01-27 angående byggnaders utformning samt räddningsinsatser samt Teamsmöte 2023-03-10 angående avstånd till E6 och trafikled med transport av farligt gods. Med tanke på verksamhetens art, avstånd mellan byggnader och trafikled samt att det finns en befintlig vall mellan vägområde och anläggningen, har Räddningstjänsten inga synpunkter på ansökan.

Avlopp

Klubbstugan har trekammarbrunn med infiltration för avlopp och egen brunn för vatten. Toalettbyggnaden har septitank för avlopp, ej vatten. Se remissvar från Miljö- och Hälsoskydd daterat 2023-01-31.

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.

Samhällsbyggnadskontoret i egenskap av fastighetsägare till Varla 2:198 har inga invändningar ur ett markägarperspektiv att bygglov beviljas. Samhällsbyggnadskontoret vill dock upplysa om att vid grävningar för separat Va-anläggning så behöver arrendatorn inhämta tillstånd från markägaren.

Invändningar har kommit in från fastighetsägare till Varla 2:220 angående att det är svårt få en överblick om tillbyggnaden av bilaga underlag. Fastighetsägaren säger att han har synpunkter bla på höjd ljusstolpar och ljusriktning.

Sökande har tagit del av invändningarna och har inkommit med ett förtydligande, men har inte ändrat sin ansökan.

Justerare

Expedierat/bestyrt

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-03-23

Yttrande från Miljö- och hälsoskydd, inkommen 2023-03-23

E-post, inkommen 2023-03-21

Ansökan, inkommen 2021-11-11

Ritningar, inkomna 2022-12-01

Ritningar, inkomna 2023-01-10

Verksamhetsbeskrivning, inkommen 2023-01-10

Ändring av ansökan/ kompletterande information inkommen 2023-01-10

Yttrande från Miljö- och hälsoskydd, inkommen 2023-01-31

Nybyggnadskarta, inkomna 2023-02-27

Ritning, inkommen 2023-02-27

Yttrande från Trafikverket, inkommen 2023-03-03

Yttrande från Samhällsbyggnadskontoret/fastighetsägare, inkommen 2023-03-09

Yttrande från Trafikverket, inkommen 2023-03-13

Yttrande från fastighetsägare till Varla 2:220, inkommen 2023-03-14

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande, fastighetsägare, Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Fastighetsägare till Varla 2:220 (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 86

TOM 10:30 - Bygglov för nybyggnad av verksamhet samt mur

Dnr BN 2022-007052

Beslut – Förslag till byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av verksamhet samt mur.

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

Golvhöjden för huvudbyggnaden fastställs till +39,9.

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED].

Avgiften för beslutet är 63 600 kronor. Av detta kostar bygglovet 38 400 kronor och byggskedet 25 200 kronor. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

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

Uppllysningar

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

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

Förvaltningen bedömer att ansökan uppfyller krav enligt PBL 9 kap 31 § punkt 3 då 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.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2022-11-01.

Ansökan gäller nybyggnad av en verksamhetsbyggnad för vintillverkning. Byggnaden uppförs i suterräng där det nedre planet innehåller produktionslokaler för vintillverkning samt förvaring av maskiner och vinkällare. Det övre planet innehåller förråd, lager samt lunchrum.

Verksamhetsbeskrivningen anger att verksamheten kommer att drivas på fritiden av sökanden och hans familj och verksamheten kommer inte att ha några besökare/kunder.

Byggnaden får en byggnadsarea om 303 m² och en bruttoarea om 474 m², avstånd till fastighetsgräns blir 6,5 meter.

Fasaden kläs med stående träpanel i kulör NCS S 5040-Y80R och taket med zinkplåt förses med solpaneler mot sydväst. Fönster i lättmetall samt karmar i trä får kulör NCS S 0500-N. Dörrar och portar får samma kulör som fasaden, NCS S 0540-Y80R.

Vidare avser ansökan stödmurar i grå lättbetong med höjd upp till 1,4 meter och en längd om totalt 15 meter.

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

Ansökan var komplett 2023-01-25.

Denna bygglovsprövning har föregåtts av en lokalisering genom förhandsbesked beviljat 2022-05-06, AU § 236.

Övriga förutsättningar

Fastigheten ligger inom tertiär zon för skyddsområde vattentäkt Lygnern-Fjärås Bräcka samt inom riksintresse för kulturmiljövård Fjärås Bräcka samt angränsar till Tom grustäkt.

