



<b>Plats och tid</b>	Storlommen, klockan 9-10.59		
<b>Beslutande ledamöter</b>	Thure Sandén (M) Ordförande Heinrich Kaufmann (C) Vice ordförande Daniel Hognert (M) Lars Eriksson (S) Stefan Vilumsons (SD)		
<b>Tjänstgörande ledamöter</b>			
<b>Ej beslutande ersättare</b>			
<b>Tjänstepersoner</b>	Hanna Ståhl tf. förvaltningschef Kasra Hassirian, förvaltningsjurist Peter Sebestyén, enhetschef Geodata- och bygglovsavdelningen Thinh Bui-Ljungqvist, bygglovshandläggare Rickard Ribbås, bygglovshandläggare Hanna Vilhelmsson, bygglovshandläggare § 56 Marina Björnbecker, tf. nämndsekreterare		
<b>Övriga</b>	Ida Lennartsson, verksamhetschef planavdelningen, kommunstyrelsens förvaltning §§ 55-68 Johanna Vinterhav, planarkitekt, kommunstyrelsens förvaltning § 58 Maria Malone, senior planarkitekt, kommunstyrelsens förvaltning §§ 58-60		
<b>Plats och tid för justering</b>	Digital justering, 2023-03-09		
<b>Underskrifter</b>	<b>Sekreterare</b>	Marina Björnbecker	<b>Paragrafer</b> §§ 55-69
	<b>Ordförande</b>	Thure Sandén (M)	
	<b>Protokolljusterare</b>	Lars Eriksson (S)	

## TILLKÄNNAGIVANDE / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

<b>Organisation</b>	Byggnadsnämndens arbetsutskott	Paragrafer §§ 55-69
<b>Sammanträdesdatum</b>	2023-03-02	
<b>Anslagsdatum</b>	2023-03-10	
<b>Datum då anslaget tas ner</b>	2023-04-03	
<b>Förvaringsplats för protokollet</b>	Bygg- och miljöförvaltningen	
<b>Underskrift</b>	Marina Björnbecker	

**Justerare**

**Expedierat/bestyrkt**

## Ärendelista

Förändring av ärendelistan .....	4
Information från förvaltningen .....	5
Ändring av sammanträdesdagar 2023 för byggnadsnämndens arbetsutskott .....	6
Antagande av detaljplan för bostäder inom Bukärr 1:9 i Särö.....	7
Uppdrag att upprätta detaljplan för verksamheter, kontor, handel, centrum och sport inom Hede 3:12 i Kungsbacka stad .....	9
Samrådsbeslut för detaljplan för bostäder med mera inom del av Tölö 4:148 med flera i Kungsbacka stad .....	11
TORPA 21:6 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus .....	12
STABORG 1:10 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus.....	16
LERBERG 5:22 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus .....	21
MALEVIK 1:67 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus mur, samt rivningslov.....	26
HARESTORP 2:10 - Bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad .....	31
LERBERG 4:12 - Bygglov för nybyggnad av verksamhetsbyggnad.....	34
VARLA 10:22 - Marklov i efterhand för schaktning/utfyllnad samt bygglov i efterhand för murar .....	40
FRILLESÅS-RYA 4:7 - Strandskyddsdispens för flytt av befintlig arbetsbod samt anläggande av komplementbyggnad/glasskiosk .....	45
Ärenden om tillsyn .....	48

Justerare

Expedierat/bestyrt

§ 55

## Förändring av ärendelistan

### Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott godkänner ärendelistan utan förändringar.

### Sammanfattning av ärendet

Det finns inga förändringar av ärendelistan att anmäla.

### Beslutsgång

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 56

## Information från förvaltningen

### Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

### Sammanfattning av ärendet

Förvaltningen informerar byggnadsnämndens arbetsutskott om följande:

- a) KRONAN 5 – Bygglov för tillbyggnad av uteservering, dnr BN 2023-000146

### Beslutsgång

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 57

## Ändring av sammanträdesdagar 2023 för byggnadsnämndens arbetsutskott

Dnr BN 2022-002854

### Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott ändrar sina sammanträdesdagar enligt följande:

- Sammanträdestiden den 27 april kl. 9–12 ändras till kl. 13–16
- Sammanträdestiden den 25 maj kl. 9–12 ändras till kl. 13–16
- Sammanträdesdagen den 28 september kl. 9–12 ändras till den 29 september kl. 9–12
- Sammanträdesdagen den 30 november kl. 9–12 ändras till den 1 december kl. 9–12

### Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden och byggnadsnämndens arbetsutskott fastställer varje år, kommande års sammanträdesdagar. Utgångspunkten i planeringen av sammanträdesdagar finns angivna i *Reglemente för kommunstyrelsen och nämnder i Kungsbacka kommun*. I det framgår det att nämnden och utskott sammanträder på tid och plats som de själva bestämmer.

När under månaden byggnadsnämnden och byggnadsnämndens arbetsutskott ska sammanträda finns däremot inte angivet. Inte heller hur ofta arbetsutskottet ska sammanträda.

Det har uppkommit behov av att ändra två sammanträdestider och två sammanträdesdagar under 2023. Förvaltningen föreslår därför att byggnadsnämndens arbetsutskott ändrar sammanträdestiden den 27 april och 25 maj från kl. 9–12 till kl. 13–16 samt sammanträdesdagarna den 28 september till den 29 september och den 30 november till den 1 december.

### Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-02-16

### Beslutsgång

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

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

### Beslutet skickas till

Samtliga ledamöter och ersättare i byggnadsnämnden

Bygg- och miljöförvaltningen

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 58

## Antagande av detaljplan för bostäder inom Bukärr 1:9 i Särö

Dnr BN 2019-00003

### Beslut - Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet.

Byggnadsnämnden antar detaljplan för bostäder inom Bukärr 1:9 i Särö, upprättad 2023-02-17.

### Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämndens arbetsutskott gav den 7 november 2019 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för bostäder inom Bukärr 1:9.

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 6 – 22 december 2022. Under granskningstiden inkom 18 skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak byggnadshöjder, landskapsbild, dagvattenhantering, ny väganslutning och effekter av kommande byggskede. Se vidare i granskningsutlåtandet.

Kvarstående erinringar finns från fastighetsägarna till Bukärr 2:28 m.fl, Bukärr 1:125, Bukärr 1:46, Bostadsrättsföreningen Olof Persgård samt två stycken boende i samma bostadsrättsförening.

Samt ett ytterligare antal boende i bostadsrättsföreningen, som yttrade sig under samrådet.

Planområdet ligger strax nordväst om Särö centrum, angränsande till Västra Särövägen och Särö Lundaväg. Fastigheten är kuperad och högt belägen. Området utgörs idag av skog och bergspartier. Området är välanvänt av närboende och förskolor. Det är primärt den flackare yta som sluttar mot väster som har bedömts lämplig att bebygga. Planförslaget innebär att 12 bostäder i radhus och 8 bostäder i flerfamiljshus kan uppföras, sammanlagt 20 bostäder.

Området är inte detaljplanlagt sedan tidigare. Planförslaget går i linje med kommunens översiktsplan.

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

### Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2023-02-17

Planförslag med plankarta (inklusive grundkarta upprättad 2022-10-27), illustration, planbeskrivning upprättad februari 2023

Samrådsredogörelse 2022-11-18

Länsstyrelsens samrådsyttrande 2022-02-17

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Granskningsutlåtande 2023-02-10

Länsstyrelsens granskningsyttrande 2022-12-21

### **Beslutsgång**

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

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

### **Beslutet skickas till**

Samhällsbyggnadskontoret - planavdelningen

**Justerare**

**Expedierat/bestyrkt**



§ 59

## Uppdrag att upprätta detaljplan för verksamheter, kontor, handel, centrum och sport inom Hede 3:12 i Kungsbacka stad

Dnr BN 2022-00031

### Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för verksamheter, kontor, handel, centrum och sport inom Hede 3:12 i Kungsbacka stad.

Detaljplanen ska bedrivas med en exploatörsdriven planprocess tillsammans med Castellum som är exploatör.

### Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen har tagit beslut om en projektbeställning den 21 februari 2023, som i stora drag beskriver innehållet i detaljplanen. Denna kan komma att uppdateras under projektets gång. Planområdet ligger i norra delen av Hede verksamhetsområde mellan Kungsbackaån och Göteborgsvägen. Inom fastigheten Hede 3:12 ligger idag bland annat ÖoB, Hede Padelcenter samt byggnader med kontorslokaler. Inom fastigheten finns två detaljplaner; T35 som vann laga kraft 1989 och TP46 som vann laga kraft 1995. T35 anger småindustri och kontorslokaler och TP46 handelsändamål. Enligt kommunens fördjupade översiktsplan för Kungsbacka stad är det aktuella området lämpligt för verksamheter och utgör ett område för företag. Det finns utbyggd infrastruktur och goda möjligheter till hållbara resor till fots, med cykel och buss. Hede station ligger cirka 400 meter norr om planområdet.

Uppdraget innebär att upprätta en detaljplan för verksamheter, kontor, centrum, handel samt sport inom Hede 3:12. Det innebär att Hede 3:12 utökar markanvändningen med sport- och centrumfunktioner vilket gör att fler människor rör sig i området och bidrar till en levande stad. I uppdraget ingår att utreda möjliga kopplingar genom fastigheten mot grönområdet längs Kungsbackaån som stärker grönområdets funktion för rekreation och ekologi. Fastigheten ska även kopplas till befintligt gång- och cykelstråk mot centrum och Hede station.

