



Plats och tid för sammanträde	Fjärårummet, Storgatan 37	Klockan 13.00–15.10
Beslutande	Ledamöter Thure Sandén (M), Ordförande Heinrich Kaufmann (C), 1:e vice ordförande Daniel Hognert (M) Stefan Vilumsons (SD)	Tjänstgörande ersättare Britt Tönnerberg (S) ersätter Lars Eriksson (S)
Övriga närvarande	Ersättare	Tjänstepersoner Katarina Öryd, förvaltningschef Hanna Ståhl, verksamhetschef Kasra Hassirian, förvaltningsjurist Peter Sebestyén, enhetschef Thinh Bui-Ljungqvist, senior bygglovshandläggare Rickard Ribbås, senior bygglovshandläggare Ida Lennartsson, verksamhetschef Sofie Axelsson, nämndsekreterare
Plats och tid för justering	Digital justering	
Sekreterare	Sofie Axelsson	Paragrafer §§ 1-21
Ordförande	Thure Sandén (M)	
Protokolljusterare	Heinrich Kaufmann (C)	

Datum
2025-01-22

Innehåll

§ 1	Dnr 2025-00001 Förändring av ärendelista.....	4
§ 2	Dnr 2025-00003 Information från förvaltningschefen.....	5
§ 3	Dnr BN-2020-00024 Rättelse av detaljplan för kvarteret Gjutaren och Liljan i Kungsbacka.....	6
§ 4	Dnr BN-2024-002032 BOBERG 1:6 - Förhandsbesked för ändrad användning av ladugård till bostad.....	8
§ 5	Dnr BN-2024-002092 HÅLAN 1:5 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	14
§ 6	Dnr BN-2024-001906 KÖPSTADEN 3:78 - Förhandsbesked för nybyggnad av två fritidshus....	18
§ 7	Dnr BN-2024-002168 VALLDA 11:19 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus....	26
§ 8	Dnr BN-2024-001817 VALLDA 13:18 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus ...	34
§ 9	Dnr BN-2024-002002 FISKEN 4 - Bygglov för nybyggnad av plank	36
§ 10	Dnr BN-2023-001763 FJÄRÅS DJÄKNEGÅRD 1:6 - Bygglov för nybyggnad av mast	40
§ 11	Dnr BN-2024-001161 GUNDAL 1:83 - Bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad.....	41
§ 12	Dnr BN-2024-001855 KOLLA 1:36 - Bygglov för ändrad användning av del av servicehus till bostad.....	45
§ 13	Dnr BN-2024-001686 KYVIK 4:79 - Bygglov för om- och tillbyggnad av enbostadshus samt rivning.....	49
§ 14	Dnr BN-2024-001865 LANNEKULLA 20:31 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt murar samt rivning.....	53

Datum
2025-01-22

§ 15	Dnr BN-2024-002065 MÅ 2:185 - Bygglov för ändrad användning av enbostadshus	54
§ 16	Dnr BN-2024-002026 SINTORP 4:253 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus.....	58
§ 17	Dnr BN-2024-002179 SÄRÖ 1:79 - Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad.....	62
§ 18	Dnr BN-2024-002280 TÖLÖBERG 2 - Bygglov för tillbyggnad av sjukhus	66
§ 19	Dnr BN-2024-002088 ÖLMEVALLA-HALLEN 1:34 - Anmälan om nybyggnad av komplementbyggnader samt tillbyggnad av enbostadshus.....	69
§ 20	Dnr BN-2018-000148 Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked.....	72
§ 21	Dnr BN-2024-001225 Åtgärdsförelägg med vite att avröja dagvattenledning	73

Datum
2025-01-22

§ 1

Dnr 2025-00001

Förändring av ärendelista

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott godkänner ärendelistan med förändring.

Sammanfattning av ärendet

Ärende 14, *LANNEKULLA 20:31 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt murar samt rivning*, utgår från dagens sammanträde.

Beslutsgång

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

Datum
2025-01-22

§ 2

Dnr 2025-00003

Information från förvaltningschefen

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Katarina Öryd, förvaltningschef, informerar arbetsutskottet att kommunens säkerhets- och beredskapschef, Jonas Lebrand, har bjudits in till nämnden under våren 2025 för att prata om kommunfullmäktiges direktiv om civil beredskap.

Vidare informerar Katarina att byggnadsnämnden redovisar ett positivt resultat jämfört med budget för 2024 på + 4,0 miljoner kronor. Beslut om nämndens årsredovisning för 2024 tas den 20 februari 2025.

Beslutsgång

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

Datum
2025-01-22

§ 3

Dnr BN-2020-00024

Rättelse av detaljplan för kvarteret Gjutaren och Liljan i Kungsbacka

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämndens beslut den 17 oktober 2024 § 224, att godkänna rättelse av detaljplan för kvarteret Gjutaren och Liljan, BN 2020-00024, rättas genom att planbestämmelse P (parkering) läggs till i plankartan inom en avgränsad del av planområdet.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden antog den 24 augusti 2023 § 159 förslag till detaljplan för kvarteret Gjutaren och Liljan i Kungsbacka, BN 2020-00024. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för bostäder, utbildningslokaler, centrumfunktioner med mera.

En rättelse av detaljplan för att justera ett uppenbart skrivfel avseende att högsta tillåtna byggnadsarea är exklusive parkeringsgarage inom det södra bostadskvarteret godkändes av byggnadsnämnden den 17 oktober 2024 § 224.

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft upptäcktes det att ytterligare en planbestämmelse i plankartan saknas vilket är ett uppenbart förbiseende då planbeskrivning och gestaltningsprogram visar parkeringsplatser inom ett område som inte varit reglerat med planbestämmelse som tillåter parkeringsändamål. Rättelsen gäller det nordligast bostadskvarteret, som regleras med småhusbebyggelse.

Föreslagen rättelse innebär att planbestämmelse P (Parkering) läggs till i plankartan i det norra bostadskvarteret, vilket även följer av planbeskrivningen och gestaltningsprogrammet. Justeringen innebär inte någon förändring i sak utan säkerställer att framtaget förslag enligt framtagna planhandlingar går att genomföra i praktiken.

Följden av det uppenbara skrivfelet är att en planbestämmelse saknats och därmed inte uppfyller sitt syfte. Samhällsbyggnadskontoret föreslår därför att byggnadsnämnden fattar beslut om rättelse i enlighet med 36 § förvaltningslagen. Rättelsen innebär att endast en planbestämmelse P (Parkering) läggs till inom det norra bostadskvarteret. Föreslagen rättelse berör inte planbeskrivningen eller illustrationskartan.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2025-01-07

Plankarta med rättelse, 2025-01-07

Lagakraftbevis, 2023-10-04

Byggnadsnämnden, 2023-08-24 § 159

Planhandlingar med plankarta, illustration, planbeskrivning upprättad 2023-07-28

Datum
2025-01-22

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

Fastighetsägare
Samhällsbyggnadskontoret - Planavdelningen

Datum
2025-01-22

§ 4

Dnr BN-2024-002032

BOBERG 1:6 - Förhandsbesked för ändrad användning av ladugård till bostad

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för ändrad användning av ladugård till bostad.

Beskedet är bindande i två år från det att beslutet vunnit laga kraft.

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

Villkor

Det finns en befintlig väg till platsen för det föreslagna bostadshuset som inte berör jordbruksmark. Beslutet villkoras därför ett villkor om att utfartsvägen från föreslagen bostad ska samornas med befintlig väg som därmed fortsatt ska nyttjas. En förutsättning för att kunna erhålla bygglov för ändrad användning av ladugård till bostadshus är följaktligen att sökande ej anlägger en ny väg till den tilltänkta bostaden och att utfartsvägen inte passerar jordbruksmark.

Miljö- och hälsoskyddsavdelningen som remitterats i ärendet har yttrat sig och i huvudsak anfört att beviljat tillstånd för enskild avloppsanläggning inte omfattar nu sökt åtgärd. Miljö & hälsoskydd ser dock att en nyinrättad avloppsanläggning troligen kan lösas för den planerade ombyggnationen och erfordrar en ansökan om ändring av tillstånd jämte ett nämnds-beslut inför ansökan om bygglov. Miljö & hälsoskydd har vidare påtalat risken för att besprutning av mark har skett på jordbruksfastigheten och att det kan påträffas föroreningar som ska anmälas till nämnden för miljö & hälsoskydd. En förutsättning för att kunna erhålla lov för ändrad användning av ladugård till bostadshus är sålunda att samtliga synpunkter som miljö- och hälsoskyddsavdelningen har framfört i sitt remitteringssvar 2024-12-20 ska tas i beaktade.

Avslutningsvis villkoras förhandsbeskedet med ett krav om att ladugården som föreslås ändras till ett bostadshus inte ska inredas med ytterligare bostäder än vad nu föreslagits. Detta med beaktande av att exploateringsgraden för fastigheten anses vara uppfylld i och med föreslagen åtgärd och att det inte finns kapacitet till att inreda ytterligare bostäder i förevarande ekonomibyggnad på aktuell plats.

Upplysningar

Förhandsbeskedet upphör att gälla om inte ansökan om bygglov inkommer till byggnadsnämnden inom två år från det att beslutet vunnit laga kraft.

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

Datum
2025-01-22

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

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

Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter kungörelsedelgivning, alternativt tre veckor efter förenklad delgivning.

Åtgärden får påbörjas tidigast fyra (4) veckor efter att detta beslut har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar.

Beslutsmotivering

Ansökan avser ändrad användning av del av ladugård till bostad inom en lantbruksfastighet som är belägen utanför detaljplanerat område och bebyggd med enbostadshus samt ekonomibyggnad. Av ansökan framgår vidare att fastigheten har en areal om 18,2 hektar och är indelad i fyra delområden varvid aktuellt skifte utgör nummer tretton (13).

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att föreslagen lokalisering av ett bostadshus på aktuell plats är lämplig med hänsyn till kommunens tätortsutveckling och strategiska planering. Detta med beaktande av att ändamålet med den ändrade användningen från en idag onyttjad ekonomibyggnad till en bostadsbyggnad bedöms främja behovet att tillgodose bostäder utanför tätorterna. Det är vidare arbetsutskottets bedömning att föreslagen ändring tillvaratar kommunens befintliga bestånd av ekonomibyggnad på ett lämpligt sätt. Den sökta åtgärden bedöms därtill uppfylla lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2–3 §§ PBL, särskilt med beaktande av att vatten och avlopp kan lösas samt att åtgärden har en begränsad påverkan på omgivningen, förutsatt att ovan angivna villkor följs. Föreslagen åtgärd bedöms följaktligen även ha en ytterst begränsad prejudicerande verkan för området, beaktat i ärendet rådande förutsättningar och stipulerade villkor. Föreslagen åtgärd bedöms därtill inte medföra någon menlig inverkan på en framtida detaljplanprocess för området. Arbetsutskottet bedömer även att föreslagen åtgärd utgör en lämplig komplettering av befintlig bebyggelse som passar väl in i platsen. Föreslagen åtgärd förutsätter följaktligen inte detaljpaneläggning av området och uppfyller samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL. Därtill föreligger inga motstående intressen som direkt talar emot ett positivt besked. Sammantaget anses föreslagen åtgärd vara väl anpassad till befintlig bebyggelse och i övrigt vara lämplig utifrån förutsättningarna på platsen.

Villkoren motiveras med att det föreligger ett behov av att samordna utfartsvägen med befintlig väg för att värna om brukningsbar jordbruksmark samt att miljö & hälsoskydd synpunkter är av vikt för att det inte ska uppstå olägenheter för människors hälsa eller för miljön. Därtill föreligger ett behov av att begränsa exploateringen av den föreslagna bostadsbyggnaden på fastigheten och därigenom begränsa risken för negativ prejudicerande verkan samt påverkan på omgivningen som föreslagen åtgärd kan medföra.

Datum
2025-01-22

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in komplett 2024-10-10 innebär ändrad användning för del utav ladugård till bostad inom fastigheten BOBERG 1:6 ([REDACTED]) skifte 13. Fastigheten är en lantbruksfastighet är idag bebyggd med enbostadshus och ekonomibyggnad. Berörd ekonomibyggnad har ca 600 kvm byggnadsarea.