Avlopp

Intyg finns om att Tom 10:30 är medlem i TLVA samfällighetsförening och kapacitet i VA nät har reserverats.

Remisser

Förvaltningen för Teknik har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande sophertering. Av yttrande från Förvaltningen för Teknik daterat 2023-03-02 framgår att avfallsinsamling kan ske från fastigheten. Vändplan för insamlingsfordon bör ha en radie om minst 9 meter för att tillåta rundkörning. Avfallsutrymmet bör placeras i anslutning till vändplan eller max 10 meter från insamlingsfordons angoringsplats. Avfallsutrymme bör vara väl tilltänkt för att säkerställa utsortering av samtliga avfallsfraktioner.

Miljö- och hälsoskydd har fått möjligheter att lämna synpunkter angående ansökan inom vattenskyddsområde. Av yttrande daterat 2022-04-13 framgår att i tertiär zon krävs tillstånd från Miljö & Hälsoskydd för att få använda kemiska bekämpningsmedel, även för de preparat som är godkända för ekologisk odling.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Kommunicering

Förvaltningen har den 2022-12-12 haft teamsmöte angående utformning av byggnaden med sökanden [REDACTED] och arkitekt [REDACTED] samt kommunantikvarie [REDACTED] som har godkänt förslaget.

Berörda sakägare

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

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-03-15

Fasadritningar, inkomna 2023-03-10

Remissvar, inkommen 2023-02-07

Ritningar, inkomna 2023-01-25

Verksamhetsbeskrivning, inkommen 2022-11-21

Ansökningsblankett, inkommen 2022-11-21

Ansökan, inkommen 2022-11-01

VA-intyg, daterat 2022-04-27

Remissvar från Miljö- och hälsoskydd, daterat 2022-04-13

VA-intyg, daterat 2021-01-27

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande, Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 87

SÄRÖ 1:158 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Dnr BN 2023-000148

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus.

Avgiften för beslutet är 5 000 kronor.

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

Beslutsmotivering

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

Befintlig byggnad stämmer inte med detaljplanen men avvikelser har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt ÄPBL. De sammantagna avvikelserna i och med sökt åtgärd kan däremot inte anses vara en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § PBL.

Bygglov ska därför inte 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

En ansökan om utvärdig ändring av enbostadshus inkom till förvaltningen 2022-08-05 av tidigare fastighetsägare. Ansökan återtog 2022-09-05. En anmälan upprättades av förvaltningen där de olovligt uppförda tillbyggnaderna uppdagades vid prövning av inlämnad ansökan för utvärdig ändring. Ny ansökan om bygglov samt utvärdig ändring skickades in till förvaltningen av ny fastighetsägare 2023-01-23. Kommunikering om förvaltningens preliminära bedömning skickades ut 2023-02-15 tillsammans med kompletteringsbegäran.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

De olovliga tillbyggnaderna avser ett uterum på där en del av uterummet går ut på punkt prickad mark, mark som inte får bebyggas samt ett cykelförråd på fasad mot sydöst.

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-01-23.

Ansökan gäller tillbyggnad av enbostadshus i form av uterum med en byggnadsarea om 26,4 m² och tillbyggnad i form av förråd med en byggnadsarea om 10,0 m². Enbostadshuset får med tillbyggnaderna och befintliga takutsprång en total byggnadsarea om 335 m².

Fastigheten får en totalbyggnadsarea om 356,7 m².

Ansökan var komplett 2023-02-27.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan S88 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder. I detaljplanen regleras bland annat vilken mark som får bebyggas. Punktprickad mark betecknar mark som inte får bebyggas. Den sammanlagda byggnadsarean för fastigheten får inte överstiga 300 m² och byggnad får uppföras med max 1 våning, byggnadshöjden får inte överstiga 4,0 m.

I detaljplanen, som är från 1981 regleras inte byggnaders avstånd till fastighetsgräns. Enligt plan- och bygglagens (PBL, SFS 2010:900) övergångsbestämmelser gäller då 39 § byggnadsstadgan. Enligt denna bestämmelse får inte en byggnad placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter.