Detaljplanen ska bedrivas med en exploatörsdriven planprocess tillsammans med Castellum som är exploatör. Processen kommer att följa Processbeskrivning för exploatörsdriven planprocess i Kungsbacka kommun.

### Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2023-02-17

Projektbeställning Hede 3:12, 2022-12-08

Protokollsutdrag 2023-02-21 §36

Justerare

Expedierat/bestyrt

## **Förslag till beslut på sammanträdet**

Thure Sandén (M) yrkar på följande tillägg i beslutssatsen:

Detaljplanen ska bedrivas med en exploatörsdriven planprocess tillsammans med Castellum som är exploatör.

### **Beslutsgång**

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, samhällsbyggnadskontorets förslag och eget tilläggsyrkande.

Ordföranden (M) prövar först samhällsbyggnadskontorets förslag och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Ordförande (M) prövar sedan sitt eget tilläggsyrkande och finner att arbetsutskottet bifaller det.

### **Beslutet skickas till**

Kommunstyrelsen

Sökande

**Justerare**

**Expedierat/bestyrkt**

§ 60

## Samrådsbeslut för detaljplan för bostäder med mera inom del av Tölö 4:148 med flera i Kungsbacka stad

Dnr BN 2021-00025

### Beslut - Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner samrådshandlingen.

Byggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadskontoret att genomföra samråd för detaljplan för bostäder med mera inom del av Tölö 4:148 med flera i Kungsbacka stad.

### Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämndens arbetsutskott gav den 2 december 2021 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för bostäder med mera inom del av Tölö 4:148 med flera i Kungsbacka stad.

Planområdet ingår i planprogram för nordöstra Kungsbacka godkändes den 24 september 2019 av kommunstyrelsen.

Planområdet ligger mellan Hällingsjövägen och Söderå i östra Kungsbacka stad. Planförslaget innebär att pröva möjligheten att bygga bostäder och centrumlokaler. Inom planområdet ryms cirka 400 bostäder i flerbostadshus och småhus samt torgyta, centrumlokaler och grönområden. Tillfarter till området sker från Hällingsjövägen via befintlig cirkulationsplats samt en nybyggd cirkulationsplats. Bebyggelsen består av flerbostadshus i 2-4 våningar med ett uppstickande punkthus i 7 våningar samt parhus, radhus, kedjehus och villor i 2-3 våningar. Vid torget möjliggörs centrumlokaler i bottenvåningen. Möjlighet till rekreation och friluftsliv säkerställs genom kopplingar till närliggande natur och gångvägar.

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

### Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2023-02-17

Planförslag med plankarta, illustration, planbeskrivning upprättad 2023-02-17

### Beslutsgång

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

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

### Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret - Planavdelningen

Justerare

Expedierat/bestyrt

§ 61

## TORPA 21:6 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Dnr BN 2022-006402

### Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 19 200 kronor. Avgiften är reducerad med 11 520 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 7 680 kronor.

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

### Beslutsmotivering

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

### Beslutet kan överklagas

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

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

Överklagandet får gärna skickas per e-post till [info@kungsbacka.se](mailto:info@kungsbacka.se).

### Sammanfattning av ärendet

Sammanfattningsvis anser förvaltningen att det finns skäl för att meddela negativt förhandsbesked med stöd av att förslaget innebär att hänsyn inte tas i tillräcklig utsträckning till naturförhållandena och naturmiljön på platsen. Föreslagen lokalisering följer inte bebyggelsestrukturen och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan påverkas därigenom negativt.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom 2022-09-02 och innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten TORPA 21:6. Fastigheten har en areal av 7 782 kvm och är idag bebyggd med ett enbostadshus och komplementbyggnader. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område. Ärendet bedömdes komplett 2022-10-13. Handläggningstiden i ärendet har förlängts med 10 veckor.

Fastigheten omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

## Remisser

### *Förutsättningar för skred*

Då fastigheten enligt kommunens kartfunktion ligger inom område för förutsättningar för skred har diskussion förts med samhällsbyggnadskontoret på kommunen om någon geoteknisk utredning behöver inkomma.

Samhällsbyggnadskontoret har meddelat följande,

Det ser ut som om huset kommer grundläggas på berg. Karteringen är risk för skred och avser att det skulle kunna finnas lera under de sandlager som ligger överst och där lutningen är tillräckligt stor för att ge förutsättningar för skred. Det är en grov kartering i stor skala och jag tycker inte det ser ut som om det är de förutsättningarna på platsen. Jag kan inte se att de geotekniska förutsättningarna skulle vara ett hinder för förhandsbesked.

### *Tidigare ansökan på fastigheten*

2004-04-05 inkom en ansökan om förhandsbesked på den östra sidan av befintligt bostadshus. Ansökan avslogs av Byggnadsnämnden.

2004-05-10 inkom en ansökan om förhandsbesked för ett enbostadshus på den västra sidan av befintligt bostadshus.

2011-05-31 inkom en ansökan om förhandsbesked för ett enbostadshus. Arbetsutskottet avslag ansökan 2012-05-15 AU § 202 Förvaltningen bedömer att platsen för att bygga är olämplig med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Föreslaget läge för nytt bostadshus medger inte ändamålsenlig struktur och tillräcklig storlek på tomplats då fastigheten här är begränsad i areal.

## Bedömning

Kungsbacka kommun är generellt utsatt för ett hårt bebyggelsestryck med önskemål om att bygga nya enbostadshus (se MÖD 2014-02-07 P 4421-13). Efterfrågan beror på en kombination av en attraktiv miljö och kommunens läge i Göteborgsregionen. Detta förhållande ställer mycket stora krav på kommunen att hantera transportfrågor med miljöhänsyn, tillfredsställande samhällsservice samt avvägning mellan olika användningsområden. Vid en prövning av förhandsbesked ska prövas om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs. närmast en prövning av platsens lämplighet för den avsedda åtgärden.

Fastigheten Torpa 21:6 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. Torpa 21:6 är belägen inom området landsbygd.

Landsbygden 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.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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

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

#### *Kuperad mark*

Lokaliseringen föreslås inom ett höjdparti som påverkar landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Harmonin och helhetsbilden som finns i landskapet störs om utvecklingen inte tar hänsyn till naturen.

Föreslagen placering innebär att byggnaden kommer att bli belägen förhållandevis högt över omgivande bebyggelse. Ett nytt enbostadshus bedöms olämpligt placerat på fastigheten och med stora nivåskillnader skulle omfattande markförändringar krävas. Sprängningsarbeten, schaktning och fyllnader riskerar att skada naturvärdena.

#### *Riksintresse Hallands kustområde*

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

4 kap. miljöbalken förklarar att kustområdet Halland, i vilket fastigheten Torpa 21:6 ingår, är ett riksintresse där turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Förvaltningen bedömer att marken inte kommer att användas för ändamål som den är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet och läge. Föreslagen lokalisering följer inte bebyggelsestrukturen i området och landskapsbilden påverkas därigenom negativt. Förslaget innebär att hänsyn inte tas i tillräcklig utsträckning till naturförhållandena och naturmiljön på platsen. Förvaltningen gör således bedömningen att förslagen placering inte går att bevilja.

### **Kommunicering**

Förvaltningen har den 7 december 2022 sänt ut en preliminär tjänsteskrivelse om avstyrkan till sökande. Sökande har önskat förlängd tid för att inkomma med svar/yttrande för förhandsbesked då de behövde mer tid att förbereda svar.

Justerare

Expedierat/bestyrt

Sökande bemöter i sin svarsskrivelse, inkommen 14 februari 2023 den bedömning som förvaltningen har gjort och framhäver varför lokaliseringen är lämplig, se bilaga. Genom att skicka in en ny situationsplan samt underlag som visar på berg i dagen och att skredrisk ej förekommer på platsen. Sökande hänvisar även till andra nyligen beviljade förhandsbesked i området.

#### *Förvaltningens bemötande*

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

### **Beslutsunderlag**

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-02-17

Ansökan, 2022-10-13

Situationsplan, 2023-02-14

Beslut om förlängd handläggningstid, 2022-12-22

Svarsskrivelse från sökande, 2023-02-14

### **Beslutsgång**

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

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

### **Beslutet skickas till**

Sökande (delges)

**Justerare**

**Expedierat/bestyrkt**

§ 62

## STABORG 1:10 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Dnr BN 2022-007723

### Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten, som ersättning för ett befintligt bostadshus.

Avgiften för beslutet är 19 200 kronor.

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

### Upplysningar

- Beslutet kommer att kungöras i Post- och Inrikes Tidningar. Dessutom kommer vi att informera eller delge berörda sakägare.
- Enligt 9 kap. 39 § plan- och bygglagen (PBL, SFS 2010:900) innebär förhandsbeskedet inte att åtgärden får påbörjas.
- Slutligt ställningstagande till husets placering och utformning ska ske i samråd med bygglovsavdelningen.
- Det är inte någon förutsättning för förhandsbesked (eller bygglov) att det finns en nyttjanderätt till marken. Frågorna om servitut till väg och avloppsanläggning faller därmed utanför prövningen av förhandsbeskedet.
- Området ligger inom strandskyddat område och dispens behövs för att genomföra byggnadsåtgärder.
- Delar av fastigheten ligger inom Lygnern-Fjärås Bräcka vattenskyddsområde gällande tertiär zon för ytvatten, se bifogad skrivelse från Länsstyrelsen i Hallands län för mer information.
- Fastigheten ligger inom kommunal naturvårdsplan. Sökande uppmanas att vara aktsam om eventuella grova träd (mer än 40 cm i stamdiameter) vid nedrivning och nybyggnation inom fastigheten som kan påverkas under byggskedet.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2022-11-25 innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten Staborg 1:10 [REDACTED], skifte 1. Fastigheten har en areal av 6,5 ha i 2 delområden och är idag bebyggd med enbostadshus och komplementbyggnader. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Justerare

Expedierat/bestyrkt



Ansökan avser att ersätta det bostadshus som är uppfört på 70-talet, som är markerat på inkommen karta 2022-11-25.