Fastigheten har en areal av 18,2 ha i 4 delområden. Den del av ekonomibyggnaden som åtgärden föreslås i ligger delvis på samfälligheten Boberg S:4 om 0,27 ha med Boberg 1:5, Boberg 1:6 och Boberg 1:42 som delägare vars syfte är väg. Av kartor och flygfotografier framgår att vägen tidigare på 60-talet gick här men att den fått en ny sträckning som går in på Boberg 1:6 skifte 1 sedan ekonomibyggnaden byggts ut under slutet av 70-talet.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Den föreslagna lokaliseringen är belägen 450 m från järnvägen, med öppna åkerfält emellan.

Tidigare ärenden

En ansökan om förhandsbesked för tre enbostadshus på annan del av fastighet, skifte 1, BN 2015-001960 återtogs efter underrättelse.

En ansökan om planbesked för del av skifte 1 som inkom 2017 nekades.

Förhandsbesked för två enbostadshus (lika placering A+ B i 2015 års ansökan), BN 2019-001004 beviljades.

Förhandsbesked för två enbostadshus på skifte 1, BN 2021-002175 nekades.

Kommunicering

Grannar och remissinstanser har fått möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Flera grannar har svarat att de inte har några synpunkter.

Trafikverket har svarat som sakägare att de inte har något emot att förhandsbesked beviljas. Informerar samtidigt om förordning (2015_216 om trafikbuller vid

Datum
2025-01-22

bostadsbyggnader. Trafikverket bekostar inga bullerskyddsåtgärder. Eventuell uteplats ska placeras till en sida som klara riktvärdena enligt förordningen.

Enheten för miljö & hälsoskydd har svarat på remiss. Miljö & Hälsoskydd har beviljat tillstånd för enskild avlioppsanläggning som avser befintligt bostadshus, och inte den nu föreslagna åtgärden. Sökande ska ha varit i kontakt med miljö & hälsoskydd och muntligt meddelat att det redan har tagits höjd för den nu planerade åtgärden. Anmälan för ändring av enskilt avlopp för föreslagen åtgärd ska lämnas in till miljö & hälsoskydd för att kunna ändra tillståndet

Miljö & hälsoskydd bedömer att bullerutredning inte behövs. Uteplats bör placeras i skyddat läge från Dotetorpsvägen. Inga kända uppgifter finns om förorenad mark. Om föroreningar påträffas ska det anmälas till miljö & hälsoskydd. Fastighetsägaren har ansvar för dricksvattenkvaliten ur egen brunn, och provtagning rekommenderas.

Förvaltningen för Teknik har svarat på remiss att avfall och återvinning inte har något att erinra.

Lagstiftning

Utanför planlagt område finns inte någon i lagstiftningen given byggrätt. Bedömningen om en sökt åtgärd kan tillåtas på en avsedd plats görs genom framtagande av detaljplan, i ett ärende om förhandsbesked eller i ett ärende om bygglov.

Enligt **9 kap. 17 § PBL** ska byggnadsnämnden ge förhandsbesked om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på en specifik plats.

Bygglov, och därmed förhandsbesked, ska enligt **9 kap. 31 § PBL** 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.

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.

Datum
2025-01-22

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. 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.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-11-25
Remissvar från enheten Miljö och Hälsa, 2024-12-20
Remissvar från förvaltningen för Teknik, 2024-12-13
Remissvar från Trafikverket, 2024-12-11
Ansökan, 2024-10-10

Förslag till beslut på sammanträdet

Heinrich Kaufmann (C) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked på fastigheten för ändrad användning av ladugård till bostad med följande motivering: föreslagen lokalisering av ett bostadshus på aktuell plats är lämplig med hänsyn till kommunens tätortsutveckling och strategiska planering. Detta med beaktande av att ändamålet med den ändrade användningen, från en idag onyttjad ekonomibyggnad till en bostadsbyggnad som ska inhysa en bostad, bedöms främja behovet att tillgodose bostäder utanför tätorterna. Föreslagen ändring tillvaratar även kommunens befintliga bestånd av ekonomibyggnad på ett lämpligt sätt. Den sökta åtgärden bedöms därtill uppfylla lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2–3 §§ PBL, särskilt med beaktande av att vatten och avlopp kan lösas samt att åtgärden har en ytterst begränsad påverkan på omgivningen, förutsatt att ovan angivna villkor följs.

Datum
2025-01-22

Föreslagen åtgärd bedöms följaktligen även ha en ytterst begränsad prejudicerande verkan för området, beaktat i ärendet rådande förutsättningar och stipulerade villkor. Föreslagen åtgärd bedöms därtill inte medföra någon menlig inverkan på en framtida detaljplanprocess för området. Föreslagen åtgärd utgör även en lämplig komplettering av befintlig bebyggelse som passar väl in på platsen. Föreslagen åtgärd förutsätter följaktligen inte detaljplaneläggning av området och uppfyller samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL. Därtill föreligger inga motstående intressen som direkt talar emot ett positivt besked. Sammantaget anses föreslagen åtgärd vara väl anpassad till befintlig bebyggelse och i övrigt vara lämplig utifrån förutsättningarna på platsen.

Villkoren motiveras med att det föreligger ett behov av att samordna utfartsvägen med befintlig väg för att värna om brukningsbar jordbruksmark samt att miljö & hälsoskydd synpunkter är av vikt för att det inte ska uppstå olägenheter för människors hälsa eller för miljön. Därtill föreligger ett behov av att begränsa exploateringen av den föreslagna bostadsbyggnaden på fastigheten och därigenom begränsa risken för negativ prejudicerande verkan samt påverkan på omgivningen som föreslagen åtgärd kan medföra.

Beslutsgång

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

Ordföranden (M) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet bifaller Heinrich Kaufmanns (C) yrkande.

Beslutet skickas till

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

Datum
2025-01-22

§ 5

Dnr BN-2024-002092

HÅLAN 1:5 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 21 280 kronor. Avgiften för beslutet är reducerat med 21 280 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden för beslutet blir därför 0 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Beslutsmotivering

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

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Sammanfattningsvis anser förvaltningen att det finns skäl att meddela negativt förhandsbesked med stöd av Kommunens översiktsplan. Förslaget riskerar att få prejudicerande effekter med en oönskad bebyggelseutveckling som följd.

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2024-10-21 innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten HÅLAN 1:5 [REDACTED]. Fastigheten har en areal av 2 453 kvm och är idag bebyggd med enbostadshus och komplementbyggnad. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område. Ansökan bedöms vara komplett 2024-10-21.

Datum
2025-01-22

Tidigare ansökan på fastigheten

Ansökan inkom 2017-10-18 om förhandsbesked för lokalisering av ett eller två enbostadshus inom fastigheten. 2018-04-16 Tjm § 1571, avslag om förhandsbesked för lokalisering av enbostadshus, sökande återkallade ansökan.

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. Kommunen har en omfattande utbyggnadspotential för friliggande småhus dels i form av outnyttjade byggrätter i äldre planer, permanentning av fritidshus samt redan avstyckade tomter utom plan. 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 Hålan 1:5 ligger utanför detaljplanerat område. Fastigheten omfattas av översiktsplanen för Kungsbacka kommun, Vårt framtida Kungsbacka, aktualitetsförklarad 2022-01-26, framgår det att utöver utvecklingsorter och naturområden, delats in i tre övergripande zoner; landsbygdsutveckling, landsbygd och kustbygd. Hålan 1:5 är belägen inom området kustbygd.

Kustbygden definieras av områden där bebyggelsestrycket är starkt. För att säkerställa en hållbar utveckling inom kust- och landsbygden behöver kommunen tillämpa en restriktiv hållning till kompletteringar av nya bostadshus. 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.

Vidare kan en utvidgad bebyggelse i dessa områden få omfattande ekonomiska konsekvenser för att kunna upprätthålla den kommunala servicen. En spridd bebyggelse försvårar utveckling av hållbara strukturer gällande kollektivtrafik, kommunal service och tekniska system. Även enstaka enbostadshus behöver sättas i ett större perspektiv, då risken är stor att åtgärden upprepas med hänsyn till det höga bebyggelsestrycket.

Riksintressen

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 rörligt friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som kan vålla påtaglig skada. 4 kap. miljöbalken förklarar att kustområdet Halland, i vilket fastigheten Hålan 1:5 ingår, är ett riksintresse där turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska

Datum
2025-01-22

beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Föreslagen lokalisering öppna upp för ytterligare bebyggelse längs den västra sidan av Gamla Särövägen. 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.

Mot bakgrund av risken för prejudicerande verkan och med beaktande av att lokaliseringen inte ligger inom ett utvecklingsområde utan i ett område där det inte är tänkt att större bebyggelsegrupper ska uppstå bedömer förvaltningen sammantaget att förslagen placering inte går att bevilja.

Kommunicering

Förvaltningen har den 4 december 2024 sänt ut en preliminär tjänsteskrivelse om avstyrkan till sökande.

Sökande bemöter i sin svarsskrivelse, inkommen 8 december 2024, den bedömning som förvaltningen har gjort och att byggnationen redan är avgränsad med befintlig bebyggelse och inte påverkar områdets grönområden eller naturvärden. Sökande menar att byggnationen är en komplettering till befintlig bebyggelse och samtidigt framhäver varför lokaliseringen är lämplig, se bilaga.

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

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-12-20

Yttrande från sökande, 2024-12-08

Ansökan, 2024-10-21

Karta, 2024-10-21

Beslutsgång

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

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

Datum
2025-01-22

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2025-01-22

§ 6

Dnr BN-2024-001906

KÖPSTADEN 3:78 - Förhandsbesked för nybyggnad av två fritidshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för ett fritidshus som ersättningsbyggnad. Det förutsätter att befintliga fritidshus rivs innan ett nytt kan uppföras på samma plats.

Beskedet är bindande i två år från det att beslutet vunnit laga kraft.

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för två fritidshus på fastigheten.

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

Upplysning

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

Det är inte någon förutsättning för förhandsbesked (eller bygglov) att det finns en nyttjanderätt till marken.

Beslutet skickas till berörda sakägare.

Beslutet vinner laga kraft, förutsatt att ingen överklagan inkommer, fyra veckor efter kungörelsedelgivning, alternativt tre veckor efter förenklad delgivning.

Beslutsmotivering

Besluten har stöd av kommunens översiktsplan, 9 kap. 31 § p. 3, plan- och bygglagen (SFS 2010:900) med hänvisning till 2 kap. 2-3, 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.

Datum
2025-01-22

Sammanfattning av ärendet

Ansökan om att bygga två fritidshus och riva befintliga fritidshus. Utredning av befintliga fritidshus visar att det endast är ett hus som är lagligt ianspråktaget från tid när bygglov inte krävdes. Det andra befintliga fritidshuset är resultatet av ett bygglov för tillbyggnad 1970 som inte har följts.

Bedömning är ett fritidshus får uppföras på samma plats som ersättning för befintliga fritidshus förutsatt att de rivs.

Däremot bedöms tomten inte kunna bebyggas med två nya fritidshus, då översiktsplanen är mycket restriktiv till fler bostadshus utifrån risk för prejudicerande effekter och serviceskyldighet i ett område där kommunen inte avser att växa, utan istället prioriterar de tre rådande riksintressena för det rörliga friluftslivet, militärt influensområde och högexploaterad kust som avråder från fritidshusbebyggelse.

Översiktsplanens undantag för lucktomt bedöms inte tillämpligt i detta fall. Vidare bidrar förslaget om två hus med ytterligare en rad i bebyggelsen vilket bedöms som olämplig struktur med skaftväg.

Beskrivning av ärendet

Ansökan kom in 2024-09-25 och var komplett 2024-10-27. Tidsfristen för handläggningen förlängdes 2024-11-28.

Ansökan innebär nylokalisering av fritidshus inom fastigheten KÖPSTADEN 3:78 (██████████). Fastigheten har en areal av 3016 kvm och är idag bebyggd med fritidshus.

Utredning ersättningsbyggnad

Det första befintliga huset, kallat Hus 1, syns på ekonomiska kartan som är upprättad mellan 1959- 1965. Av flygfoton syns att ett till hus, kallat Hus 2, uppförts mellan 1963 och 1976, och Hus 2 syns även på fotoinventering som gjordes 1973. 1969 beviljades ett bygglov för ett nytt fritidshus motsvarande nu föreslagen västra placering av nytt fritidshus, men som inte byggdes upp.