Avvikelse från detaljplan

Cirka 50 m² av befintlig huvudbyggnad är placerad på mark som inte får bebyggas och cirka 4,6 m² av tillbyggnad i form av uterum har en placering på den punktprickade marken. Även komplementbyggnad på 21,7 m² är placerad på punktprickad mark. Fastigheten får även med befintliga takutsprång, och de två tillbyggnaderna samt komplementbyggnad total byggnadsarea om 356,7 m² vilket är 56,7 m² mer än vad detaljplanen medger.

Övriga förutsättningar

Fastigheten omfattas av Riksintresse kulturmiljövård och Kulturmiljöprogram.

Kommunicering

Sökande anför i sitt yttrande som inkom till förvaltningen 2023-03-14:

Vi vill att byggnadsnämndens arbetsutskott prövar vårt ärende 2023-03-30

Bakgrund, vi köpte vår fastighet i Särö med ett uterum se bilaga, där har säljaren angett att det fanns bygglov. Vi fick reda på av Kungsbacka kommun att uterummet saknade bygglov och dessutom ligger delvis på prickad mark. Detta uterum uppfördes av [REDACTED] 2014, vi hoppas att byggnadsnämnden kan bevilja bygglov för detta uterum då detta var en stor anledning till att vi köpte den fastigheten som redan hade en bygg rätt på ett uterum.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

När vi bestämde oss för att köpa fastigheten så såg vi de potentiella möjligheterna att sätta vår egna prägel på huset med nya isoleringsglas på uterummet, vi har på övriga delar redan erhållit bygglov för nya svarta aluminium fönster, byte av fasad färg och ny takfärg.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-03-16

Sökandes yttrande, 2023-03-14

Befintlig planritning, 2023-02-27

Befintlig fasadritning, 2023-02-27

Planritning, 2023-01-23

Fasad- och sektionsritning, 2023-01-23

Karta, 2023-01-23

Ansökan, 2023-01-23

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 89

SÄRÖ 1:477 - Bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus och nybyggnad av grindstugor samt rivning av del av befintlig byggnad

Dnr BN 2021-002077

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus och nybyggnad av grindstugor samt rivning av del av befintlig byggnad.

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

Golvhöjden för huvudbyggnaden fastställs till +9,80 och +14,40 i tillbyggnadens entréplan och för grindstugorna + 2,0.

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED].

Avgiften för beslutet är 26 400 kronor. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

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

Upplysningar

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Renovering av dammen ska ske under tiden på året då groddjur inte kan befinna sig i denna. Perioden då renovering kan ske utan konflikt med groddjur sträcker sig från 1 juni till 30 september.

Fällning av träd kan kräva tillstånd av länsstyrelsen om dessa hyser hotade arter. Detta gäller även om träden inte kräver marklov.

Beslutsmotivering

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

31 b §, bygglov ges för en åtgärd som utgör en avvikelse från detaljplanen om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten.

Föreslagen åtgärd avviker från detaljplanens bestämmelser beträffande att 45 kvm hårdgörs med asfalt på mark längs med den sydöstra fasaden på område som inte får hårdgöras eller användas som parkering. Avvikelsen påkallas av ett angeläget behov av att tillgodose tillgängligheten till entréer genom angöring för av- och påstigning på den hårdgjorda ytan.

Förvaltningen bedömer att avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Förvaltningen bedömer enligt 8 kap 7§ PBL att avsteg avseende utformningskrav 8. Kap 1 och 4§§ som lyfts i tillgänglighetsutlåtandet får göras med hänsyn till ändringens omfattning samt med hänsyn till byggnadens förutsättningar och till bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i 8 kap. PBL.

Förvaltningen bedömer att ansökan uppfyller kraven enligt PBL 9 kap. 30 § punkt 4 då byggnaderna är lämpligt utformade och placerade med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare bedömer förvaltningen att åtgärden inte innebär en sådan betydande olägenhet som avses i PBL 2 kap. 9 §. Bygglov ska därför beviljas.

Rivningslov ska enligt 9 kap 34 § PBL ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser, eller bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Den del av byggnaden som ska rivnas omfattas inte av rivningsförbud och bedöms inte heller ha ett kulturhistoriskt värde som gör att den bör bevaras. Rivningslov ska därför beviljas.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ny ansökan efter redan beviljat lov för samma åtgärd. Ny ansökan har sänkt färdig golvhöjd i tillbyggnaden för att få bättre plats med installationer i ovanliggande bjälklag. Samt att bevarad huvudbyggnad görs om till två istället för tre lägenheter.