Det andra bostadshuset på fastigheten är med i bebyggelseregistret klass C, och är uppförd enligt registret mellan 1850-1899. Vilket innebär att den är kulturhistoriskt värdefull.

Området ligger inom strandskyddat område och dispens behövs för att genomföra byggnadsåtgärder. Ansökan om strandskyddsdispens söks hos Bygg- och miljöförvaltningen.

### **Inkomna synpunkter**

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

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

### **Remisser**

#### *Enskilt avlopp*

Yttrande från Miljö och hälsoskydd:

Den berörda fastigheten är belägen inom ett område där hög skyddsnivå för enskilda avlopp gäller. Notera även att delar av fastigheten ligger inom Lygnern-Fjärås Bräcka vattenskyddsområde gällande tertiär zon för ytvatten.

På fastigheten finns det sedan innan ett befintligt tillstånd för en gemensam avloppsanläggning för två hushåll. Miljö & Hälsoskydd ser inget hinder i att det nya bostadshuset kan ansluta till den gemensamma avloppsanläggningen så länge som ett av det befintliga bostadshusen rivs och att det nya bostadshuset är anpassat för ett hushåll.

Notera att exempelvis tillbyggnad av även ett attefallshus inte ingår i det befintliga tillståndet.

#### *Enskilt vatten*

Miljö & Hälsoskydd har information att det finns en enskild vattentäkt på fastigheten idag. Det är fastighetsägarens ansvar att ordna vattenförsörjning och hålla vattentäkten i bra skick.

#### *Sophantering*

Yttrande från Förvaltningen för Teknik:

Avfall & återvinning har inget att erinra mot ansökan. Tömning av enskilt avlopp sker idag utan problem och tömning av kärl sker vid fastighetens tillfartsväg från Sättilavägen.

#### *Kommunal naturvårdsplan*

Förvaltningen för Bygg & Miljö har bett Samhällsbyggnadskontoret yttra sig om förhandsbesked för nedrivning och nybyggnation av enbostadshus avseende verksamhetens påverkan eftersom fastigheten ingår i ett område som ingår i kommunens naturvårdsplan (benämnt Sundstorpsåns dalgång).

Närområdet hyser naturvärden knutna till ädellövträd, i synnerhet ek. I angränsning till fastigheten finns inrapporterade förekomster av den fridlysta skalbaggen ekoxe som är

**Justerare**

**Expedierat/bestyrkt**

beroende av gammal ek. I beskrivningen av naturvärden av riksintresset pekas bland annat ädellövskog ut där särskilt stora, solitära ekar nämns. Om möjligt så uppmanas den sökande att vara aktsam om eventuella grova träd (mer än 40 cm i stamdiameter) vid nedrivning och nybyggnation inom fastigheten som kan påverkas under byggskedet.

Samhällsbyggnadskontoret har granskat handlingarna och gjort bedömningen att nedrivning och nybyggnation inte påverkar naturvärdet som nämns i naturvårdsplanen eftersom det handlar om ersättande av befintligt byggnation. Åtgärden bedöms inte ta ny mark i anspråk på ett sätt som påverkar områdets naturvärde.

Upplysning:

Aktuellt hus inom fastigheten är beläget alldeles intill strandskyddat område. Fastigheten ingår också i ett område som omfattas av riksintresse för naturvård enligt miljöbalken 3 kap 6 §. Likaså ingår fastigheten inom Lygnern-Fjärås Bräckas vattenskyddsområde, föreskrifterna för vattenskyddsområdet måste följas under bygg- och driftskede. Aktuellt hus är upptaget i Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister: Bebyggelseregistret (BeBR) - Riksantikvarieämbetet(raa.se) en kontakt med kommunantikvarien i prövningen förordas.

#### *Ledningsrättshavare*

Det går en ledningsrätt med beteckning 1384-86/69 på fastigheten så ledningsrättshavaren Telia har hörts.

Deras yttrande är följande.

Vi ser inga problem för ledningsrätten, som ligger längs vägen långt ifrån husen. Vi har inga invändningar mot detta nybygge.

### **Motivering till beslut**

Som förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § PBL meddelas att den föreslagna åtgärden kan tillåtas med hänvisning till motiveringen nedan.

På fastigheten finns idag en byggnad som uppfördes någon gång under 70-talet och som de senaste åren har använts av fastighetsägaren som bostad. Det finns en tydlig tomtplats runt byggnaden och förvaltningen bedömer att den nya byggnaden utgör en ersättningsbyggnad som inte utvidgar bebyggelsen på ett betydande sätt. Då det inte är bostadshuset som är inventerat som kulturhistoriskt värdefull som avses rivas eller ersättas har inte kommunikering med kommunantikvarien ansetts vara nödvändig.

Den aktuella lokaliseringen ligger utanför kommunens tätorter och randzoner, ca 7 km från Fjärås där närmsta förskola, skola och service finns. Hela vägnätet som förbinder det aktuella området saknar gatubelysning och separata gång- och cykelvägar. Närmsta kollektivtrafiklinje går på Sättilavägen, med busshållplats i anslutning till sökt lokalisering. Bussavgångar går ofta på vardagar men är kraftigt begränsade på kvällar och helger. Förutsättningarna för området tyder på ett starkt bilberoende.

Med hänsyn till de krav som föreskrivs i andra kapitlet PBL gällande en tillfredställande samhällsservice, infrastruktur och kommunikationer görs bedömningen att området i dagsläget inte är lämpat för en större bebyggelseutveckling. Enligt kommunens översiktsplans anvisningar finns

**Justerare**

**Expedierat/bestyrt**

det heller inga intentioner att en sådan i dagsläget ska ske. Den befintliga bebyggelsen är spridd och hela området ligger utom detaljplan. Bebyggelsestrycket är varken högt eller lågt.

Den aktuella lokaliseringen ligger inom vad kommunens översiktsplan, Vårt framtida Kungsbacka, benämner som grön infrastruktur. I dessa områden ska kommunen ha en restriktiv hållning till ny bebyggelse, men eftersom åtgärden avser att ersätta ett redan befintligt bostadshus och åtgärden inte bedöms att ta ny mark i anspråk på ett sätt som påverkar områdets naturvärde så bedömer förvaltningen att positivt förhandsbesked kan lämnas.

Föreslagen byggnation placeras längs med befintligt vägnät, i anslutning till enstaka befintlig bebyggelse. Bedömningen görs att lokaliseringarna medför en god bebyggelsestruktur, främjar en långsiktigt god hushållning med mark samt följer de krav om placering med hänsyn till landskapsbilden.

Vatten och avlopp för den enskilda bostaden bedöms gå att lösa och lokaliseringen bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen eller påverka värdefulla naturvärden.

Med hänsyn till vad som redogjorts för ovan gör förvaltningen sålunda sammanfattningsvis bedömningen att ansökan uppfyller de krav som följer av 2 kap. samt de delar av 8 kap. PBL som anges i 9 kap. 31 § PBL. Förhandsbesked ska därför beviljas.

### **Beslutet kan överklagas**

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

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

Överklagandet får gärna skickas per e-post till [info@kungsbacka.se](mailto:info@kungsbacka.se).

### **Beslutsunderlag**

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-02-15

Utlåtande Teknik, 2023-02-15

Utlåtande kommunekolog, 2023-02-08

Utlåtande Miljö och hälsoskydd, 2023-01-31

Utlåtande ledningshavare, 2023-01-19

Ansökan och karta, 2022-11-25

### **Beslutsgång**

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

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

**Justerare**

**Expedierat/bestyrkt**

**Beslutet skickas till**

Sökande (A-post)

Fastighetsägare till Staborg 1:10

Post- och Inrikes Tidningar

---

**Justerare**

**Expedierat/bestyrkt**

§ 63

## LERBERG 5:22 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Dnr BN 2022-007304

### Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 16 800 kronor.

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

### Beslutsmotivering

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

### Beslutet kan överklagas

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

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

Överklagandet får gärna skickas per e-post till [info@kungsbacka.se](mailto:info@kungsbacka.se).

### Sammanfattning av ärendet

Förvaltningen gör bedömningen att ansökan ska avslås med hänsyn till de riktlinjer som gäller för utvecklingsområden enligt översiktsplanen *Vårt framtida Kungsbacka*. Åtgärden innebär att en tomt om cirka 750 kvadratmeter tillskapas vilket innebär en betydligt tätare bebyggelsestruktur än vad området har i dagsläget. Ansökan bedöms inte vara förenligt med områdets bebyggelsestruktur och är därmed inte en lämplig komplettering av bebyggelsegruppen. I området finns flera fastigheter som på liknande sätt kan förtäta med enbostadshus. Det bedöms därför finnas en överhängande risk för att ett positivt förhandsbesked här kommer att följas av liknande anspråk i området och därigenom få en betydande påverkan i området och även medföra konsekvenser för kommunens planering.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

## Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2022-11-13 innebär nylokalisering av ett nytt enbostadshus inom fastigheten Lerberg 5:22. Fastigheten har en areal av 2302 kvadratmeter i ett sammanhängande område och är idag bebyggd med enbostadshus och komplementbyggnader. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Lokaliseringen ligger i nära anslutning till en fornlämning (RAÄ-nummer: Älvsåker 34:1).