Av bygglovsansökan från 1970, då del av stamfastigheten Köpstaden 3:18, framgår att ansökan ersatte den tidigare ansökan, och gällde istället tillbyggnad av befintligt fritidshus med en ny byggnadskropp sammanbyggd den befintliga byggnaden. Den ansökan har uppenbarligen inte följts utan på platsen för tillbyggnaden står ett fristående fritidshus. Det finns således två fritidshus nära varandra på fastigheten, men bara ett som har laglig grund.

Ansökan nu handlar om att ersätta ett lagligt fritidshus med ett annat, samt att få uppföra ett till fritidshus.

Datum
2025-01-22

Övriga förutsättningar

Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område. Intilliggande fastigheter ligger inom avstyckningsplanerna O26 från 1939 och O53 från 1945.

Området ligger inom riksintressena för Högexploaterad kust, Rörligt friluftsliv, och Militärt influensområde.

Ansökan anger anslutning till kommunalt vatten och avlopp.

Kommunicering

Grannar och sakägare har hörts i ärendet då åtgärden ligger utom detaljplanerat område.

Erinran har inkommit från delägare till Köpstaden 3:78, som motsätter sig en rivning av befintliga byggnader.

Fastighetsägare till Köpstaden 3:18, samt Hallens Fritidsförening; har svarat utan erinran.

Remissinstanser har hörts i ärendet.

Förvaltningen för teknik har informerat om sophämtning samt att fastigheten ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och att anslutning kan vara möjlig.

Försvarsmakten har begärt om förlängd tid till 21 januari 2025 för att inkomma med svar.

Sökande har fått ta del av inkomna synpunkter från sakägare och remissinstanser. Underrättelse om förvaltningens bedömning av ansökan har skickats till sökande. En tidigare preliminär bedömning har skickats ut när ansökan kom in.

Sökande har inkommit med skrivelser 2024-10-23 och 2025-01-06. Sökande jämför med andra beviljande avstyckningar, fyra av dem ligger dock inom avstyckningsplan och endast Köpstaden 3:66 har beviljats förhandsbesked efter sina förutsättningar. Frågar om det är skillnad om det byggs permanentbostäder istället för fritidshus, samt om det finns några generella riktlinjer för typ av ersättningsbyggnad.

Som svar på sökandes frågor behandlas varje ärende och plats utifrån sina unika förutsättningar. Permanentbostäder ställer högre krav på tillgång till service och kollektivtrafik, vilket är ännu sämre utifrån områdets förutsättningar. Ett nytt permanent enbostadshus kan vanligtvis ersätta ett tidigare enbostadshus för fritidsändamål utan att kommunen kan styra det. Utformning och exakt placering av ersättningsbyggnad prövas inte i förhandsbeskedet där lokaliseringen prövas, utan är en fråga för bygglovsprövningen. Vanligtvis ska ny bebyggelse anpassas till områdets bebyggelsemiljö för placering, storlek, form, höjd, färg och materialverkan. Där detaljplaners bestämmelser har styrt utformningen så är det vanligtvis en bra anpassning att intilliggande ny bebyggelse utom plan får liknande utformning.

Datum
2025-01-22

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 beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1 8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Lag (2014:862).

Enligt 2 kap. 3 § PBL ska ärenden enligt plan- och bygglagen, med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder, och en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

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.

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.

Enligt 4 kap. 2 § PBL ska kommunen pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning med en detaljplan för ett nytt byggnadsverk som kräver bygglov och som inte är ett vindkraftverk och byggnadsverket eller dess användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

Enligt 3 kap. 6 § MB ska mark- och vattenområden samt annan fysisk miljö som från allmän synpunkt har betydelse för deras natur- eller kulturvärden, eller med hänsyn till friluftslivet, så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada

Datum
2025-01-22

natur- eller kulturmiljön. Finns riksintresse ska dessa områden skyddas mot motsvarande åtgärder. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter ska särskilt beaktas.

3 kap 9 § MB anger att Mark- och vattenområden som har betydelse för totalförsvaret skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt motverka totalförsvarets intressen.

Enligt 4 kap. 2 § MB ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön inom kustområdet Halland.

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

Kommunens översiktliga planering

I Kungsbacka kommun ska det vara attraktivt att bo, verka och vistas. Det förutsätter att planeringen av samhällen och nya bostäder görs på ett långsiktigt och hållbart sätt.

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

Kungsbacka har i enlighet med 3 kap. 1-6 §§ PBL en översiktsplan, Vårt framtida Kungsbacka, som vann lagakraft 2022-01-26. I översiktsplanen framgår grunddragen för hur mark- och vattenområden ska användas. Avvägningar har gjorts var ny bebyggelse kan tillåtas och var olika riksintressen eller andra allmänna intressen ska prioriteras. Översiktsplanen 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; grön infrastruktur, utvecklingsorter, landsbygdsutveckling, kustbygd och landsbygd.

Den aktuella fastigheten ligger inom vad Vårt Framtida Kungsbacka redovisar som Kust- och Landsbygd. Här finns ett starkt bebyggelsetryck. 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. Även enstaka enbostadshus behöver sättas i ett större perspektiv, då risken är stor att åtgärden kommer att upprepas med anledning av det starka bebyggelsetrycket.

Datum
2025-01-22

Tydliga gränser mot omgivande landskap är viktigt för utvecklingsorternas identitet. Ibland kan utvecklingsorter tendera att växa ihop och då är det viktigt att värna det mellanrum som finns kvar för att stärka kulturlandskapets läsbarhet. För att säkerställa en hållbar utveckling inom kust- och landsbygden behöver kommunen tillämpa en restriktiv hållning till kompletteringar av nya bostadshus.

Inom den oförändrade kust- och landsbygden tillåts generellt ingen ny bostadsbebyggelse. Areella näringar, livsmedelsproduktion, turism, friluftsliv och biologisk mångfald prioriteras. 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 för jordbrukets behov.

Bedömning

Bedömningen är att ett fritidshus som ersättning för befintligt fritidshus på samma plats är ok. Närmare bestämt är det den föreslagna östra placeringen som överlappar delvis befintliga byggnader som därmed kan utgöra en ersättningsbyggnad. Det innebär att befintliga fritidshus ska rivs först innan det nya byggs. Bedömningen har stöd av 9 kap 31 § PBL.

Att en av fastighetsägarna motsätter sig förslaget, får fastighetsägarna lösa sinsemellan. Det påverkar inte bedömningen av förhandsbesked eller bygglov som inte bedömer rådigheten över marken. Men för att kunna genomföra åtgärden är en förutsättning att man har fastighetsägarnas tillstånd.

Det går dock inte bevilja två ersättningshus då det andra fritidshuset inte tillkommit på lagligt sätt, utan det bygglov som finns från 1970 godkänner en tillbyggnad av dåvarande befintligt fritidshus. Det andra huset i ansökan prövas därför som lokalisering av ett till hus.

Översiktsplanens tillämpning

Översiktsplanens riktlinjer säger att detta område inte ska bebyggas. Bedömningen är att riktlinjen är tillämpbar för denna plats. Avvägning har gjorts för var ny bebyggelse kan tillåtas och var olika riksintressen eller andra allmänna intressen ska prioriteras.

Avstånd till närmsta busshållplats är ca 1 km, i övrigt är det långt till kommunal och offentlig service och området bedöms som bilberoende vilket har en påverkan för den långsiktiga hållbarheten i samhället vilket också stödjer att översiktsplanens riktlinjer ska tillämpas här. Till avvägningen i översiktsplanen ingår bedömningen att vägnätet på Onsala-halvön är underdimensionerat och hårt trafikerat.

Det görs generellt ingen annan bedömning för att ansökan avser fritidshus och inte permanentboende. Det finns inga möjligheter för kommunen att styra om fritidshus omvandlas till permanentboende.

Förslaget om två hus strider mot översiktsplanen och påverkar riksintressena för Försvarmakten, rörligt friluftsliv, samt högexploaterad kust. Åtgärden innebär en förtätning i ett område där kommunen inte avser att växa.

Datum
2025-01-22

Ansökan för två hus ska därför avslås med hänvisning till 2 kap. 2 §§ PBL.

Krav på detaljplan

Bedöms inte tillämplas i detta fall då kommunen inte avser att planlägga i Kustbygd, samt att lokaliseringsprövningen för ett enstaka hus ändå kan hanteras inom ramen för förhandsbesked.

Ej lucktomt

Bedömningen är det är ej tillämplbart i detta fall med undantaget för lucktomt från Översiktsplanens riktlinjer samt undantag från detaljplanekrav. Det finns arealmässiga förutsättningar för motsvarande fastigheter att bebyggas på motsvarande sätt, det riskerar få prejudicerande effekt både i det lokala bebyggelseområdet och kommunen i stort. Det påverkar dels riksintressena på ett negativt sätt och kommunens serviceskyldighet i ett område där kommunen inte vill växa. Ansökan avser ett fritidshus, det finns dock inget hinder för att omvandla fritidshus till permanenta bostäder varvid kommunens serviceskyldighet bedöms lika i denna prövning.

Förvaltningen har de senaste åren varit konsekvent emot nylokaliseringar i området. Att bevilja några kan öppna upp för prejudicerande effekter för motsvarande ansökningar.

Dålig struktur

Två hus på tomten skulle bilda ytterligare en rad i bebyggelsen som redan har en skaftväg till Köpstaden 3:18, och skulle på så sätt bilda en tredje bebyggelserad. Redan vid två hus och påbörjande av skafttomter bedöms det vara en dålig struktur som försvårar framkomlighet för räddningsfordon. Att området genomgående består av hus på en andra rad förändrar inte bedömningen att det är dåligt att fortsätta med ytterligare rader av bostadshus utan att det styrs upp med anläggande av ordentliga gator. Förslaget bedöms inte uppfylla 2 kap. 3 och 6 § PBL avseende krav på att främja en ändamålsenlig struktur och lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

Det enskilda intresset bedöms delvis tillgodosett genom befintligt fritidshus på fastigheten.

Med ovanstående skäl menar förvaltningen 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 två bostadshus på fastigheten.

Beslutsunderlag

Remissvar Försvarmakten, 2025-01-20

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-11-27

Skrivelse från sökande, 2025-01-06

Yttrande utan erinran, 2024-12-14

Yttrande utan erinran Hallens fritidsförening, 2024-12-13

Datum
2025-01-22

Remissvar förvaltningen för Teknik, 2024-12-13
Yttrande med erinran, 2024-12-09
Skrivelse från sökande, 2024-10-27
Situationsplan, 2024-10-27
Ansökan, 2024-09-25
Befintligt bygglov från 1970

Ärendets behandling på sammanträdet

Vid sammanträdet redovisas tillkommet beslutsunderlag i form av remissvar från Försvarsmakten daterat 2025-01-20. Försvarsmakten har inget att erinra mot ansökan.

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) (delges)
Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar
Fastighetsägare till Köpstaden 3:78 (delges)

Datum
2025-01-22

§ 7

Dnr BN-2024-002168

VALLDA 11:19 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

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

Beslutsmotivering

Ansökan avstyrks med stöd av kommunens översiktsplan, 9 kap. 31 § p. 3, plan- och bygglagen (SFS 2010:900) med hänvisning till 2 kap. 1-3, 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 kontaktuppgifter i form av namn, postadress, telefonnummer och gärna e-postadress, samt underteckna överklagan. Om det finns handlingar som stöd för överklagan ska dessa bifogas.

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan gäller förhandsbesked för nylokalisering av ett enbostadshus på fastigheten VALLDA 11:19. Översiktsplanens riktlinjer för området tillåter utveckling av området om det först görs en detaljplan, med undantag för att enstaka kompletteringar till befintlig bebyggelse kan prövas med förhandsbesked efter en lokaliseringsstudie.

Åtgärden sker på brukningsvärd jordbruksmark vilket heller inte är tillåtet.

Den sammantagna bedömningen är att den föreslagna placeringen av ett enbostadshus inte är en tydligt begränsad komplettering som kan utredas genom förhandsbesked. Området behöver utredas i ett större sammanhang genom en detaljplan, då förslaget utvidgar bebyggelsegruppen i ett större obebyggt område som har potential för högre exploatering. Det är olämpligt att föregå eventuell planläggning med ett enstaka hus. Med detaljplan går det också utreda om det är ett angeläget intresse att med hög exploatering bebygga jordbruksmarken. Ett enstaka

Datum
2025-01-22

hus bedöms inte vara av sådant intresse för samhället att jordbruksmarken tillåts förstöras för framtida generationer.