Ansökan gäller rivning av en del av huvudbyggnaden utan rivningsförbud eller kulturhistoriskt värde. Vidare gäller ansökan en tillbyggnad med flerbostadshus samt en ändring av den

Justerare

Expedierat/bestyrkt

kvarvarande huvudbyggnaden, som har klass C i bebyggelseinventering för kulturhistoriskt värdefulla byggnader, från kontor till flerbostadshus. Även två nya komplementbyggnader uppförs. Total byggnadsarea för nyuppförda delar är 1147 kvm och har en bruttoarea om 3893 kvm.

Syftet med detaljplanen för området är att möjliggöra byggnader för bostäder. Syftet är också att tillgodose de kulturvärden som finns interiört och exteriört på huvudbyggnaden och befintliga komplementbyggnader genom skydds- och bevarandebestämmelser samt en väl anpassad tillbyggnad. Även parken som omger byggnaderna är försedda med ett flertal skyddsbestämmelser, bland annat skydd av värdefulla träd.

Föreslagen åtgärd avviker från detaljplanens bestämmelser beträffande att 45 kvm hårdgörs med asfalt på mark längs med den sydöstra fasaden på område som inte får hårdgöras eller användas som parkering. Avvikelsen påkallas av ett angeläget behov av att tillgodose tillgängligheten till entréer genom angöring för av- och påstigning på den hårdgjorda ytan.

Förvaltningen bedömer att avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-01-13 sökande valde själv att ändra sitt förslag som därefter bedömdes komplett 2023-02-14.

Ansökan gäller rivning av en del av huvudbyggnaden utan rivningsförbud eller kulturhistoriskt värde. Vidare gäller ansökan en tillbyggnad med flerbostadshus samt en ändring av den kvarvarande huvudbyggnaden, som har klass C i bebyggelseinventering för kulturhistoriskt värdefulla byggnader, från kontor till flerbostadshus. Även två nya komplementbyggnader uppförs. Total byggnadsarea för nyuppförda delar är 1147 kvm och har en bruttoarea om 3893 kvm. I ansökan ingår också planering av marken runt byggnaderna. Den nya marknivån finns redovisad på fasadritningen och markplaneringsritningarna.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan SP170, laga kraftvunnen 2019-10-11, vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder. Syftet är också att tillgodose de kulturvärden som finns interiört och exteriört på huvudbyggnaden och befintliga komplementbyggnader genom skydds- och bevarandebestämmelser samt en väl anpassad tillbyggnad.

I detaljplanen regleras bland annat byggrätten genom prickad och korsprickad mark, höjden på byggnader genom nockhöjd, totalhöjd eller byggnadshöjd, anpassnings- och utformningsbestämmelser, takvinkel, marklov för fällning av träd med stamdiameter över 30 cm på en höjd av 1 meter över mark och bygglov för ljusanordningar. Vidare skyddas befintliga värdefulla byggnader och andra kulturvärden av skydds- och bevarandebestämmelser.

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då:

- 45 kvm hårdgörs med asfalt på mark längs med den sydöstra fasaden på område som inte får hårdgöras eller användas som parkering. Ytan ska användas till angöring för av- och påstigning för att tillgodose tillgängligheten till entréer.

Justerare

Expedierat/bestyrt

Övriga förutsättningar

Fastigheten omfattas bebyggelseinventering för kulturhistoriskt värdefulla byggnader med klassningen C. Parken som omger byggnaderna är försedda med ett flertal skyddsbestämmelser, bland annat skydd av värdefulla träd.

Innan startbesked ska en fullständig trädskyddsplan för byggprojektet redovisas för att se till att intrång i trädskyddsområden inte sker. Trädskyddsplanen ska innehålla information och instruktioner angående skyddsåtgärderna och de tilltänkta förändringarna i närheten av de träd som ska skyddas. Trädskyddsplanen kommer remitteras till kommunekologen och behöver lämnas in i god tid innan startbesked önskas.

Avvikelse i utformningskraven för tillgänglighet anges i tillgänglighetsutlåtandet. Flera av avvikelserna berör manöverutrymme för inomhusrullstol intill dörrar i befintlig källare.