Ärendet bedöms vara komplett 2022-11-13. Förvaltningen har förlängt handläggningstiden med ytterligare 10 veckor.

## Kommunicering

Förvaltningen skickade 2022-01-04 ut en underrättelse om avstyrkan till sökande. Sökande har 2023-01-17 begärt att få ytterligare tid för att inkomma med kompletterande uppgifter i ärendet. 2023-02-15 har sökande inlämnat en skrivelse avseende förvaltningens bedömning av ansökan.

## Lagstiftning

Förhandsbesked ska enligt 9 kap. 31 § plan och bygglagen (PBL) ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärder inte förutsätter planläggning och uppfyller kraven i 2 kap. och delar av 8 kap. PBL.

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

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

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

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

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.

## Bedömning

För att mark ska få användas för bebyggelse krävs att den från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet (2 kap. 4 § PBL). Lämplighetsbedömningen sker vid planläggning eller i ärenden om

Justerare

Expedierat/bestyrt

bygglov eller förhandsbesked. Utanför planlagt område finns inte någon i lagstiftningen given byggrätt. Bedömningen om åtgärdens lämplighet görs därmed i varje enskilt fall.

Vid fråga om förhandsbesked (och bygglov) utom detaljplan ska prövningen alltså avse 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). Hänsyn ska tas till både allmänna och enskilda intressen. De allmänna intressena om lämplig markanvändning kommer till uttryck i 2 kap. PBL.

Innebörden av att de allmänna intressen som anges i 2 kap. PBL inte bara ska tillämpas vid planläggning utan också i enskilda ärenden om till exempel förhandsbesked, är att alla åtgärder ska prövas utifrån planmässiga grunder. Det innebär att enskilda ärenden inte kan ses isolerat. Även om ett enskilt bygglov inte påtagligt förändrar en lokal bebyggelsestruktur, kan många enskilda bygglov få omfattande konsekvenser för kommunen.

### Översiktlig planering

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.

Kungsbacka kommun har i enlighet med 3 kap. 1-6 §§ PBL en översiktsplan, *Vårt framtida Kungsbacka* som trädde i kraft 2022-01-26 och är vägledande vid ansökningar om att bygga på ny plats utanför detaljplan. Översiktsplanen delar in kommunen i olika zoner; naturområden, utvecklingsorter, landsbygdsutveckling, kustbygd och landsbygd. Fastigheten Lerberg 5:22 är enligt *Vårt framtida Kungsbacka* belägen inom Anneberg utvecklingsområde.

Inom utvecklingsorter planeras nya bostadshus generellt i första hand genom detaljplan eftersom det i regel finns ett behov av att samordna fysiska förhållanden, hushålla med mark och prioritera mellan motstående markanvändningsintressen i dessa områden. För att säkerhetsställa att mark används på ett rationellt sätt samt för att inte förhindra hållbar utveckling av tätorterna och kommande planläggning, behöver frågor om vilken markanvändning, exploateringsgrad, bebyggelsestruktur och utformning som är mest lämplig för området och den specifika platsen utredas i sin helhet utifrån ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart perspektiv på ett övergripande plan, det vill säga i detaljplan. Att utreda dessa övergripande frågor i enskilda ansökningar om förhandsbesked och bygglov är inte genomförbart.

Lämplighetsprövningen av enstaka bostadshus ska inte enbart omfatta den enskilda åtgärden, utan hela områden som berörs av bebyggandet. Även om en enskild åtgärd inte påverkar bebyggelsestrukturen nämnvärt, kan många enskilda byggnader få omfattande konsekvenser för områdets utveckling. I tätorterna är bebyggelsestrycket högt och där möjligheten till att genomföra fler liknande åtgärder finns, är risken för prejudicerande effekter överhängande, vilket innebär att en enskild åtgärd kan sprida sig och få omfattande konsekvenser. Enligt *Vårt Framtida Kungsbacka* ska därför nya bostadshus inom utvecklingsorter generellt planeras genom detaljplan.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

### *Lokala förutsättningar*

Fastigheten Lerberg 5:22 ligger inom Anneberg utvecklingsområde där ett högt bebyggelsetryck råder. Åtgärden innebär att en tomt om cirka 750 kvadratmeter tillskapas vilket innebär en betydligt tätare bebyggelsestruktur än vad området har i dagsläget, med tomter som överstiger 1000 kvadratmeter. Ansökan bedöms inte vara förenligt med områdets bebyggelsestruktur och är därmed inte en lämplig komplettering av bebyggelsegruppen.

I området finns flera fastigheter som på liknande sätt kan förtätas med enbostadshus. Det bedöms därför finnas en överhängande risk för att ett positivt förhandsbesked här kommer att följas av liknande anspråk i området och därigenom få en betydande påverkan i området och även medföra konsekvenser för kommunens planering.

Vid tidigare beviljat förhandsbesked i området på fastigheten Lerberg 6:33 (2018-09-19 AU § 361) konstaterades att utgångspunkten för nya bostadshus i området är att detaljplan krävs, om inte undantag från kravet på detaljplan är uppfyllt. Ärendet bedömdes utgöra en sista lucka i bebyggelsegruppen utan att förändra strukturen. Vidare framgår av beslutet att en tätare bebyggelsestruktur i området bedömdes ställa krav på planläggning.

### *Detaljplanekrav*

Kommunen avgör om markens lämplighet för bebyggelse kan prövas inom ramarna för ett förhandsbesked, eller om den behöver utredas i en detaljplaneprocess. Vid en ansökan om förhandsbesked eller bygglov utanför detaljplan kan kommunen, i enlighet med 4 kap. 2 § PBL, hävda det så kallade detaljplanekravet. Om kommunen bedömer att en åtgärd erfordrar detaljplanläggning och hävdar detaljplanekravet, ska ansökan avslås.

Enligt 4 kap. 2 § PBL ska kommunen pröva ett områdes lämplighet genom detaljplan för ny sammanhållen bebyggelse om det krävs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen, om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, och/eller om det tillkommande byggnadsverkets användning får en betydande inverkan på omgivningen. Sammanhållen bebyggelse är enligt 1 kap. 4 § PBL bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark.

Bedömningen görs att en eventuell utbyggnad av området måste regleras i ett sammanhang genom en detaljplaneprocess enligt 4 kap. 2 § PBL för att kunna samordna fysiska förhållanden, säkerställa en dimensionerad infrastruktur och samhällsservice.

### *Begreppet lucktomt*

Även om ett område består av en sammanhållen bebyggelse där högt bebyggelsetryck råder, krävs det emellertid ingen detaljplan om ett nytt byggnadsverk kan prövas i samband med en ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnadsverket inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Regeringen förordar i proposition 1985/86:1 (sida 553) att komplettering med byggnader på obebyggda så kallade lucktomter är undantag från detaljplanekravet, något som även MÖD tillämpar i vägledande domar.

En lucktomt definieras som en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra byggda mindre fastigheter eller markområden.

**Justerare**

**Expedierat/bestyrkt**



Enligt praxis är en lucktomt ett markområde som utgör en naturlig lucka i en befintlig bebyggelsestruktur och med arealmässiga förutsättningar för att bilda en normalstor bostadsfastighet (se t.ex. MÖD dom den 25 februari 2013 i mål nr P 8650-12, samt MÖD 2017-06-15 P 2587-16). Bedömningen görs med hänsyn till områdets befintliga bebyggelsestruktur och fastighetsindelning. Har andra fastigheter i området arealmässiga förutsättningar för att på likartade förfaranden ge plats åt ytterligare bostadshus, innebär det att åtgärden inte kommer att utgöra en utfyllnad av en naturlig lucka i bebyggelsestrukturen, utan betraktas istället som en förtätning av området. Vid sådant förhållande föreligger inte en lucktomt.

Förvaltningen menar att det i detta fall rör sig om en fastighet och en sökt åtgärd som inte har några unika förutsättningar, eftersom det i området finns ett flertal fastigheter som har arealmässiga förutsättningar för att på liknande sätt ge plats åt ytterligare bostadshus. Vidare innebär ansökan en förändring av bebyggelsegruppens struktur avseende tomtindelningar.

Åtgärden utgör därmed inte en utfyllnad av en naturlig lucka i befintliga bebyggelsestrukturen, utan innebär istället en förtätning av området som kan få prejudicerande effekter. MÖD har i flera tidigare avgöranden (se t.ex. MÖD dom 29 februari 2016 i mål nr P 8773-15) erinrat om att risken för prejudicerande effekter är ett sådant förhållande som innebär hinder mot att tillämpa undantagsreglerna.

Kommunen har enligt 1 kap. 2 § planmonopol och kan på så vis styra var det är lämpligt att göra detaljplaner. I regel upprättas nya detaljplaner endast av större sammanhängande områden inom utvecklingsorter. Kommunens behov av att hushålla med mark och prioritera mellan olika markanvändningsintressen är så stort att förvaltningen bedömer att detaljplan krävs. Ansökan uppfyller därmed inte 9 kap. 31 § PBL.

### **Beslutsunderlag**

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-02-17

Ansökan, 2022-11-13

Yttrande från sökande 2023-02-15

### **Beslutsgång**

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

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

### **Beslutet skickas till**

Sökande (delges), ägare till fastigheten Lerberg 5:22

Justerare

Expedierat/bestyrt

§ 64

## MALEVIK 1:67 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus mur, samt rivningslov

Dnr BN 2017-000202

### Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för nybyggnad av enbostadshus, mur samt rivningslov.

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

Golvhöjden för huvudbyggnaden fastställs till +14,7.

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED].