Vidare är förslaget olämpligt med hänsyn till att det strider mot lämplighets och hushållningskrav på sätt att det kan få prejudicerande effekter av fler enskilda hus där bebyggelsestrycket är högt och samordning behöver ske med detaljplan.

Riksintressena för det rörliga friluftslivet och hög exploaterad kust, samt andra utpekade allmänna intressen i översiktsplanen bedöms få företräde framför enskilda intressen som att bebygga området med ett enskilt hus. Negativt förhandsbesked ska därför lämnas.

Beskrivning av ärendet

Ansökan kom in 2024-10-28 och var komplett 2024-11-28.

Förslaget innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten VALLDA 11:19, skifte 2. Skifte 2 har en areal av 0,25 ha och hela fastigheten har en areal av 9,8 ha i 3 delområden och är idag obebyggd. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Ansökan anger anslutning till kommunalt vatten och avlopp.

Berört skifte av fastigheten består till $\frac{3}{4}$ av jordbruksmark och $\frac{1}{4}$ skogsslänt, med en nivåskillnad mellan 25 och 28 m över havet. Åkermarken har utifrån flygfoton växt igen mer och mer de senaste 15 åren och endast mindre del brukas, då ihop med intilliggande fastighet.

På platsen för byggnaden går en biotopskyddad stengärdsgård i kanten mellan åkermark och skogsslänt. Ingrepp i sådan kräver tillstånd från länsstyrelsen.

Området ligger inom riksintressena för Högexploaterad kust och Rörligt friluftsliv.

Tidigare ärenden

En ansökan om förhandsbesked BN 2006-002039 med samma lokalisering som denna ansökan avlogs av Byggnadsnämnden 2006.

Kommunicering

Då bedömning gjorts att ansökan inte kan beviljas har grannar och sakägare inte hörts.

Underrättelse om förvaltningens bedömning av ansökan har skickats till sökande. –

Sökande har inkommit med en skrivelse och bilder från skogsdelen av tomten, samt taxeringsbeslut från skatteverket.

Förvaltningens bemötande av detta är vi inte uteslutande kan gå på fastighetstaxering då det är enkelt att anmäla ändrade förhållanden själv utan att det stämmer med verkligheten eller tidigare användningsområde. Av inlämnade foton att döma så är de tagna från tänkt infartsväg upp mot väg i området och två av foton visar således den del av tomten som är skogbevuxen slänt, ett foto verkar vara taget in i området med klenare träd men oklart var. Att området de senaste åren växt igen med sly behöver

Datum
2025-01-22

inte betyda att marken inte fortsatt går att återställa och bruka som jordbruksmark. Övriga synpunkter från sökande berör en friare tolkning av kommunens översiktsplan och mål om befolkningstillväxt än den förvaltningen gör. Översiktsplanens riktlinjer har stor betydelse för bedömning av ärendet och framgår av motivering till beslut.

Lagstiftning

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

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 beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1 8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Lag (2014:862).

Enligt 2 kap. 3 § PBL ska ärenden enligt plan- och bygglagen, med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder, och en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

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-

Datum
2025-01-22

och vattenförhållandena, möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt.

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.

Enligt 4 kap. 2 § PBL ska kommunen pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning med en detaljplan för ett nytt byggnadsverk som kräver bygglov och som inte är ett vindkraftverk och byggnadsverket eller dess användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

Enligt 3 kap. 6 § MB ska mark- och vattenområden samt annan fysisk miljö som från allmän synpunkt har betydelse för deras natur- eller kulturvärden, eller med hänsyn till friluftslivet, så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Finns riksintresse ska dessa områden skyddas mot motsvarande åtgärder. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter ska särskilt beaktas.

Enligt 4 kap. 2 § MB ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön inom kustområdet Halland.

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

Kommunens översiktliga planering

I Kungsbacka kommun ska det vara attraktivt att bo, verka och vistas. Det förutsätter att planeringen av samhällen och nya bostäder görs på ett långsiktigt och hållbart sätt.

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

Kungsbacka har i enlighet med 3 kap. 1-6 §§ PBL en översiktsplan, Vårt framtida Kungsbacka, som vann lagakraft 2022-01-26. I översiktsplanen framgår grunddragen för hur mark- och vattenområden ska användas. Avvägningar har gjorts var ny bebyggelse kan tillåtas och var olika riksintressen eller andra allmänna intressen ska

Datum
2025-01-22

prioriteras. Översiktsplanen 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; grön infrastruktur, utvecklingsorter, landsbygdsutveckling, kustbygd och landsbygd.

Den aktuella fastigheten ligger inom vad Vårt Framtida Kungsbacka redovisar som utvecklingsort. Närmare bestämt i övergången mellan centrum och ytterområde.

Riktlinjer inom utvecklingsorter:

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

Även i utkanten av våra tätorter som kan erbjuda service till invånarna är bebyggelsestrycket högt och ny bebyggelse kan påverka möjligheten till en långsiktigt hållbar tätortsutveckling. Det höga bebyggelsestrycket beror även på vårt läge i Göteborgsregionen och att vi ligger på pendlingsavstånd till Göteborg.

Bedömning

Bedömningen är att översiktsplanens riktlinjer är tillämpbar i denna ansökan.

Avvägning har gjorts för var ny bebyggelse kan tillåtas och var olika riksintressen eller andra allmänna intressen ska prioriteras.

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

Bedömning är att området som inte är bebyggt är stort och lämpligen bör utredas med en detaljplan särskilt exploatering av åkermark behöver utredas genom detaljplan om det är av större samhällsintresse för byggnation än bevarande av livsmedelsförsörjning. Särskilt tätortsnära grönytor är viktiga för rekreation och behöver också utredas genom detaljplan innan de exploateras.

De avvägningarna kan inte göras vid prövning av förhandsbesked för en enstaka byggnad, eller med en lokalisering studie i översiktsplanens mening.

Datum
2025-01-22

Kravet på detaljplan aktualiseras (4 kap. 2 § PBL) därför efter en helhetsbedömning av förhållandena i det enskilda fallet. Behovet är stort för av att samordna fysiska förhållanden, prioritera mellan motstående markanvändningsintressen, trafik, effekter på omgivningen, högt bebyggelsetryck, långsiktiga utvecklingen för området. Detaljplan är en nödvändig förutsättning för att kommunen ska kunna hantera bebyggelseutvecklingen på ett sätt som uppfyller de grundläggande kraven som föreskrivs i PBL:s 2:a kapitel.

Ej lucktomt

Undantag för plankravet kan inte tillämpas då platsen varken är en enskild lucktomt eller har sådana förutsättningar som skulle hindra en prejudicerande effekt av att släppa fram fler enbostadshus.

Riksintresse rörligt friluftsliv och Högexploaterad kust

Förvaltningen bedömer att en lokalisering av ett enbostadshus på fastigheten kan skada riksintressets värden och att marken ur allmän synpunkt inte bör exploateras med hänsyn till att det etablerar ny tomt och hemfridszon inom riksintresset för det rörliga friluftslivet. Ansökan uppfyller därmed inte lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-3 §§ PBL.

Den stenvägg som avgränsar jordbruksmarken med skogbevuxna slänten har ett biotopskydd. Utifrån övriga aspekter att det inte är en lämplig plats att bygga på, så bör inte heller en flytt av stenväggen eller åverkan på biotopskyddet utföras. Det är dock tillstånd från länsstyrelsen som krävs och inget som prövas i förhandsbeskedet.

Jordbruksmark

Jordbruksmark är mycket viktig för livsmedelsförsörjning för framtiden och kristider. (jfr prop. 1985/86:3 sid. 53) (se bl.a. Mark- och miljööverdomstolens, MÖD:s, domar den 1 april 2016 i mål P 4087-15 och den 3 februari 2017 i mål P 4848-16)..

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

Den aktuella marken består av delvis av åkermark om ca 0,15 ha, vilket syns främst på äldre flygfoton då marken de senaste 15 åren allt mer vuxit igen. Jordbruksmarken hänger samman med grannfastigheten åt väster vilket bedöms som ett sammanhängande jordbruksområde med goda förutsättningar för ändamålet

Marken bedöms ha förutsättningar att utgöra brukningsvärd jordbruksmark efter slyröjning. Att fastigheten själva inte driver ett aktivt jordbruk idag förändrar inte bedömningen. Lokalisering av ett enbostadshus här är inte ett väsentligt samhällsintresse som inte kan bli tillgodosett på annan plats (se MÖD Mål nr P 4087-15, 2016-04-01). Ansökan uppfyller därmed inte 2 kap. 2 § PBLs bestämmelse om god hushållning och kommunens miljömål Ett rikt odlingslandskap.

Datum
2025-01-22

Brukning svärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen. Förvaltningen bedömer att det i "väsentliga samhällsintressen" inte inryms enskildas intresse av att bygga enstaka bostadshus, utan att det här handlar mer om större lösningar i allmän regi och en samlad planering i samband med större planläggning. I det nu aktuella ärendet föreligger inga sådana väsentliga samhällsintressen som krävs enligt 3 kap. 4 § miljöbalken. Därmed utgör bestämmelsen hinder för aktuell byggnation. Det allmänna intresset av att långsiktigt bevara brukning svärd jordbruksmark väger tyngre än det enskilda intresset av att bebygga den aktuella platsen. Marken är ur allmän synpunkt ej lämplig för ändamålet och uppfyller inte 2 kap 4 § PBL.

Läget

Förslaget följer inte bebyggelsemönstret med byggnader utefter Norra skifteskärrsvägen, då byggnaden föreslås en placering längre ned på åkermarken. Placeringen får då också en framträdande placering i det öppna landskapet. Därmed stämmer ansökan inte överens med kommunens översiktsplan och riktlinjer för hur bebyggelse ska placeras för att passa in i landskapsbilden.

En eventuellt justering av förslaget upp i slänten är heller inte en godtagbart där marknivåskillnaderna på 3 m inte ger förutsättningar för att ta hänsyn till markförutsättningarna utan stora markingrepp.

Förvaltningen bedömer att ansökan inte uppfyller kraven om ändamålsenlig struktur i 2 kap. 3 § PBL, placeringskravet med hänsyn till stads- och landskapsbilden i 2 kap. 6 § PBL.

Med ovanstående skäl menar förvaltningen 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 bostadshus på platsen.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-12-20

Skrivelse från sökande med foton, 2025-01-10

Ansökan, 2024-11-28

Situationsplan, 2024-11-28

Illustration, 2024-11-25

Översiktskartor, 2024-10-28

Beslutsgång

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

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

Datum
2025-01-22

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2025-01-22

§ 8

Dnr BN-2024-001817

VALLDA 13:18 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott återremitterar ärendet till bygg- och miljöförvaltningen för vidare beredning och komplettering av beslutsunderlaget.

Beslutsmotivering

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att ärendet inte är färdigberett i den omfattning som dess beskaffenhet kräver. Arbetsutskottet ger därför bygg- och miljöförvaltningen i uppdrag att höra grannars inställning till föreslagen åtgärd, samt utreda frågan om väganlutning.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan kom in 2024-09-15 och var komplett 2024-10-23. Tidsfristen för handläggning förlängdes 2024-11-18.

Förslaget innebär nylokalisering av två enbostadshus inom fastigheten VALLDA 13:18 (██████████). Fastigheten har en areal av 1,4 ha och är idag bebyggd med enbostadshus fastigheten utgör i sin helhet jordbruksmark utanför befintligt bostadshus.

Fastigheterna föreslås anslutning till kommunalt vatten och avlopp.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-12-19
Situationsplan med tre alternativa vägar, 2025-01-06
Sökandes jämförelse med annan avstyckad tomt Vallda 13:12, 2025-01-06
Skrivelse från sökandes döttrar, 2025-01-06
Sökandes email med förvaltningen för Teknik angående VA, 2025-01-02
Skrivelser från sökande, 2024-09-15, 2024-10-23 och 2025-01-06
Situationsplan, 2024-10-23
Ansökan, 2024-09-15

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att ärendet återremitteras till bygg- och miljöförvaltningen för vidare beredning och komplettering av beslutsunderlaget, genom att höra grannars inställning till föreslagen åtgärd samt utreda frågan om väganlutning.

Heinrich Kaufmann (C), Britt Tönnerberg (S) och Stefan Vilumsons (SD) yrkar bifall till Thure Sandéns (M) återremissyrkande.