Remisser

Förvaltningen för Teknik, och kommunekologen har getts möjlighet att yttra sig för handlingar inskickade 2022-04-14. Ny ansökan har därefter inte ändrats på sätt som bedöms påverka Teknik och kommunekolog. Kommunantikvarie har getts möjlighet att yttra sig angående nya ansökan.

Förvaltningen för Teknik har inget att erinra under förutsättning att riktlinjer för sophertering uppfylls. Sökande har bekräftat att dessa riktlinjer kommer att uppfyllas. Se bilaga.

Kommunekologen har inget att erinra mot förslaget men påpekar att dammen ska renoveras under tiden på året då groddjur inte kan befinna sig i denna. Perioden då renovering kan ske utan konflikt med groddjur sträcker sig från 1 juni till 30 september. Se bilaga.

Kommunantikvarien har ingen erinran mot förslaget.

Antikvariskt utlåtande - konsekvensbeskrivning avseende ombyggnad för bostadslägenheter - riktlinjer för detaljprojektering och genomförande samt en Antikvarisk kontrollplan avseende ombyggnad av bostadslägenheter båda utförda av [REDACTED] daterade 2022-02-28 ligger till grund för yttrandet från kommunantikvarien och ska vara underlag för det fortsatta arbetet. Den antikvariska medverkan ska följas upp i projektets genomförande. Se bilaga.

Avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt avlopp.

Kommunicering

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

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

Beslutsunderlag

- Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-03-13
- Markplaneringsritning del 1 och del 2 inkommen 2023-02-02 respektive 2023-02-14

Justerare

Expedierat/bestyrkt

- Planritning, vån 3, del 2 inkomsten 2023-02-13
- Planritning, vån 4, del 1 inkomsten 2023-02-13
- Utlåtande tillgänglighet, inkomsten 2022-02-02
- Planritning, vån 1-3, inkomsten 2023-01-13
- Planritning, vån 4-5, inkomsten 2023-01-13
- Planritning, takplan 2023-01-13
- Planritning, vån 1 del 1, inkomsten 2023-01-13
- Planritning, vån 2 del 1, inkomsten 2023-01-13
- Planritning, vån 3 del 1, inkomsten 2023-01-13
- Planritning, vån 5 del 1, inkomsten 2023-01-13
- Planritning, vån 2 del 2, inkomsten 2023-01-13
- Planritning, vån 4 del 2, inkomsten 2023-01-13
- Planritning, vån 5 del 2, inkomsten 2023-01-13
- Sektionsritning, 1-2, A-E inkomsten 2023-01-13
- Fasadritning, alla fasader, inkomsten 2023-01-13
- Fasadritning, nordväst, inkomsten 2023-01-13
- Fasadritning, sydost, inkomsten 2023-01-13
- Fasadritning, sydväst/nordost, inkomsten 2023-01-13
- Fasad-, plan-, och sektionsritning grindstugor, inkomsten 2023-01-13
- Elevation murar inkomsten 2023-01-13,
- Situationsplan, inkomsten 2023-01-13
- Situationsplan rivning, inkomsten 2023-01-13
- Antikvariskt utlåtande, inkomsten 2023-01-13
- Antikvarisk kontrollplan, inkomsten 2023-01-13
- ny Ansökan, 2023-01-13
- Planritning källare rivning, inkomsten 2022-04-14
- Planritning BV rivning, inkomsten 2022-04-14
- Planritning entréplan rivning, inkomsten 2022-04-14
- Planritning vindsplan rivning, inkomsten 2022-04-14

Justerare

Expedierat/bestyrkt

- Fasadritning NV rivning, inkommen 2022-04-14
- Fasadritning NV rivning, inkommen 2022-04-14
- Fasadritning SO rivning, inkommen 2022-04-14
- Fasadritning SV rivning, inkommen 2022-04-14
- Ansökan rivning, inkommen 2022-04-14
- Sektionsritning, A-D vägar inkommen 2022-03-22

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande, Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Ärenden om tillsyn

Ärende §§ 90-96 som gäller tillsyn, förbud eller föreläggande, innehåller en mängd personuppgifter och publiceras därför inte på webbplatsen med anledning av Dataskyddsförordningen, GDPR (General Data Protection Regulation).

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 97

Sekretessärende

Dnr BN 2022-006583

Ärendet utgår från byggnadsnämndens arbetsutskotts sammanträde den 30 mars 2023.

Justerare

Expedierat/bestyrt