Avgiften för beslutet är 9 600 kronor. Observerar att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

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

### Uppllysningar

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare. Fastighetsägaren till Släps-Hagen 1:2 och Släps-Hagen 1:105 delges beslutet.

### Beslutsmotivering

#### Bygglov

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.

Enbostadshuset som ansökan avser avviker från detaljplanens bestämmelser beträffande placering närmre gräns än vad detaljplanen tillåter. Förvaltningen bedömer att avvikelsen är liten och förenligt med detaljplanens syfte. Placeringen av altanen som är den byggnadsdel som hamnar för

Justerare

Expedierat/bestyrkt

nära gräns bedöms inte försvåra ett lämpligt bebyggande av området. Placeringen bedöms inte heller utgöra en fara för brand eller betydande olägenhet för boende på grannfastigheterna.

Muren som ansökan avser bedöms vara en planlig åtgärd som uppfyller krav enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen.

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

Enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 34 § ska rivningslov ges om rivningen överensstämmer med detaljplanen och byggnaden inte bör bevaras på grund av byggnadens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Inlämnat förslag om rivningslov överensstämmer med gällande detaljplan och bedöms lämpligt att genomföra på den aktuella platsen. Den byggnad som rivs bedöms inte ha ett historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärligt värde. Rivningslov ska därmed 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](mailto:info@kungsbacka.se).

### **Historik**

En ansökan om nybyggnad av enbostadshus samt rivning av befintligt bostadshus inkom till förvaltningen 2017-02-10.

Bygglov beviljas 2017-05-24, Tjm § 1510 för nybyggnad av enbostadshus samt rivning av befintlig byggnad. Enbostadshuset har en total byggnadsarea om 250 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnaden ska enligt ritningar stämplade till beslut ha en placering 4,0 m från fastighetsgräns i norr. I norra delen av fastigheten ska en altan uppföras. Altanen har en placering 1,6 m från gräns. Altanen har en höjd om 1,7 m.

Reviderade ritningar inkom till förvaltningen 2017-11-16. Ritningarna redovisar en förändring i fönstersättning och dörrsättning. Nedre plan har även utökats med 38 m<sup>2</sup> i bruttoarea.

Bygglov beviljas för tillbyggnad av enbostadshus samt utvändig ändring av enbostadshus 2017-11-17, Tjm § 2335.

Startbesked beviljas 2017-12-07.

**Justerare**

**Expedierat/bestyrkt**

En anmälan om tillsyn inkom till förvaltningen 2018-01-15. Oroliga grannar misstänker att marknivåerna på fastigheten inte stämmer med beviljat bygglov.

Vid slutsamråd 2018-07-05 konstateras av förvaltningen att byggherren inte har följt det beviljade bygglovet. Altanen har blivit större än vad tidigare beviljade lov medger och har även placerats närmre gräns.

Nya ritningar inkom till förvaltningen 2018-07-25. Ritningarna redovisar en ändrad utformning och placering av altanen.

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar 2018-10-03, AU § 403 att avslå ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt utvändig ändring. Enligt inlämnade ritningar har altanen en placering 0,7 m från gräns i norr och cirka 3,6 m från gräns i väster. Då detaljplanen anger att huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från gräns bedöms föreslagen åtgärd strida mot detaljplanen.

Beslutet överklagas av sökande till Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen beslutar 2020-08-26 att upphäva byggnadsnämndens beslut om avslag och återförvisar ärendet för vidare handläggning. Länsstyrelsen skriver i sitt beslut att ansökan har prövats som en tillbyggnad av enbostadshus men att åtgärden inte kan ses som en tillbyggnad. Ansökan skulle ha prövats som en ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus.

### **Beskrivning av aktuellt ärende**

En ny ansökan om bygglov registrerades 2017-02-10. Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus, uppförande av en stödmur samt rivning av befintligt bostadshus. Enbostadshuset och rivningen är redan påbörjade. Byggnadens fasader kläs med obehandlad furu. Taket kläs med papp i kulör S8000-N. Enbostadshuset har en total byggnadsarea om 250 m<sup>2</sup>.

Altanen som uppförs i norra delen av fastigheten har en varierande höjd, varav den högsta höjden uppgår till 1,7 m. Altanen är som närmast placerad 1,6 m från fastighetsgräns i norr. Altanen har en placering 4,5 m från fastighetsgräns i väster. Muren som uppförs vid den östra fasaden har en höjd om 0,74 m. Muren har en total längd om 2,77 m.

### **Planförutsättningar**

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan S21A-B, S23, S24, S28 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder. I detaljplanen regleras bland annat att huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från gräns. Den sammanlagda byggnadsarean får inte överstiga 250 m<sup>2</sup>. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 4,5 m. Högsta tillåtna nockhöjd är 7,0 m.

### **Avvikelse från detaljplan**

Ansökan avviker från gällande detaljplan då

- Huvudbyggnaden har en placering 1,6 m från gräns vilket är 2,4 m närmre gräns än vad detaljplanen tillåter.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

### **Beräkning av byggnadshöjd**

Byggnadshöjden beräknas utifrån medelmarknivån invid fasad. Utifrån angivna förhållanden mäts byggnadshöjden till 3,7 meter.

### **Avlopp**

Fastigheten ansluts till kommunalt avlopp.

### **Kommunicering**

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

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Invändningar har kommit in från fastighetsägare till Släps-Hagen 1:105. Fastighetsägaren skriver i sitt yttrande att marknivån kan höjas enligt ritningarna så länge stengärdesgården inte påverkas.

Invändningar har kommit in från fastighetsägare till Släps-Hagen 1:2 som anser att det går att ha översikt med att 4,5 m regeln inte respekterats om fastighetsägaren till Släps-Hagen 1:2 ges möjlighet till avstyckning av sin egen fastighet och då även byggnation på den avstyckade delen.

### **Beslutsunderlag**

Remissvar, 2023-02-21

Tjänsteskrivelse, 2023-02-17

Remissvar, 2023-02-17

Remissvar, 2023-02-16

Remissvar, 2023-02-08

Fasadritning, 2023-01-31

Fasadritning, 2023-01-31

Situationsplan, 2023-01-31

Sektionsritning, 2022-12-12

Planritning, 2022-11-07

Planritning, 2022-11-07

Ansökan, 2022-11-07

### **Beslutsgång**

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

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

**Justerare**

**Expedierat/bestyrt**

**Beslutet skickas till**

Sökande, Skatteverket (A-post)

Fastighetsägare till Malevik 1:67

Post- och Inrikes Tidningar

Fastighetsägaren till Släps-Hagen 1:2 (delges)

Fastighetsägare till Släps-Hagen 1:105 (delges)

---

**Justerare**

**Expedierat/bestyrkt**

§ 65

## HARESTORP 2:10 - Bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad

Dnr BN 2022-007092

### Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för tillbyggnad 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.

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 14 400 kronor. Av detta kostar bygglovet 10 800 kronor och byggskedet 3 600 kronor.

Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

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

### Upplýsningar

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

Dessutom måste överklagandetiden ha löpt ut. Den räknas fyra veckor från att beslutet kungjordes i Post- och Inrikes Tidningar.

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Åtgärden är redan utförd.

### Beslutsmotivering

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

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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 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](mailto:info@kungsbacka.se).

### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan registrerades 2022-11-04.

Ansökan avser tillbyggnad av komplementbyggnad. Åtgärden är redan utförd.

Befintlig komplementbyggnad hade en byggnadsarea om 111,4 m<sup>2</sup>. Fasaderna på befintlig byggnad var klädda med träpanel i blå kulör S0520-R80B. Taket var klätt med tegelpannor i röd kulör S4550-Y70R.

Tillbyggnaden som uppförts är i entréplan. Det har även skett en påbyggnad av byggnaden. Efter att tillbyggnaden uppförts har byggnaden har en byggnadsarea om 122,7 m<sup>2</sup>. Fasaderna på tillbyggnaden och befintlig byggnad är klädda med träpanel i grå kulör S8000-N. Taket är klätt med svart papp, S9000-N. Byggnaden ska användas som förråd och gäststuga.

*Upplysning: Byggnaden får inte användas som ett permanent boende.*

Ansökan var komplett 2023-01-21.

### **Planförutsättningar**

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

### **Kommunicering**

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

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, 2023-02-17

Fasad-, plan- och sektionsritning, 2023-01-21

Fasad-, plan- och sektionsritning, 2023-01-21

Justerare

Expedierat/bestyrkt



Situationsplan, 2023-01-21

Ansökan, 2022-11-04

### **Beslutsgång**

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

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

### **Beslutet skickas till**

Sökande, Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

---

**Justerare**

**Expedierat/bestyrkt**

§ 66

## LERBERG 4:12 - Bygglov för nybyggnad av verksamhetsbyggnad

Dnr BN 2022-006059

### Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för nybyggnad av verksamhetsbyggnad.

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 +57,15.

Tekniskt samråd och en kontrollansvarig krävs inte i detta ärende, enligt 10 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, med hänvisning till 7 kap. 5 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.

Avgiften för beslutet är 14 400 kronor. Av detta kostar bygglovets 10 800 kronor och byggskedet 3600 kronor.

Observerar att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

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

### Upplysningar

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare. Ägare till fastigheten LERBERG 4:12 (annan än sökande) delges beslutet.

### Beslutsmotivering

Fastigheten är belägen utanför detaljplanlagt område och utanför sammanhållen bebyggelse. I området finns gles och spridd bebyggelse. Platsen för ansökt byggnation ligger ca 250 m från sammanhållen bebyggelse åt söder, och ungefär på lika långt avstånd åt öster finns sjön Agnsjön.