Det här dokumentet är digitalt signerat

Transaktionsidentitet: 1632F22746C50CFBA927547FFFE34921FDBAD0E3B
Transaktionsidentitet: 30DA5A65A2D3B8B8EB74D03A888BFA1E38BC45D846

Datum
2025-01-22

Beslutsgång

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

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

Datum
2025-01-22

§ 9

Dnr BN-2024-002002

FISKEN 4 - Bygglov för nybyggnad av plank

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av plank.

Avgiften för beslutet är 6 650 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 åtgärden stämmer med detaljplanen. Trots detta kan, enligt PBL 9 kap. 31 b §, bygglov ges för en åtgärd som utgör en avvikelse från detaljplanen om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten.

Föreslagen åtgärd avviker från detaljplanens bestämmelser beträffande placering på mark som inte får bebyggas. Förvaltningen bedömer att avvikelsen inte är liten eller förenlig med detaljplanens syfte.

Ansökt åtgärd bedöms inte heller uppfylla de krav som ställs enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen punkt 4, med hänvisning till 2 kap. 6 § första stycket 1. Med stöd av yttrande från kommunantikvarien gör förvaltningen bedömningen att staketet är inte lämpligt utformat eller placerat med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

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

Ansökan registrerades 2024-10-03.

Datum
2025-01-22

Ansökan gäller nybyggnad av ett plank med en längd om 32 meter i fastighetgäns mot öster. Planket uppförs i stående träribbor med mått 45x45 mm av tryckimpregnerat virke och till en höjd av 1,6 meter.

Ansökan var komplett 2024-10-27.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan KP89 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder och handel samt detaljplan KP134 vars syfte är att upphäva gällande bestämmelser om fastighetsindelning, för övriga bestämmelser gäller detaljplan KP 89.

I detaljplanen regleras bland annat med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

Område skall utgöra reservat för befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och får användas endast för bostadsändamål. Ny byggnad med i huvudsak samma omfattning som den befintliga och med en utformning som ansluter till den kulturhistoriska miljön får dock uppföras om befintlig byggnad förstörts eller till väsentlig del skadats av våda. Atgård får inte vidtas som minskar bebyggelsens eller markens kulturhistoriska värde.

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då planket till en sträcka av 32 meter är placerad på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas.

Övriga förutsättningar

Fastigheten omfattas av Kulturmiljöprogram för Kungsbacka kommun samt bebyggelseinventering för kulturhistoriskt värdefulla byggnader med klassningen B samt riktlinjer för Kungsbacka innerstad.

Remisser

Kommunantikvarie har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande utformning med hänsyn till kulturmiljön. Av yttrande daterat 2024-12-06 framgår att kommunantikvarien har invändningar mot utformningen.

Av yttrandet som följer nedan framgår att:

Fastigheten Fisken 4 är B-klassad i inventeringen över kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, ingår i kommunens kulturmiljöområde och gränsar till ett riksintresse för kulturmiljövården. Fastighetsägaren önskar sätta upp ett staket eller snarare ett 1600 mm högt plank på ca 30 meter över fastigheten som en gräns mot närmaste grannar. Den ena grannfastigheten, Fisken 5:1, är ännu inte bebyggd, den andra, Fisken 7:1, är också B-klassad och uppfördes som chaufförsbostad till Fisken 4:1.

Fisken 4:1 har ett högt lokalhistoriskt värde med konsul Svanh som lät uppföra huset 1914 ritat av arkitekt Ebbe Crona. Byggnaden är mycket välbevarad och karaktäristisk och nuvarande fastighetsägare har varsamt låtit renovera och underhålla den. Även chaufförsbostaden hänger arkitektoniskt tydligt ihop med

Datum
2025-01-22

villan genom formspråk och färgsättning. På innergården fanns tidigare ekonomibygnader och uthus och troligen även plank och staket.

Platsens gestaltning är mycket viktig för att inte påverka bebyggelsens höga kulturhistoriska värden och historiska kontinuitet. I bedömningen får man ha med sig att det inom snar framtid troligen kommer att byggas ett hus även på fastigheten Fisken 5:1.

Ur kulturhistorisk synpunkt vore det bättre att anlägga ett lägre staket på platsen. Ett plank enligt förslaget kommer upplevas som en mindre trevlig barriär och ganska brutalt inslag i miljön. Ett staket av trä som har en anpassad färgsättning är ett mer traditionellt sätt att avgränsa mellan fastigheter i stadsdelar med villor och trädgårdar. Plank fanns på baksidorna av husen, på innergårdar men sällan mot gatan om det inte rör sig om mindre "luckor" mellan fastigheter. I de fallen var planken utförda med bredare bräder - plank målat i rödfärg. I förslaget gestaltas planket med smalare ribbor vilket också känns främmande i en sådan här historisk miljö.

Kommunicering

2024-10-09 Sökande har informerats i kompletteringsbegäran om att planket befinner sig på punktprickad mark och att bygglov därmed inte kan beviljas.

2024-10-28 Möte med sökande, medsökande, bygglovshandläggare och kommunantikvarie angående kompletteringsbegäran. Diskussion om staketets utformning fördes och kommunantikvarie som kom med förslag på mer anpassad utformning och som sökande skulle fundera på.

2024-11-25 Telefonkontakt med sökande som meddelar att de vill gå vidare med aktuellt förslag utan ändringar. Information om att ärendet kommer att tas upp på BNAU med förslag på avslag både på grund av planstridighet på prickmark och på grund av utformningen med hänsyn till kulturmiljön.

2024-12-10 Skriftlig underrättelse om förslag på avslag sänds till sökande.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-12-10

Utlåtande från kommunantikvarie, 2024-12-06

Kartunderlag för situationsplan, 2024-11-27

Fasadritning, 2024-11-27

Sektionsritning, 2024-11-27

Konstruktionsritningar, 2024-11-27

Fotografi, 2024-10-16

Ansökan, 2024-10-03

Beslutsgång

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

Datum
2025-01-22

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2025-01-22

§ 10

Dnr BN-2023-001763

FJÄRÅS DJÄKNEGÅRD 1:6 - Bygglov för nybyggnad av mast

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

Datum
2025-01-22

§ 11

Dnr BN-2024-001161

GUNDAL 1:83 - Bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad.

Avgiften för beslutet är 6 550 kronor. Avgiften är reducerad med 6 550 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 0 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 1/2/3, med hänvisning till 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).

I 2 kap. 6§ första stycket första punkten PBL anges att i ärenden om bygglov 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. Tillbyggnaden i inskickat förslag är inte lämpligt utformad och underordnar sig inte huvudbyggnaden.

Komplementbyggnaden i inskickat förslag är i två fulla våningar på flera fasader och ger ett intryck som inte utgör ett komplement både i form och användning till enbostadshuset. Komplementbyggnaden underordnar sig inte huvudbyggnaden och får en totalhöjd av 6,3 meter. Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap. 31 a §.

Upplevelsen av den tilltänkta byggnaden är att det utgör ytterligare ett bostadshus med sin utformning och gestaltning.

Förvaltningen har tittat på området och konstaterar att de som har fristående komplementbyggnader är lågmälda och små i sina utformningar och gestaltningarna.

Bygglov ska därför inte beviljas.

Datum
2025-01-22

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 2024-05-29.

Ansökan gäller tillbyggnad av komplementbyggnad med en byggnadsarea om 26 m², som utgör öppenarea under carporttak. Byggnaden får en total byggnadsarea om 85 m². Tillbyggnaden omfattar även en påbyggnad med 60 m². Byggnaden får en totalhöjd av 6,3 meter.

Fasad uppförs i stående och liggande träpaneler i svart kulör likt befintligt NCS-kod 9000-N. Taket beläggs i papp i svart kulör likt befintligt och får en taklutning om 8 grader.

Ansökan var komplett 2024-10-20

Sökande har fått möjlighet att yttra sig och anför att:

Landskapet kring och på vår fastighet är starkt kuperat och speciellt. Alldeles bakom befintliga byggnader finns en cirka 20 meter hög bergvägg. Se bild nedan. Här vill vi hänvisa till kommunens egna principer att "titta på landskapet för att hitta en rimlig höjd" för byggnaden och vi känner oss därför högst oförstående till varför just landskapsbilden tagits upp som ett argument av förvaltningen i vårt fall. Vidare är komplementbyggnaden i sitt ursprung placerad lägre än huvudbyggnaden och kommer ges en lägre nockhöjd och byggnadshöjd än huvudbyggnaden enligt principerna.

Vid utformningen av tillbyggnaden har vi i övrigt valt ett låglutande tak istället för sadeltak just för att hålla nere höjdupplevelsen. Vi har också valt en svart kulör för att byggnaden ska smälta in i landskapet.

- Användning

Vid förvaltningens bedömning lyfts att föreslagen komplementbyggnad inte utgör ett komplement avseende användning. Vi anser att föreslagen komplementbyggnad i allra högsta grad utgör ett komplement till vår bostad då komplementbyggnaden kommer inrymma:

Datum
2025-01-22

Garage med förråd i botten om cirka 48 m² samt gästhus ovanpå detta om cirka 48 m². Här vill vi förtydliga att vi avser behålla befintligt garage och förråd på markplan och sedan addera ett (1) sovrum, ett badrum och ett allrum med pentry på plan 2. Detta är funktioner som kan utgöra komplement till en huvudbyggnad i form av gäst-stuga.

- Underordnad i form

Huvudbyggnadens beräkningsgrundande fasadsida (mot vägen) är cirka 30 meter lång. Komplementbyggnaden ligger på ett betydande avstånd från huvudbyggnaden och dess motsvarande fasadsida är endast cirka 9 meter lång. Det vill säga, komplementbyggnaden är betydligt mindre än huvudbyggnaden, knappt 1/3. Vilket tydlig talar om att det är just en komplementbyggnad. I kommunens principer står att komplementbyggnadens byggnadsarea lämpligen inte bör överstiga 50% av huvudbyggnadens area för att bedömas underordnad och kunna ges bygglov. I vårt fall är den siffran cirka 22%.

Vi vill också påpeka det geografiska läget för fastigheten eftersom det nämns i principerna att två våningar "kan passa in i delar av inlandet".

Sammantaget ställer vi oss högst frågande till bedömningen, framför allt med hänsyn till att förvaltningen hänvisar till kommunens "principer utom detaljplan" där vi anser oss "falla på rätt sida" i samtliga punkter.

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).

Grannar har inte hörts i aktuellt ärende.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-01-07

Yttrande från sökande, 2024-10-20

Kommunicering om avslag, 2024-10-03

Plan, fasad, sektion, situationsplan inkom till förvaltningen, 2024-09-17

Illustration, 2024-09-17

Ansökan, 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.

Datum
2025-01-22

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2025-01-22

§ 12

Dnr BN-2024-001855

KOLLA 1:36 - Bygglov för ändrad användning av del av servicehus till bostad

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för ändrad användning av del av servicehus till bostad.

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

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED].

Avgiften för beslutet är 22 610 kronor. Av detta kostar bygglovet 15 960 kronor och 6 650 kronor byggskedet. 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

Byggnadsnämndens arbetsutskott konstaterar inledningsvis följande sakomständigheter. Ansökan avser ändrad användning av del av kvarterslokal till bostad. Tidigare kontorslokal har utgjort en fastighetsexpedition som varit vakant under en längre tid. Föreslagen ändring avviker från kraven på tillgänglighet med anledning av det tilltänkta bostadshuset har ett avstånd 67 meter till en komplementbyggnad för sophantering och att det i ansökan ej redovisats möjlighet att anlägga en pakering för rörelsehindrade. Fastigheten som ska bebyggas ligger inom en detaljplan vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder.

Byggnadsnämndens arbetsutskott anser att en bedömning om avvikelser från tillgänglighetskraven ska göras i förhållande till samtliga i ärendet förekommande omständigheter, däribland att föreslagen ändrad användning är planenlig och ändamålsenlig samt har en begränsad påverkan på omgivningen. Föreslagen åtgärd som avviker från bestämmelser om tillgänglig och som avser en befintlig byggnad bedöms sålunda avse ett ändamål som är godtagbart. Härvid bör även tilläggas att

Datum
2025-01-22

föreslagen åtgärd, enligt tillgänglighetsutlåtandet i ärendet, bedöms uppfylla krav och gängse rekommendationer avseende tillgänglighet i och till boende för bygglov. Den ändrade användningen medför därtill inte ett ökat trafik-behov eller ändring av planens övergripande syfte. Inte heller medför åtgärden någon påverkan på områdets fysiska planering eller på miljön. Mot denna bakgrund och med beaktande av vad som ovan anförts om planförhållanden bedöms föreslagen åtgärd utgöra en godtagbar avvikelse som är förenlig med planens övergripande syfte. Bygglov ska därför beviljas.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan registrerades 2024-09-19. Ansökan gäller bygglov för ändrad användning av del av servicehus, till bostad.