Fastigheten omfattas av riksintresse för flyghinder enligt miljöbalken 3 kap. 8 § miljöbalken (1998:808), MB, eftersom den ligger inom influensområde för flyghinder till Landvetter flygplats. Ansökan har inte remitterats till Luftfartsverket eftersom ansökt åtgärd håller sig inom definierade begränsningar avseende flyghinder.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

I kommunens översiktsplan, som vann laga kraft 2022-01-26, ligger aktuell fastighet utanför utvecklingsort och inom zon för landsbygd. Översiktsplanen är inte bindande men ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Av översiktsplanen framgår bl.a. följande riktlinjer:

- areella näringar, småskalig kommersiell service, turism, friluftsliv och biologisk mångfald prioriteras.
- inom landsbygd tillämpas restriktiv hållning till ny bostadsbebyggelse.

Fastighetens storlek uppgår till 52 668 m<sup>2</sup> där största ytan består av ängs-/betesmark och en del skog samt tomtplats för befintlig gårdsbebyggelse. Inom fastigheten finns en gård (bostadshus, två ladugårdsbyggnader och ett vindskydd/förråd för djurskötsel). Gården kallas *Passatorp*. Gården nås via Agnsjödalsvägen i söder som därefter genom avtagsväg leder in till fastigheten. På gården bedrivs djurhållning samt en gårdsbutik med hantverk och försäljning av lammprodukter. Sökande har kommit in med en verksamhetsbeskrivning där de närmare beskriver verksamheten, och att syftet med den nya byggnaden är att kunna erbjuda tillfällig vistelse i en lantlig miljö med en småskalig bed and breakfast-verksamhet (B&B).

Platsen för den nya byggnaden ligger i södra delen av fastigheten direkt vid infarten. Placeringen är emellan bostadshuset (huvudbyggnad) och övriga byggnader inom fastigheten. Placeringen är ca 38,0 meter från huvudbyggnaden på fastigheten, och ligger vid foten av en bergsslänt som gör att byggnaden smälter in i landskapet. Parkeringsplats ordnas inom 25 meters gångavstånd från byggnaden, enligt markering på situationsplan.

Byggnaden uppförs i två plan och har en storlek om 44,8 m<sup>2</sup>, varav 2,6 m<sup>2</sup> är öppenarea under skärmtak vid entrén. Byggnaden inreds med två rum varav ett allrum och ett sovloft, och därutöver en kokvrå och ett badrum. Byggnaden utformas med ett sadeltak och får en totalhöjd om 6,1 meter.

Ansökan har inte föregåtts av en lokaliseringsprövning genom förhandsbesked.

Enligt 9 kap. 31 § PBL 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.

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen vid prövning av ansökan enligt PBL.

Av 2 kap. 2 § PBL framgår att planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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

Bebyggelse och byggnadsverk ska enligt 2 kap. 5 § PBL 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 m.m.

I 2 kap. 6 § PBL anges att byggnader ska placeras och utformas 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 historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas samt ska ändringar och tillägg i bebyggelsen göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

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

För utformning av byggnader finns generella krav som ska uppfyllas i 8 kap. 1 § PBL, som anger att en byggnad bl.a. ska ha en god form-, färg- och materialverkan.

Förvaltningen anser att byggnaden med hänsyn till placering och användningssätt, inte ska betraktas som en komplementbyggnad för huvudbyggnaden, utan som en verksamhetsbyggnad som utgör komplement till den pågående verksamheten inom fastigheten. Användningen av byggnaden är inte att betrakta som ett självständigt bostadshus. Prövningen av ansökan om bygglov utgör således inte ny lokalisering av ett bostadshus.

Förvaltningens bedömning är att föreslagen åtgärd stämmer överens med översiktsplanens intentioner och att åtgärden inte förutsätter planläggning. Byggnadens placering bedöms lämplig utifrån platsens förutsättningar och gör minst ingrepp i miljön då ingen ängs-, betes- eller jordbruksmark tas i anspråk. Placeringen skapar en gårdsmiljö med traditionell bebyggelsestruktur som passar in i omgivningen och bedöms lämplig ur allmän synpunkt utifrån bestämmelserna om hushållning med markområden i MB, samt även uppfylla övriga kriterier enligt PBL avseende anpassningskrav och utformningskrav.

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

### **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.

Justerare

Expedierat/bestyrt

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](mailto:info@kungsbacka.se).

### Sammanfattning av ärendet

Ansökan gäller nybyggnad av en verksamhetsbyggnad med en byggnadsarea om 44,8 m<sup>2</sup>, varav 2,6 m<sup>2</sup> är öppenarea under skärmtak vid entrén.

Inom fastigheten finns en gård (bostadshus, två ladugårdsbyggnader och ett vindskydd/förråd för djurskötsel). På gården bedrivs djurhållning samt en gårdsbutik med hantverk och försäljning av lammprodukter. Sökande har kommit in med en verksamhetsbeskrivning där de närmare beskriver verksamheten, och att syftet med den nya byggnaden är att kunna erbjuda tillfällig vistelse i en lantlig miljö med en småskalig bed and breakfast-verksamhet (B&B) i en lantlig miljö.

Byggnaden uppförs i två plan och har en storlek om 44,8 m<sup>2</sup>, varav 2,6 m<sup>2</sup> är öppenarea under skärmtak vid entrén. Byggnaden inreds med två rum varav ett allrum och ett sovloft, och därutöver en kokvrå och ett badrum. Placeringen är ca 38,0 meter från huvudbyggnaden på fastigheten, och ligger vid foten av en bergsslänt som gör att byggnaden smälter in i landskapet. Parkeringsplats ordnas inom 25 meters gångavstånd från byggnaden. Anslutning till avlopp för byggnaden ordnas via privat ledning som ansluts till det kommunala spillvattennätet.

Ansökan har inte föregåtts av en lokaliseringsprövning genom förhandsbesked.

Förvaltningen anser att byggnaden med hänsyn till placering och användningssätt, inte ska betraktas som en komplementbyggnad för huvudbyggnaden, utan som en verksamhetsbyggnad som utgör komplement till den pågående verksamheten inom fastigheten. Användningen av byggnaden är inte att betrakta som ett självständigt bostadshus. Prövningen av ansökan om bygglov utgör således inte ny lokalisering av ett bostadshus.

Förvaltningens bedömning är att föreslagen åtgärd stämmer överens med översiktsplanens intentioner och att åtgärden inte förutsätter planläggning.

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

### Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2022-10-08 och blev komplett 2023-01-22.

Ansökan gäller nybyggnad av en verksamhetsbyggnad med en byggnadsarea om 44,8 m<sup>2</sup>, varav 2,6 m<sup>2</sup> är öppenarea under skärmtak vid entrén. Inom fastigheten finns en pågående mindre verksamhet med gårdsbutik och djurhållning. Sökande har kommit in med en verksamhetsbeskrivning där de

Justerare

Expedierat/bestyrkt

beskriver verksamheten närmare och förklarar att syftet med den nya byggnaden är att kunna erbjuda tillfällig vistelse i en lantlig miljö med en småskalig bed and breakfast-verksamhet (B&B).

Platsen för den nya byggnaden ligger emellan bostadshuset (huvudbyggnad) och två ladugårdsbyggnader samt ett vindskydd/förråd för djurskötsel. Placeringen är ca 38,0 meter från huvudbyggnaden på fastigheten. Parkeringsplats ordnas inom 25 meters gångavstånd från byggnaden.

Fasaderna utförs med stående träpanel som målas i grå kulör S 6502-Y, och taket förses med papp i gråsvart kulör S 8000-N.

### Planföresättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

### Övriga förutsättningar

Länsstyrelsen har 2022-12-16 upphävt strandskydd inom område på för föreslagen byggnation (beslut Dnr 7856-2022). Platsen som föreslås att bebyggas omfattas således inte av strandskydd.

### Remisser

Miljö & Hälsoskydd har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande vattenförsörjning med eget dricksvatten, och eventuella övriga synpunkter avseende möjlighet för tillfällig vistelse (B&B) i närhet till pågående verksamhet med djurhållning. Miljö & Hälsoskydd har inkommit med yttrande daterat 2023-02-16 utan erinran. Se bilaga. I yttrandet finns upplysningar om bl.a. att:

”Verksamhetsansvarige planerar att hyra ut ett enda bostadshus. Dricksvattnet från egen brun, ansvarig har ansvar och den allmänna skyldigheten att säkerställa att dricksvattnet är av bra kvalitet. (...). Ventilationen i ett tillfälligt boende ska vara anpassad till verksamheten och belastningen, men någon typ av luftväxling krävs alltid för att luftkvaliteten ska vara acceptabel”

Förvaltningen för Teknik har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande möjlighet till avfallshämtning/vändplats för sopbil samt möjlighet att ansluta byggnaden till kommunalt avlopp. Förvaltningen för Teknik har inkommit med yttrande daterat 2023-02-15 utan erinran. Se bilaga. I yttrandet framgår bl.a. att:

”Kärl för hushållsavfall töms vid fastighetens tillfartsväg i anslutning till Agnsjödalsvägen. Insamlingsfordon kör ej in på fastigheten och eventuellt tillkommande avfallskärl skall tömmas på befintlig hämtplats.

Fastigheten Lerberg 4:12 har redan tecknat avtal på spillvattnet med Teknik. Verksamhet får koppla på sig via befintlig privat ledning.”

### Avlopp

Byggnaden ansluts till kommunalt avloppsledningsnät via privat ledning.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

## Kommunicering

Om åtgärden ska utföras utanför detaljplan ska berörda sakägare/grannar få tillfälle att yttra sig innan byggnadsnämnden tar beslut, plan- och bygglagen 9 kap. 25 § PBL.

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

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, dat. 2023-02-17

Remissvar miljö- och hälsoskyddsavdelningen, inkom 2023-02-16

Remissvar förvaltningen för Teknik, inkom 2023-02-15

Situationsplan, inkom 2023-02-22

Verksamhetsbeskrivning, inkom 2023-01-21

Länsstyrelsens beslut om upphävande av strandskydd, dat. 2022-12-16

Exteriörbeskrivning, inkom 2022-12-03

Situationsplan 1:1000, inkom 2022-11-24

Situationsplan 1:400 med illustrationer, inkom 2022-11-24

Fasadritningar (2 sid.), inkom 2022-11-24

Plan- och sektionsritning, inkom 2022-11-24

Ansökan om bygglov, inkom 2022-10-08

## Beslutsgång

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

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

## Beslutet skickas till

Sökande, Skatteverket (A-post)

Fastighetsägare (annan än sökande)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrt

§ 67

## **VARLA 10:22 - Marklov i efterhand för schaktning/utfyllnad samt bygglov i efterhand för murar**

Dnr BN 2022-007653

### **Beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om marklov för schaktning/utfyllnad samt bygglov för murar.

Avgiften för beslutet är 9600 kronor.

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

### **Beslutsmotivering**

#### **Bygglov**

Enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden stämmer med detaljplanen. Trots detta får bygglov ges, enligt 9 kap. 31 b § PBL, 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 genom att stödmurar med en sträcka av 38,4 meter placeras på punktprickad mark som enligt detaljplan inte får bebyggas. Murens höjd varierar mellan 0,6 – 1,4 meter ovanför intilliggande marknivå.

Detaljplanens bestämmelser ska tolkas i enlighet med den lagstiftning som gällde när planen antogs, i detta fall 1987-06-11 då äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, precis hade trätt i kraft.

Den byggnadslagstiftning som gällde före PBL:s ikraftträdande innehöll inte, till skillnad från PBL, någon definition av begreppet bebygga. Definitionen av att bebygga är, enligt 1 kap. 4 § PBL, att mark förses med byggnadsverk. Samma definition återfinns inte uttryckligen i ÄPBL, men har samma innebörd (jfr prop.1985/86:1 bil. s. 232).

Prickmark är en bestämmelse som används som placeringsbestämmelse, för att visa var på en fastighet det inte är tillåtet att placera byggnadsverk. Mur är en anläggning som räknas som byggnadsverk. Enligt praxis har därför inte bara uppförande av byggnad, utan även uppförande av plank eller mur på punktprickad mark ansetts stå i strid mot detaljplaner antagna innan ikraftträdandet av PBL.

Förvaltningens bedömning är att stödmurar med en total längd om 38,4 meter på punktprickad mark inte kan godtas som en liten avvikelse. Avvikelsen kan inte ses som liten.

Justerare

Expedierat/bestyrkt



Ansökt åtgärd bedöms heller inte uppfylla de krav som ställs enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen punkt 4, med hänvisning till 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL och 8 kap. 1 § 2 PBL.

Av 2 kap. 6 § 1 PBL framgår att byggnadsverk ska 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.

Enligt 8 kap. 1 § 2 PBL ska en byggnad vara lämplig för sitt ändamål samt ha en god form-, färg- och materialverkan. Av 8 kap. 3 § PBL samt 6 kap. 1 § 7 plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, framgår att detta även gäller för murar.

Stödmurarna är färdiggjutna L-stöd i betong med en omfattande längd och påtaglig höjd, visuellt sett, runt om tomtgränserna. Förvaltningens bedömning är att stödmurarna inte utformats på ett sätt som är lämpligt för platsen. Stödmurarnas utformning och placering avviker från vad närmaste grannar kan förvänta sig utifrån gällande detaljplan. Stödmurarna är inte lämpligt utformade eller placerade med hänsyn till stads- och landskapsbilden, och intresset av en god helhetsverkan. Det kan inte kan utslutas att det finns alternativa lösningar för att stabilisera släntar i tomtgräns på fastigheten, som inte kräver sådana stödmurar och uppfyllnader som i ansökan.

Vid genomgång i Bygg- och miljöförvaltningens arkiv hittar förvaltningen inget givet lov för murar på fastigheten. Vad sökande angett 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.

Bygglov ska därför inte beviljas.

### Marklov

Enligt 9 kap 35 § PBL ska marklov ges för en åtgärd som

1. inte strider mot en detaljplan eller områdesbestämmelser,
2. inte förhindrar eller försvårar det berörda områdets användning för bebyggelse,
3. inte medför olägenheter för användningen av sådana anläggningar som anges i 13 § 1,
4. inte medför störningar eller betydande olägenheter för omgivningen, och
5. uppfyller de krav som
  - a) följer av 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 9-12 §§, om lovet avser en åtgärd inom ett område med detaljplan, eller
  - b) följer av 2 kap. och 8 kap. 9-12 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser, om lovet avser en åtgärd utanför ett område med detaljplan.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Marklov får ges till en åtgärd som endast innebär en liten avvikelse från detaljplanen eller områdesbestämmelserna, om avvikelsen är förenlig med syftet med planen eller bestämmelserna.

Eftersom bygglov för murarna inte bedöms kunna beviljas, så bedömer förvaltningen att inte heller marklov kan beviljas för föreslagna markförändringar i likhet med MÖD:s dom P 7068-17, daterad 2018-02-16.

Marklov 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](mailto:info@kungsbacka.se).

### **Sammanfattning av ärendet**

Ansökan gäller bygglov i efterhand för uppförande av flera stödmurar med total längd om 46,5 m med varierande höjd mellan ca 0,6 – 1,4 m ovanför mark. Stödmurarna placeras utmed tomtgränserna i nordost, sydost och utmed tomtens hörn vid nordväst. Ansökan gäller även marklov i efterhand för markarbeten med utfyllnader på tomten som framgår på markplaneringsritning och sektions- och fasadritningar i ansökan. Markytan som berörs av ansökan om marklov bedöms vara 78,5 m<sup>2</sup>.

Föreslagna markförändringar är beroende av föreslagna stödmurar för att kunna genomföras och inte rasa ut mot grannfastigheterna VARLA 10:16, 10:23 och 9:61. Markförändringen och murar utgör tillsammans en oskiljbar åtgärd och det bedöms inte möjligt att dela upp lovprövningen.

Sökande har angett att skäl till att stödmurar uppförts är för att stabilisera marken som hade rasat ut mot grannfastigheterna VARLA 10:26 och 10:16.

Förvaltningens bedömning är att bygglov och marklov i efterhand inte ska beviljas. Detta eftersom en stor del av stödmurar placeras på punktprickad mark som inte får bebyggas, närmare bestämt 38,4 m.

Förvaltningens bedömning är att stödmurarnas placering på punktprickad mark inte kan godtas som en liten avvikelse. Ansökt åtgärd bedöms heller inte uppfylla de krav som ställs enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen punkt 4. Detta eftersom murarna inte bedöms vara placerade eller utformade på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Murarnas utformning bedöms inte heller ha en god färg-, form- och materialverkan.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Tjänstemän från Bygg- och miljöförvaltningen besiktigade platsen 2023-01-12 och konstaterade då att stödmurar redan var uppförda. Se bilaga. Med anledning av det som noterades på platsbesöket så upprättade förvaltningen ett ärende om tillsyn 2023-01-23.

Sammanfattat bedömer förvaltningen att bygglov och marklov inte ska beviljas, eftersom ansökt åtgärd inte bedöms uppfylla relevanta krav som ställs enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen punkt 4, samt att avvikelser avseende placering av stödmurar inte bedöms vara en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § PBL.

### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan kom in 2022-11-23 och var komplett för beslut 2023-01-04.

Ansökan gäller bygglov i efterhand för uppförande av stödmurar och marklov i efterhand för sammanhängande markåtgärder på del av tomten.

De stödmurar som ingår i ansökan är flera stödmurar utmed tomtgränserna i nordost och sydost på fastigheten och en dubbel rad stödmur i fastighetens hörn mot sydost. Stödmurar som ansökan gäller har en total längd som sträcker sig 46,5 meter, varav 38,4 meter av stödmurarnas sträcka är placerad på punktprickad mark som enligt detaljplan inte får bebyggas. Stödmurarna är L-stöd som är utförda i betong. Enligt ansökan placeras samtliga stödmurar precis i tomtgräns mot intilliggande grannfastigheter.

Ansökan gäller även marklov i efterhand för markuppfyllnad på tomtens baksida utmed hela tomtgränsen mot nordost där marknivån bedöms höjts upp med ca 1,0 – 1,7 meter till +28,0. Enligt höjddata i kommunens karta var tidigare höjdnivå längst tomtgränsen mot nordost mellan ca +26,30 och +26,59. Markåtgärderna med den nya marknivån, finns redovisad på markplaneringsritningen och fasadritningar för murarna.

Tjänstemän från Bygg- och miljöförvaltningen besiktigade platsen 2023-01-12 och konstaterade då att stödmurar redan var uppförda. Se bilaga. Med anledning av det som noterades på platsbesöket så upprättade förvaltningen ett ärende om tillsyn 2023-01-23.

### **Planförutsättningar**

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan T34, fastställd 1988-07-25. Planens syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder. I detaljplanen regleras bland annat att punktprickad mark inte får bebyggas.

### **Avvikelse från detaljplan**

Ansökan avviker från gällande detaljplan då:

- stödmurar med en längd om 38,4 meter är placerad på punktprickad mark som enligt detaljplan inte får bebyggas.