Sökande har informerats om förvaltningens negativa förslag och har efter det ändrat:

Uteplatsen är justerad och ej placerad på punktprickad mark

- Alternativ placering av plats för handikappsparkeringen är justerad för att ej ligga på punktprickad mark och ur säkerhetsperspektivet med backning ut mot Yggdrasilvägen. (Det finns även ytterligare alternativa placeringar för HKP, men då överskrids tillåtet gångavstånd m h t tillgänglighet vilket skulle innebära avvikelse.

Sökande förtydligar även att kvarterslokalen kommer vara kvar och att det är primärt är den tidigare kontorslokalen bestående av fastighetsexpedition som avses byggas om till lägenhet, då expeditionen stått tom sedan flera år och behovet av den inte längre finns. Befintlig byggnadsarea kommer heller inte att utökas.

- Det råder bostadsbrist i kommunen och främst för de som står långt ifrån bostadsmarknaden. Övriga grupper har ingen större svårighet att skaffa bostad på egna meriter. Därför arbetar Eksta ihop med andra förvaltningar inom Kommunen för att klara denna utmanande uppgift Det innebär att vi försöker tänka nytt och se möjligheter i det befintliga beståndet. Bland annat har vi en försökspilot ihop med IF som kallas "Bostads Först" vilket vi för första gången vill pröva i Kungsbacka. Det innebär att liten enkel lägenhet med rimlig hyra kan gå till person som står absolut längst ifrån den ordinarie bostadsmarknaden. När väl bostad erhållits kan personen arbeta med andra faktorer som behövs för att komma tillbaka att stå på egna ben.

Ansökan var komplett 2024-11-21.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan KP94b12, vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder.

Remisser

Enligt samråd med tekniska förvaltningen så framgår att de inte behöver ha det på remiss men framför att det inte kan vara parkering ute på gatan och att det är

Datum
2025-01-22

olämpligt att de anordnar en parkering så att man måste köra på gångvägarna inom området för att komma dit.

Kommunicering

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

Åtgärden är planenlig varför inga grannar är hörda.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-01-07

Situationsplan, 2024-11-21

Tillgänglighetsutlåtande, 2024-11-21

Yttrande/beskrivning ifrån sökande, 2024-11-01

Planritning, 2024-09-19

Brandskyddsbeskrivning, 2024-09-19

Fasad och sektionsritningar, 2024-09-19

Ansökan, 2024-09-19

Förslag till beslut på sammanträdet

Daniel Hognert (M) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov för ändrad användning av del av servicehus till bostad på fastigheten med följande motivering; en bedömning om avvikelser från tillgänglighetskraven ska göras i förhållande till samtliga i ärendet förekommande omständigheter, däribland att föreslagen ändrad användning är planenlig och ändamålsenlig samt har en begränsad påverkan på omgivningen. Föreslagen åtgärd som avviker från bestämmelser om tillgänglig och som avser en befintlig byggnad bedöms sålunda avse ett ändamål som är godtagbart. Härvid bör även tilläggas att föreslagen åtgärd, enligt tillgänglighetsutlåtandet i ärendet, bedöms uppfylla krav och gängse rekommendationer avseende tillgänglighet i och till boende för bygglov. Den ändrade användningen medför därtill inte ett ökat trafikbehov eller ändring av planens övergripande syfte. Inte heller medför åtgärden någon påverkan på områdets fysiska planering eller på miljön. Mot denna bakgrund och med beaktande av vad som anförts om planförhållanden bedöms föreslagen åtgärd utgöra en godtagbar avvikelse som är förenlig med planens övergripande syfte.

Heinrich Kaufmann (C) och Britt Tönnerberg (S) yrkar bifall till Daniel Hognerts (M) yrkande.

Beslutsgång

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

Datum
2025-01-22

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

Beslutet skickas till

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

Datum
2025-01-22

§ 13

Dnr BN-2024-001686

KYVIK 4:79 - Bygglöv för om- och tillbyggnad av enbostadshus samt rivning

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglöv för om- och tillbyggnad av enbostadshus samt rivning.

Avgiften för beslutet är 7 980 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 bygglöv ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden stämmer med detaljplanen. Trots detta kan, enligt PBL 9 kap. 31 b §, bygglöv 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 tillåten byggnadshöjd.

Förvaltningen bedömer att avvikelsen inte är liten eller förenlig med detaljplanens syfte. Befintlig byggnad, som åtgärden avser, stämmer inte med detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt ÄPBL eller PBL. Avvikelsen avsåg en överstigen byggnadshöjd om 5,2 meter och översteg då byggnadshöjden med 0,7 meter. Byggnaden hade även en avvikelse gällande avstånd till fastighetsgräns.

Av handlingarna till bygglovet från 1992 framgår att en avvikelse från byggnadshöjden medgavs efter grannhörande. Vilken metod som användes vid beräkningen av detta medelvärde är inte angivet i beslutet. Att en byggnadshöjd tidigare godtagits som en liten avvikelse innebär dock inte att man vid en senare bygglovsprövning helt kan bortse från detaljplanens bestämmelser om byggnadshöjd om åtgärden innebär att byggnadsvolymen ändras genom en tillbyggnad.

Förvaltningen bedömer att den tillkommande byggnadsdelen påverkar den beräkningsgrundande fasaden och den befintliga byggnadshöjden genom att byggnaden får en ny längdriktning. För att beräkna medelmarknivå invid fasad har areametoden använts, då det är den metod som mer exakt kan ta hänsyn till de marknivåerna som finns på plats, och därmed ger mer en korrekt beräkning. Fasaden mot sydväst vetter mot både väg och allmän platsmark och bedöms vara den beräkningsgrundande fasaden. Den framskjutande delen på befintlig byggnadsdel blir då beräkningsgrundande och byggnadshöjden ska då räknas till gavelspetsen. Byggnadshöjden bedöms därmed bli 6,6 meter.

Bygglöv skulle kunna medges om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och det är fråga om en liten avvikelse (9 kap. 31 b § 1 PBL). Inlämnat försag innebär att

Datum
2025-01-22

byggnadshöjden för byggnaden bedöms överstiga gällande detaljplanebestämmelser med 2,1 meter. En sådan avvikelse kan inte anses vara liten.

Enligt yttrande från sökande ombud så beräknas medelmarknivån vid bedömning av byggnadshöjden för byggnaden endast av fyra hörn. Denna metod bedömer förvaltningen inte är tillräckligt precis med hänsyn till tomtens förutsättningar, samt så delar förvaltningen inte ombudet bedömning att tidigare avvikelse kan tillgodoräknas med föreslagen tillbyggnad. Vidare så delar förvaltningen inte ombudets bedömning att det råder systematiskt dispensgivning har skett i området med stöd av de exempel som nämns i yttrandet. Övriga synpunkter enligt yttrande från sökandens ombud föranleder ingen annan bedömning från förvaltningen heller.

Sammantaget av avvikelserna kan inte anses vara en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § och bygglov ska därför inte beviljas.

Beräkning av byggnadshöjd

Byggnadshöjden har beräknats genom att först bedöma om det finns skäl att dela upp byggnaden i olika byggnadskroppar. Därefter har den beräkningsgrundande fasaden, samt det dominerande fasadplanet bestämts, och till sist har det konstaterats varifrån höjden ska mätas.

Om byggnaden är mycket lång, ligger på sluttande mark eller består av olika byggnadskroppar, visuellt väl avskilda från varandra, kan det finnas skäl att räkna ut medelmarknivå och byggnadshöjd för var del för sig. Aktuell byggnad har inte en helt rektangulär form, men det finns en tydlig längdriktning parallellt med Norra Körnåsvägen. Utbyggnaden mot sydost har inte en sådan storlek, utformning eller gestaltning att den kan ses som en vinkelbyggnad. Förvaltningen anser därför att det inte finns skäl att dela upp byggnaden i olika byggnadskroppar vid beräkning av byggnadshöjden. Detta antagande stämmer med det resonemang som Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) för i dom 2014-11-25 (P 1907-14).

Av praxis följer att för byggnader av ej traditionell typ ska den beräkningsgrundande fasaden i första hand vara den som har störst allmän påverkan (se MÖD:s avgörande i mål nummer P2053:12, P2076-12, P6270-12 och P7109-15). Förvaltningen anser att fasaden parallellt med Norra Körnåsvägen, är den beräkningsgrundande fasaden och att den sydörstra, framskjutande, delen av fasaden är att betrakta som det dominerande fasadplanet med störst allmän påverkan.

Avståndet från byggnaden till allmän plats är mer än 6 meter. Byggnadshöjden beräknas därför utifrån medelmarknivån invid fasad. Utifrån angivna förhållanden mäts byggnadshöjden till 6,6 meter, vilket är 2,1 mer än högsta tillåtna byggnadshöjd.

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
2025-01-22

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 2024-08-30.

Ansökan gäller tillbyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea om 41 m², i samband med åtgärden rivs ett burspråk. Huvudbyggnaden får en byggnadsarea om 180 m², varav 34 m² är öppenarea under altan. Fastigheten får en total byggnadsarea om 192 m². Byggnadshöjd blir 6,6 meter. Avstånd till fastighetsgräns för tillbyggnaden blir 6,2 meter och befintlig byggnad är placerad 1,3 meter från fastighetsgräns.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan SP124 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder.

I detaljplanen regleras bland annat att huvudbyggnad inte får uppföras närmare tomtgräns mot angränsande bostadsfastighet än 4,5 meter.

Huvudbyggnad jämte uthus, garage och andra gårdsbyggnader får inte uppta större sammanlagd byggnadsarea än 200 kvadratmeter.

Huvudbyggnad får inte uppföras till större höjd än 4,5 meter.

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då byggnadshöjden för huvudbyggnaden mäts till 6,6 meter vilket är 2,1 meter högre än vad detaljplanen medger.

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 30 § (PBL, SFS 2010:900) ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen eller 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).

Om befintlig byggnad, som åtgärden avser, inte stämmer med detaljplanen, så kan bygglov ändå ges för åtgärden förutsatt att avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning.

Befintlig byggnadshöjd har godtagits vid tidigare bygglovsprövning och den befintliga byggnaden strider inte mot planens bestämmelser. I samband med att

Datum
2025-01-22

bygglov beviljades 1992-12-10, Tjm § 6762, för att bygga in altanen så godtogs en liten avvikelse gällande att byggandshöjden.

Byggnadshöjd uppgick enligt ritningarna från 1992 till 5,2 meter. Avstånd till fastighetgräns är 1,3 meter.

Sökt åtgärd av tillbyggnad gör att huvudbyggnaden får en ny längdriktning och en ny beräkningsgrundande fasad. Ny byggnadshöjd uppgår till 6,6 meter.

Kommunicering

2024-12-06, inkommet yttrande från sökandes juridiska ombud. Yttrandet med bilagor bifogas i sin helhet.

2024-11-19, yttrande från sökande

2024-10-22, underrättelse sänd till sökande angående överskriden byggnadshöjd och hur vi har beräknat den.

2024-09-18 Kompletteringsbegäran med information om ny beräkning av byggnadshöjd och att ytterligare avvikelser angående byggnadshöjd inte kan beviljas.

2022-05-16 Information i kompletteringsbegäran om att tillbyggnaden kommer att påverka byggnadshöjden i ärende BN 2022-001057 gällande samma tillbyggnad och att bygglov då inte kunde beviljat. Ärendet avvisades på grund av att begärde kompletteringar inte inkom.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-12-17

Yttrande från sökandes ombud med bilagor, 2024-12-06

Fullmakt, 2024-11-06

E-post om förlängd svarstid, inkom 2024-11-20

Yttrande från sökande, inkom 2024-11-19

Ritningar, inkom 2024-11-13

Skrivelse från sökande, inkom 2024-11-13

Ansökan, inkom 2024-08-30

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Ombud

Datum
2025-01-22

§ 14

Dnr BN-2024-001865

LANNEKULLA 20:31 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt murar samt rivning

Ärendet utgår vid byggnadsnämndens arbetsutskotts sammanträde den 22 januari 2025.

Datum
2025-01-22

§ 15

Dnr BN-2024-002065

MÅ 2:185 - Bygglov för ändrad användning av enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om bygglov för ändrad användning 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.

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 17 995 kronor. Av detta kostar bygglovet 12 635 kronor och byggskedet 5 320 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

Ansökan avser ändrad användning av del av bostadshus och då främst ett garage som föreslås delas upp i en del som förråd och en del som frisørsalong om ca 18 kvadratmeter. Fastigheten som ska bebyggas ligger inom en detaljplan vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder. I detaljplanen regleras bland annat att B-betecknat område endast får användas för bostadsändamål.

Enligt 9 kap. 30 § PBL, ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden stämmer med detaljplanen. Trots detta kan, enligt 9 kap. 31 b § PBL, 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 tillåten användning. Detaljplanen anger bostäder som användningsområde och ansökan avser verksamhet i form av frisersalong.

Byggnadsnämndens arbetsutskott anser att en bedömning om avvikelse från planens användnings-bestämmelser ska göras i förhållande till samtliga i ärendet

Datum
2025-01-22

förekommande omständigheter, bland annat att föreslagen frisörverksamhet är ändamålsenlig och har en begränsad omgivningspåverkan. Föreslagen åtgärd bedöms sålunda inte medföra ett markant ökat trafikbehov eller kundunderlag som kan ha påtaglig påverkan för området. Arbetsutskottet grundar även sin bedömning på att den nya verksamhets omfattning inte nämnvärt påverkar omkringliggande planering eller miljön. Den föreslagna småskaliga verksamheten som åtgärden avser anses därmed inte förändra befintlig byggnad eller påverka omgivningen i nämnvärd omfattning. Frisörsalongen bedöms även bidra till sökandens egna försörjning. Därtill bedöms den aktuella planens övergripande syfte inte vara att begränsa denna typ av kompletterande verksamhet. Arbetsutskottet noterar härvid även att andra kompletterande näringsverksamheter på fastigheter inom omkringliggande detaljplaner för bostadsändamål tidigare har kunnat användas för andra användningsområden såsom frisörsalong, cykelverkstad m.fl. Användningsbestämmelser i detaljplaner har sålunda inte tidigare ansetts utgöra hinder för etablering av olika slags kompletterande affärsverksamheter med minimal omgivningspåverkan. Mot denna bakgrund bedöms föreslagen åtgärd utgöra en liten avvikelse som är förenlig med planens övergripande syfte.

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 2024-10-16.

Ansökan gäller ändrad användning av del av bostadshus. Den del som idag är garage föreslås delas upp i en del med förråd och en del till frisörsalong om cirka 18 kvadratmeter. Verksamhetsbeskrivningen anger att öppettider på vardagar är 8-17 och beräknas till cirka 20 kunder i veckan.

Ansökan var komplett för handläggning 2024-11-05.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan FJ2 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder.

Datum
2025-01-22

I detaljplanen regleras bland annat med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då detaljplanen användningsområdet bostadsändamål.

Kommunicering

2024-10-31 Sökande har i kompletteringsbegäran informerats om att åtgärden inte kan beviljas på grund av att den strider mot detaljplanens användningsområde.

2024-11-06 Underrättelsemeddelande om avslag på grund av planstridighet har sänts till sökande.

2024-11-11 Sökande har inkommit med en skrivelse om varför bygglov skall beviljas för sökt åtgärd samt namnunderskrifter från grannar och kunder enligt bilagor. Nedan följer ett sammandrag:

Sökande önskar att byggnadsnämnden överväger bygglov för att inrätta en studio i hennes garage. Hon är medveten om att området är ett bostadsområde men vill klargöra några viktiga aspekter:

1. Diskret och låg påverkan på omgivningen: Salongen skulle bedrivas utan någon form av skyltning eller annan extern reklam. Kundkretsen är redan etablerad.
2. Ingen trafikökning och minimal störning: Parkering finns på pendelparkering 300 m ifrån salongen samt möjlighet för parkering på uppfarten för funktionshinderade.
3. Personliga och familjeskäl: [REDACTED]
4. Hälsoskäl

Inkomna synpunkter

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

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-12-12

Skrivelse, 2024-11-11

Namnunderskrifter, 2024-11-11

E-postlista, 2024-11-11

Planritning, 2024-11-05

Fasadritning, 2024-11-05

Sektionsritning, 2024-11-05

Situationsplan, 2024-11-05

Datum
2025-01-22

Fotografi, 2024-11-05
Verksamhetsbeskrivning, 2024-10-16
Fotografi, 2024-10-16
Beskrivning, 2024-10-16
Ansökan, 2024-10-16

Förslag till beslut på sammanträdet

Heinrich Kaufmann (C) yrkar bifall till ansökan om bygglov för ändrad användning av enbostadshus på fastigheten med följande motivering; en bedömning om avvikelse från planens användningsbestämmelser ska göras i förhållande till samtliga förekommande omständigheter, bland annat att föreslagen frisörverksamhet är ändamålsenlig och har en begränsad omgivnings-påverkan. Föreslagen åtgärd bedöms sålunda inte medföra ett markant ökat trafikbehov eller kundunderlag som kan ha påtaglig påverkan för området. Jag grundar min bedömning även på att den nya verksamhets omfattning inte nämnvärt påverkar omkringliggande stadsplanering eller miljön. Den föreslagna, småskaliga, verksamhet som åtgärden avser anses därmed inte förändra befintlig byggnad eller påverka omgivningen i nämnvärd omfattning. Frisörsalongen bedöms även bidra till sökandens egna försörjning. Därtill bedöms den aktuella planens övergripande syfte inte vara att begränsa denna typ av kompletterande verksamhet. Härvid noterar jag även att andra kompletterande näringsverksamheter på fastigheter inom omkringliggande detaljplaner för bostadsändamål tidigare har kunnat användas för andra användningsområden såsom frisörsalong, cykelverkstad m.fl. Användningsbestämmelser i detaljplaner har sålunda inte tidigare ansetts utgöra hinder för etablering av olika slags kompletterande affärsverksamheter med minimal omgivnings-påverkan. Mot denna bakgrund bedöms föreslagen åtgärd utgöra en liten avvikelse som är förenlig med planens övergripande syfte.

Thure Sandén (M), Daniel Hognert (M) och Stefan Vilumsons (SD) yrkar bifall till Heinrich Kaufmanns (C) yrkande.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag respektive Heinrich Kaufmann (C) med fleras yrkande om att bevilja ansökan.

Ordföranden (M) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet bifaller Heinrich Kaufmann (C) med fleras yrkande.

Beslutet skickas till

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

Datum
2025-01-22

§ 16

Dnr BN-2024-002026

SINTORP 4:253 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus.

Avgiften för beslutet är 7 980 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 åtgärden stämmer med detaljplanen. Trots detta kan, enligt PBL 9 kap. 31 b §, bygglov ges för en åtgärd som utgör en avvikelse från detaljplanen om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten.

Föreslagen åtgärd avviker från detaljplanens bestämmelser beträffande högst tillåtna byggnadsarea. Förvaltningen bedömer att avvikelsen inte är liten eller förenlig med detaljplanens syfte.

Enligt gällande planbestämmelser så får fastigheten bebyggas med högst 160 m² varav komplementbyggnad får högst uppta 40 m².

På fastigheten finns det sedan tidigare ett bostadshus om 109,2 m², varav 14 m² är öppenarea under farstukvist och balkong, och en komplementbyggnad i form av garage om 40,0 m². Detta innebär att fastigheten sedan tidigare är bebyggd med 149,2 m².

Med den tilltänkta tillbyggnad på 18,7 m² så får fastigheten en total byggnadsarea om 167,9 m². Enligt rådande rättspraxis så ska det vara en restriktiv hållning mot att bevilja avvikelser. Förvaltningens bedömning är att det i detta specifika fall inte finns några särskilda skäl till att bevilja en avvikelse.

Fastigheten ligger inom ett område med gällande gestaltningsprogram i form av råd och riktlinjer. Den specifika hustypen som ansökan berör finns inte redovisad i råd och riktlinjerna med särskilda krav. Men då området är utpekad så är det förvaltningens bedömning att det ska råda en enhetlig gestaltning och utformning även för den berörda fastigheten.

Den befintliga farstukvisten kan inte anses vara ett lovbefriat skärmtak då det fanns med i tidigare lovprövning och uppfördes innan slutbesked utfärdats. Därför kan denna area inte räknas bort vid denna bygglovsprövning. Förvaltningen bedömer därför att lov inte ska beviljas.

Datum
2025-01-22

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 2024-10-10.

Ansökan gäller tillbyggnad av ett enbostadshus i form av uterum med en byggnadsarea om 18,7 m².

Fastigheten får en total byggnadsarea om 167,9 m² varav 14 m² är befintlig öppenarea under farstukvist och balkong.

Tillbyggnadens fasader kläs med liggande träpanel i en vit kulör, NCS S 0502-Y. Taket kläs med betongpannor i en röd kulör, NCS S 3050-Y60R.

Tillbyggnaden placeras 13,5 meter från fastighetsgräns i nordväst och 4,0 meter från fastighetsgräns i nordöst.

Ansökan bedöms vara komplett för beslut 2024-10-10.

Förvaltningen förlängde handläggningstiden av ärendet 2024-12-16.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan LFP44 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder. I detaljplanen regleras bland annat högst tillåtna byggnadsarea till 160 m² varav komplementbyggnad får vara högst 40 m². Detaljplanen reglerar även huvudbyggnadens placering till minst 4,0 meter från tomtgräns.

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då

- Tillbyggnaden har en byggnadsarea som är 7,9 m² större än vad planen medger, motsvarande 42 procent av tillbyggnadens byggnadsarea.
- huvudbyggnaden/komplementbyggnaden har föreslagits placerad xx meter från fastighetsgräns, vilket är xx meter närmare än vad detaljplanen medger

Datum
2025-01-22

Övriga förutsättningar

Fastigheten ligger inom ett område med gällande råd och riktlinjer.

Kommunicering

Förvaltningen har 2024-10-17 skickat information till sökande om att förvaltningen inte ser positivt på inskickat förslag då det strider mot gällande planbestämmelser. Förvaltningen har i informationen till sökande föreslagit och uppmanat sökande att ändra från bygglov för en tillbyggnad om 18,7 m² till anmälan om Attefall – tillbyggnad med en byggnadsarea om 15,0 m².

Förvaltningen skickade ut en officiell underrättelse till sökande 2024-11-26 där sökande gavs möjlighet att ändra sin ansökan eller inkomma med ett yttrande om varför bygglov ska beviljas. Sökande har inte ändrat sin ansökan eller skickat in ett yttrande.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-01-02

Beslut om förlängd handläggningstid, 2024-12-16

Underrättelse, 2024-11-26

Ansökan, 2024-10-10

Plan- och sektionsritning, 2024-10-10

Plan- och sektionsritning, 2024-10-10

Fasadritning, 2024-10-10

Fasadritning, 2024-10-10

Situationsplan, 2024-10-10

Förslag till beslut på sammanträdet

Daniel Hognert (M) yrkar på att ärendet återremitteras till bygg- och miljöförvaltningen för att komplettera beslutsunderlaget genom att höra grannars inställning till föreslagen åtgärd.

Heinrich Kaufmann (C) och Britt Tönnerberg (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Beslutsgång

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

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

Omröstning begärs och verkställs.

Ordföranden (M) redovisar följande propositionsordning som arbetsutskottet godkänner:

Datum
2025-01-22

Ja-röst innebär bifall till förvaltningens förslag
Nej-röst innebär bifall till Daniel Hognert (M) med fleras förslag om återremiss

Omröstningsresultat

Ordföranden (M) finner att arbetsutskottet, med 3 ja-röster mot 2 nej-röster, bifaller förvaltningens förslag.

Ledamot/tjänstgörande ersättare	Ja-röst	Nej-röst	Avstår från att rösta
Heinrich Kaufmann (C) 1:e vice ordförande	X		
Daniel Hognert (M)		X	
Britt Tönnerberg (S)	X		
Stefan Vilumsons (SD)		X	
Thure Sandén (M) ordförande	X		

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2025-01-22

§ 17

Dnr BN-2024-002179

SÄRÖ 1:79 - Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad.