### **Kommunicering**

Om en åtgärd avviker mot detaljplan, ska berörda sakägare/grannar få tillfälle att yttra sig innan byggnadsnämnden tar beslut, plan- och bygglagen 9 kap. 25 § PBL.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Berörda sakägare/grannar behöver inte få tillfälle att yttra sig om ansökan, om det är uppenbart att lov inte kan beviljas.

Ingen underrättelse har gjorts till berörda sakägare/grannar eftersom förvaltningens bedömning är att det är uppenbart att lov inte kan beviljas.

Förvaltningen har 2022-12-07 kommunicerat till sökande via telefon och e-post att fastigheten omfattas av detaljplan och att det krävs marklov för schaktning eller fyllning, om åtgärden avsevärt ändrar höjdläget inom tomten. Samma datum svarade sökande via e-post att han anser att han enbart reparerar och stabiliserar marken med hjälp av L-stöd. Se bilaga.

Förvaltningen har 2023-01-09 kommunicerat till sökande via e-post att platsbesök ska utföras på fastigheten med anledning av ansökan.

Förvaltningen har 2023-01-23 kommunicerat till sökande via telefon och e-post att förvaltningens bedömning är att lov inte kan beviljas av de skäl som anges i denna tjänsteskrivelse. Samtidigt informeras sökande om att ett ärende om tillsyn enligt plan- och bygglagen ska upprättas med anledning av vad som noterades vid platsbesöket. Sökande ges möjlighet att lämna in ett yttrande och bemöta förvaltningens bedömning.

Inget yttrande från sökande har inkommit.

Sökande inkom med svar 2023-02-14 med bekräftelse på att få ansökan prövad.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, dat. 2023-02-16

Protokoll från platsbesök, dat. 2023-01-12

Situationsplan, inkom 2023-01-04

Markplaneringsritning, inkom 2023-01-04

Planritning, inkom 2023-01-04

Fasadritning, inkom 2023-01-04

Sektionsritningar A-E, inkom 2023-01-04

Principsektion, inkom 2023-01-04

Offert, inkom 2022-12-07

Ansökan om lov, inkom 2022-11-23

### **Beslutsgång**

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

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

### **Beslutet skickas till**

Sökande (delges)

Ägare till fastigheten (annan än sökande)

**Justerare**

**Expedierat/bestyrkt**

§ 68

## **FRILLESÅS-RYA 4:7 - Strandskyddsdispens för flytt av befintlig arbetsbod samt anläggande av komplementbyggnad/glasskiosk**

Dnr BN 2022-006126

### **Beslut - Förslag till beslut i byggnadsnämnden**

Byggnadsnämnden beviljar strandskyddsdispens för flytt av befintlig arbetsbod samt anläggande av en komplementbyggnad.

### **Lagstiftning**

Enligt 7 kap 15 § MB får man inom ett strandskyddsområde inte uppföra nya byggnader, ändra byggnaders utseende eller funktion eller uppföra andra anläggningar eller anordningar om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Man får inte heller utföra grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten för byggnader, anläggningar eller anordningar som hindrar allmänheten från att fritt beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Samt att utföra åtgärder som på ett väsentligt sätt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Av 7 kap. 18 § c MB framgår att som särskilda skäl vid prövningen av dispens från strandskyddet får man endast beakta om det område som dispensen avser;

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området,
6. eller behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

### **Beslutsmotivering**

Ansökan avser strandskyddsdispens för flytt av en befintlig arbetsbod samt nybyggnad av en komplementbyggnad i form av en kiosk. Förevarande fastighet är belägen inom strandskyddat område, vari strandskydd råder 100 meter från strandlinjen. Området omfattas av riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap. 2 § miljöbalken. Sökande har per den 19 januari 2023 reviderat sin ansökan genom att föreslå placering av befintlig arbetsbod och föreslagen kiosk närmare varandra för att därigenom minimera åverkan på strandskyddet inom området.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Byggnadsnämnden får lämna dispens i det enskilda fallet om det föreligger ett särskilt skäl och syftet med strandskyddet inte påverkas negativt. Vid prövningen av förevarande ärende görs bedömningen att det föreligger särskilda skäl till att ge dispens för den sökta åtgärden. Detta med beaktande av följande omständigheter. Sökande har vidtagit tillräckliga åtgärder för att minimera åverkan på naturen samt på djur- och växtlivet inom aktuellt område. Detta genom att lokalisera byggnaderna närmare varandra och skapa en fri passage till strandlinjen. Bebyggelsen är sålunda tillräckligt samlad för att föreslagna byggnationsåtgärder ska anses vara adekvata på den aktuella platsen. Vidare har marken varpå boden och kiosken ämnas placeras tidigare varit planlagt för en kiosk och området är att anse som ianspråktaget för att uppfylla vissa funktioner som har direkt koppling till de säsongsbetonade aktiviteter som pågår inom aktuellt område, det vill säga fritidsaktiviteter vid strandremsan under sommaren. Bodan jämte kiosken behöver sålunda vara i nära anslutning till de verksamheter som bedrivs på aktuell plats då det skulle vara mycket svårt om inte omöjligt att nyttja byggnaderna utan anslutning till stranden. Marken som ska tas i anspråk begränsar inte allmänhetens tillträde till stranden. Fri passage är därmed möjligt med hänsyn till byggnadernas placering och funktion. Föreslagna åtgärder anses inte ha någon avhållande effekt för utövande av allemansrätten eller försämra förutsättningarna för det aktiva friluftslivet inom det aktuella området. Därtill finns inga alternativa placeringar för föreslagna byggnader bortom det strandskyddade området. Arbetsutskottet bedömer sammantaget att syftet med strandskyddet inte påverkas negativt av nu föreslagna åtgärder varför det föreligger särskilda skäl att bevilja dispens från strandskyddet.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2022-10-10, ansökan gäller strandskyddsdispens för flytt av befintlig arbetsbod samt för nybyggnad av komplementbyggnad i form av glasskiosk. Byggnadsarea på glasskiosken blir 44,8 m<sup>2</sup> varav öppenarea över terrass, blir 11,9 m<sup>2</sup>.

Ärendet var uppe i Byggnadsnämndens presidiet 2022-12-15 som återremitterade ärendet till förvaltningen för vidare utredning om byggnaderna kan byggas/slås ihop inom befintlig plats som boden finns på idag. Detta för att minimera påverkan som åtgärden har på strandskyddet, så som upptagen yta av två separata byggnader samt anläggandet av flera vägar/asfalterade ytor.

De nya ritningarna visar att man avser flytta den befintliga boden norrut cirka 2 meter från dess plats idag, och bygga en glasskiosk på platsen där boden står idag.

Området där kiosken avser att uppföras ligger inom detaljplanelagt område, benämnt Friluftsbad.

Den föreslagna placeringen är belägen inom 100 meter från havet inom strandskyddat område.

### Kommunicering

Förvaltningen underrättade sökande 2023-02-09 om sin inställning.

Sökande har inkommit med en svarsskrivelse 2023-02-14.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-02-15

Sökande yttrande, 2023-02-14

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Kompletteringar, beskrivning och ritningar, 2023-01-19

Ansökan med handlingar, 2022-10-10

### **Förslag till beslut på sammanträdet**

Heinrich Kaufmann (C) yrkar på att bevilja strandskyddsdispens för flytt av befintlig arbetsbod samt anläggande av komplementbyggnad/glasskiosk med följande motivering; Sökande har vidtagit tillräckliga åtgärder för att minimera åverkan på naturen samt på djur- och växtlivet inom aktuellt område. Detta genom att lokalisera byggnaderna närmare varandra och skapa en fri passage till strandlinjen. Bebyggelsen är sålunda tillräckligt samlad för att föreslagna byggnationsåtgärder ska anses vara adekvata på den aktuella platsen. Vidare har marken varpå boden och kiosken ämnas placeras tidigare varit planlagt för en kiosk och området är att anse som ianspråktaget för att uppfylla vissa funktioner som har koppling till de säsongsbetonade aktiviteter som pågår inom aktuellt område, det vill säga fritidsaktiviteter vid strandremsan under sommaren. Bodan jämte kiosken behöver sålunda vara i nära anslutning till de verksamheter som bedrivs på aktuell plats då det skulle vara mycket svårt om inte omöjligt att nyttja byggnaderna utan anslutning till stranden. Marken som ska tas i anspråk begränsar inte allmänhetens tillträde till stranden. Fri passage är därmed möjligt med hänsyn till byggnadernas placering och funktion. Föreslagna åtgärder anses inte ha någon avhållande effekt för utövande av allemansrätten eller försämra förutsättningarna för friluftslivet inom det aktuella området. Därtill finns inga alternativa placeringar för föreslagna byggnader bortom det strandskyddade området. Sammantaget bedöms syftet med strandskyddet inte påverkas negativt av nu föreslagna åtgärder varför det föreligger särskilda skäl att bevilja dispens från strandskyddet.

### **Beslutsgång**

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

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

### **Beslutet skickas till**

Sökanden, länsstyrelsen (delgivningskvitto), Bygg- och miljöförvaltningen; Miljö & Hälsoskydd, kommunstyrelsen

Justerare

Expedierat/bestyrkt

## Ärenden om tillsyn

Ärende § 69 som gäller tillsyn, förbud eller föreläggande, innehåller en mängd personuppgifter och publiceras därför inte på webbplatsen med anledning av Dataskyddsförordningen, GDPR (General Data Protection Regulation).

**Justerare**

**Expedierat/bestyrkt**