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 +7,7 och +7,35.

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 14 630 kronor. Av detta kostar bygglovet 11 970 kronor och byggskedet 2 660 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

Ansökan avser nybyggnad av en komplementbyggnad om 50 kvadratmeter som ska lokaliseras ca 1,8 meter från fastighetsgräns på en fastighet som omfattas av detaljplan. Av planen framgår bland annat att garage- och förrådsbyggnad får uppföras närmare än 4,5 meter från gräns mot granntomt, dock ej närmare än 1,5 meter. Föreslagen åtgärd avviker från gällande detaljplan då komplementbyggnaden i sin helhet är placerad på mark som inte får bebyggas, så kallad punktprickad mark. Utifrån samtliga i ärendet rådande omständigheter bedömer byggnadsnämndens arbetsutskott att förevarande avvikelser, om än ej liten i absoluta mått och tal, utgör en godtagbar avvikelse från detaljplanen som i kontextuell mening är att bedöma som förenlig med planens övergripande syfte om att bebygga fastigheten bostadsändamål. Detta med beaktande av avvikelsernas art, åtgärdens förenlighet med gällande detaljplan tillika bestämmelsen i 39 § byggnadsstadgan samt att ett det inte

Det här dokumentet är digitalt signerat

Transaktionsidentitet: 1632F22746C50CFBA927547FFFEE34921FDBAD0E3B
Transaktionsidentitet: 30DA5A65A2D3B8B8EB74D03A888BFA1E38BC45D846

Datum
2025-01-22

har någon inverkan på pågående tillsynsärende gällande lovfastigheten. Arbetsutskottet bedömer vidare att föreslagen åtgärd med nuvarande placering uppfyller ett godtagbart syfte och att det föreligger särskilda skäl från att medge undantag från avståndsregeln till tomtgräns då åtgärden varken inverkar menligt på grannar eller medför försvåring av ett lämpligt byggnade av området. Åtgärden på föreslagen plats medför inte heller onödiga ingrepp i naturen eller några andra men eller olägenheter för närboende. Den föreslagna byggnationen är därtill lämpligt utformad och placerad med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Det föreligger därför skäl att bevilja ansökan om lov för nybyggnad av ett komplementbyggnad på förevarande fastighet.

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 2024-11-04. Ansökan gäller nybyggnad av komplementbyggnad. Fasaderna kläs med träpanel målad i svart kulör, S9000. Taket kläs med svart papp. Byggnaden har en byggnadsarea om 50,0 m².

Tjänstemän från bygg- och miljöförvaltningen har besiktigat platsen. Den byggnaden som ansökan avser är redan påbörjad och omfattas av ett separat tillsynsärende. Flertalet platsbesök har genomförts på fastigheten de senaste åren.

Byggnaden har en placering 1,8 m från fastighetsgräns.

Ansökan var komplett 2024-11-28.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan S88 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bland annat bostäder. I detaljplanen regleras bland annat vilken mark som får bebyggas. Däremot får där byggnadsnämnden prövar lämpligt garage- och förrådsbyggnad uppföras. Den sammanlagda byggnadsarean för fastigheten får inte

Datum
2025-01-22

överstiga 300 m². Byggnad får uppföras med högst 1 st våning. Byggnadshöjden får inte överstiga 3,0 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. Nämnden får medge undantag från denna bestämmelse om det finns särskilda skäl. Ett undantag måste ske utan att det påverkar grannar eller att ett lämpligt bebyggande av området försvåras.

Det får inte heller utgöra fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet. Uppfylls kraven på särskilda skäl är placeringen att betrakta som planenlig.

Garage- och förrådsbyggnad får enligt detaljplanens bestämmelser uppföras närmare gräns mot granntomt än 4,5 meter, dock ej närmare gränsen än 1,5 m.

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då

- komplementbyggnaden har i sin helhet en placering på den punktprickade marken.

Övriga förutsättningar

Fastigheten omfattas av kulturmiljöprogram.

Kommunicering

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

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-01-07

Fasadritning, 2024-11-29

Plan- och sektionsritning, 2024-11-29

Sektionsritning, 2024-11-29

Situationsplan, 2024-11-29

Nybyggnadskarta, 2024-11-29

Ansökan, 2024-11-04

Förslag till beslut på sammanträdet

Daniel Hognert (M) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten med följande motivering; utifrån samtliga i ärendet rådande omständigheter bedöms förevarande avvikelse, om än ej liten i absoluta mått och tal, utgöra en godtagbar avvikelse från detaljplanen som i kontextuell mening är att bedöma som förenlig med planens övergripande syfte om

Datum
2025-01-22

att bebygga fastigheten bostadsändamål. Detta med beaktande av avvikelens art, åtgärdens övriga förenlighet med gällande detaljplan tillika bestämmelsen i 39 § byggnadsstadgan samt att det inte har någon inverkan på pågående tillsynsärendet gällande lovfastigheten. Vidare bedömes föreslagen åtgärd med nuvarande placering uppfylla ett godtagbart syfte och det föreligger särskilda skäl från att medge undantag från avståndsregeln till tomtgräns då åtgärden varken inverkar menligt på grannar eller medför försvåring av ett lämpligt byggnade av området. Åtgärden på föreslagen plats medför inte heller onödiga ingrepp i naturen eller några andra men eller olägenheter för närboende. Den föreslagna byggnationen är därtill lämpligt utformad och placerad med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen & intresset av en god helhetsverkan. Det föreligger därför skäl att bevilja ansökan om lov för nybyggnad av ett komplementbyggnad på förevarande fastighet.

Thure Sandén (M) och Heinrich Kaufmann (C) yrkar bifall till Daniel Hognerts (M) yrkande.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

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

Datum
2025-01-22

§ 18

Dnr BN-2024-002280

TÖLÖBERG 2 - Bygglov för tillbyggnad av sjukhus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för tillbyggnad av sjukhus.

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

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED]

Avgiften för beslutet är 11 970 kronor. Av detta kostar bygglovet 9 310 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. 30 § (PBL, SFS 2010:900) ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden stämmer med detaljplanen.

Förvaltningen bedömer att ansökan stämmer med detaljplan och uppfyller kraven enligt PBL 9 kap. 30 § punkt 4 då tillbyggnaden är lämpligt utformad och placerad med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

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

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
2025-01-22

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 2024-11-15.

Ansökan gäller tillbyggnad av sjukhus. Tillbyggnaden har en byggnadsarea om cirka 60 m². Fasaderna kläs med rivputs i rosa kulör, S1515-Y60R. Kulören är framtagen enligt sökande för att efterlikna intilliggande fasad som har rosa betongsten. Taket kläs med svart papp.

Ansökan var komplett 2024-11-29.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan T28 vars syfte är att möjliggöra byggnader för allmänt ändamål. I detaljplanen regleras bland annat vilken mark som får bebyggas. Punktprickad mark betecknar mark som inte får bebyggas. Från nollplanet får byggnadshöjden inte överstiga +30,0.

Övriga förutsättningar

Byggnaden som ska byggas till är inventerad som kulturhistoriskt värdefull, klass C.

Kommunicering

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

Åtgärden är planenlig, därför har inga grannar hörts.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-01-07

Uppgift om material och kulör, 2024-12-11

Fasadritning, 2024-11-27

Sektionsritning, 2024-11-27

Fasadritning, 2024-11-15

Planritning, 2024-11-15

Planritning, 2024-11-15

Planritning, 2024-11-15

Planritning, 2024-11-15

Planritning, 2024-11-15

Datum
2025-01-22

Situationsplan, 2024-11-15
Ansökan, 2024-11-15

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

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

Datum
2025-01-22

§ 19

Dnr BN-2024-002088

ÖLMEVALLA-HALLEN 1:34 - Anmälan om nybyggnad av komplementbyggnader samt tillbyggnad av enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att vägra startbesked för anmälan om nybyggnad av komplementbyggnader samt tillbyggnad av enbostadshus på fastighet ÖLMEVALLA-HALLEN 1:34.

Avgiften för beslutet är 7 980 kronor. Avgiften är reducerad med 1 596 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 4 veckor. Kostnaden blir därför 6 384 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Beslutsmotivering

Åtgärden bedöms strida mot 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL. Enligt denna lag ska ett 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.

De två komplementbyggnaderna placeras på en av fastighetens högsta punkter och får en färdig golvhöjd som är nästan i nivå med befintligt bostadshusnockhöjd. Detta innebär att de två komplementbyggnaderna kommer att stå högt över befintligt bostadshus och vara synliga från hela närområdet. Komplementbyggnadernas placeringen bedöms inte heller vara inom omedelbar närhet till befintligt enbostadshus. Byggnadernas placering på en mycket högre höjd än bostadshuset innebär att upplevelsen blir att de två komplementbyggnaderna inte har en anknytning till huvudbyggnaden.

De två komplementbyggnaderna bedöms strida mot 9 kap. 4 § punkt 2 då de båda byggnaderna tillsammans får en byggnadsarea om 30,9 m² vilket är 0,9 m² mer än vad bestämmelserna tillåter.

Förvaltningen bedömer därför att startbesked inte kan beviljas.

Beslutet kan överklagas

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

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

Datum
2025-01-22

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

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten är om 1192 m².

Fastigheten ligger inom planlagt område Ö29M, lagakraftvunnen 2008-04-01, som tillåter maximalt 250 m² byggnadsarea och som högst 4,5 meter i byggnadshöjd.

Fastigheten består av en kuperad tomt med en kraftig nivåskillnad från bostadshuset till fastighetsgräns i sydväst på cirka 4,3 meter.

Anmälan gäller uppförande av två stycken anmälningspliktig komplementbyggnader.

Komplementbyggnad 1 placeras 5,9 meter från fastighetsgräns i sydväst samt 9,1 meter från fastighetsgräns i söder. Komplementbyggnaden får en byggnadsarea om 14,2 m² varav 3,9 m² är öppenarea under taköverhäng vid entré.

Komplementbyggnad 2 placeras 5,2 meter från fastighetsgräns i sydväst samt 8,6 meter från fastighetsgräns i norr. Komplementbyggnaden får en byggnadsarea om 16,7 m² varav 5,4 m² är öppenarea under taköverhäng vid entré.

Båda komplementbyggnadernas fasader kläs med stående och liggande träpanel behandlade med tjärvitriol. Båda komplementbyggnadernas tak kläs med sedum.

Anmälan avser även tillbyggnad av enbostadshus i form av gästrum med en byggnadsarea om 12,1 m².

Tillbyggnaden uppförs på bostadshusets norra fasad och placeras 6,4 meter från fastighetsgräns i nordöst och 5 meter från fastighetsgräns i nordväst.

Tillbyggnadens fasader behandlas med tjärvitriol. Tillbyggnadens tak kläs med sedum.

Ärendet bedöms vara komplett 2024-11-27.

Förvaltningen förlängde handläggningstiden med 4 veckor 2024-12-23.

Då inskickade handlingar redovisar båda åtgärderna på samma handling så bedömer förvaltningen att det inte går att dela upp beslutet i två.

Kommunicering

Förvaltningen har 2024-12-04 skickat en underrättelse till sökande gällande komplementbyggnadernas placering samt byggnadsarea. I underrättelsen har sökande fått tillfälle att yttra sig samt att ändra ansökan.

I mailkontakt med sökande efter underrättelsen så har förvaltningen skickat med förslag på alternativa placeringar för de båda komplementbyggnaderna. Sökande har inte valt att ändra placering eller skicka in ett yttrande inför nämndens beslut.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-01-03

Datum
2025-01-22

Beslut om förlängd handläggningstid, 2024-12-23
Underrättelse, 2024-12-04
Planritning, 2024-11-27
Fasadritning, 2024-11-27
Fasadritning, 2024-11-27
Fasadritning, 2024-11-27
Situationsplan, 2024-11-27
Fasad-, plan- och sektionsritning, 2024-11-27
Fasad-, plan- och sektionsritning, 2024-11-27
Planritning, 2024-11-27
Fasad- och sektionsritning, 2024-11-27
Sammanställning e-tjänst, 2024-10-20
Kontrollplan föreslagen, 2024-10-20

Förslag till beslut på sammanträdet

Heinrich Kaufmann (C) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2025-01-22

§ 20

Dnr BN-2018-000148

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
2025-01-22

§ 21

Dnr BN-2024-001225

Åtgärdsföreläggs med vite att avröja dagvattenledning

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