



Plats och tid	Kungsbackarummet, Storgatan 37 klockan 9–10.46		
Beslutande ledamöter	Thure Sandén (M) Ordförande Heinrich Kaufmann (C) Vice ordförande Daniel Hognert (M) Lars Eriksson (S) Stefan Vilumsons (SD)		
Tjänstepersoner	Hanna Ståhl, tf. förvaltningschef Kasra Hassirian, förvaltningsjurist Peter Sebestyén, enhetschef Geodata- och bygglovsavdelningen Thinh Bui-Ljungqvist, senior bygglovshandläggare Rickard Ribbås, bygglovshandläggare Sofie Axelsson, nämndsekreterare Amanda Toresson, nämndsekreterare		
Övriga tjänstepersoner	Ida Lennartsson, verksamhetschef planavdelningen, kommunstyrelsens förvaltning		
Plats och tid för justering	Digital justering, 2023-06-29		
Underskrifter	Sekreterare	Sofie Axelsson	Paragrafer §§ 168-186
	Ordförande	Thure Sandén (M)	
	Protokolljusterare	Lars Eriksson (S)	

Ärendelista

Förändring av ärendelista.....	3
Information från förvaltningen.....	4
Samråd av detaljplan för skola inom Åsa 5:246 i Åsa.....	5
KYVIK 1:9 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus.....	6
ALAFORS 4:12 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus samt garage	13
BUKÄRR 3:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus.....	16
KUNGSBACKA 2:30 - Bygglov för tillbyggnad av verksamhetsbyggnad samt mur	21
LUNNA 7:3 - Bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus	23
NEDRE ÖGÄRDET 2:13 - Bygglov för tillbyggnad av klubbhus.....	28
ÖLMANÄS 3:20 - Bygglov för tillbyggnad av verksamhet samt parkering.....	31
BUERA 6:145 - Strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus.....	34
Ärenden om tillsyn.....	38

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 168

Förändring av ärendelista

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott godkänner ärendelistan utan förändring.

Sammanfattning av ärendet

Det finns inga förändringar av ärendelista att anmäla.

Beslutsgång

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 169

Information från förvaltningen

Det finns ingen anmäld information vid byggnadsnämndens arbetsutskottets sammanträde den 22 juni 2023.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 170

Samråd av detaljplan för skola inom Åsa 5:246 i Åsa

Dnr BN 2022-00005

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner samrådshandlingarna.

Byggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadskontoret att genomföra samråd för detaljplan för skola inom Åsa 5:246 i Åsa.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämndens arbetsutskott gav den 10 juni 2022 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för skola inom Åsa 5:246 i Åsa. Sedan tidigare har en lokaliseringsutredning tagits fram och kommunstyrelsen beslutade den 24 augusti 2021 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att pröva lokalisering av ny skola inom den föreslagna platsen.

Planområdet ligger i norra delen av Åsa och utgörs idag av jordbruksmark. Marken ägs av Kungsbacka kommun och omfattar cirka 2,6 hektar. Planförslaget innebär att en skola för 600 elever kan uppföras samt tillhörande idrottshall. Skolan tillåts vara upp till 3 våningar hög för att möjliggöra för tillräcklig friyta. Från Kläppavägen möjliggörs en ny infart som även kan förlängas vidare norrut vid en framtida exploatering.

Gällande detaljplan Ö 58A anger att delar av planområdet är planlagt för ”gränsplanerat skyddsområde som underhålles” samt ”trafikområde”. Dessa delar föreslås planläggas för GC-väg respektive skol- och besöksändamål. Genomförandetiden har gått ut.

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, 2023-06-09

Planförslag med plankarta, illustration, planbeskrivning upprättad 2023-06-09

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret - Planavdelningen

Justerare

Expedierat/bestyrt

§ 171

KYVIK 1:9 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Dnr BN 2021-001102

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked.

Avgiften för beslutet är 19 200 kronor. Avgiften är reducerad med 19 200 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor.

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

Uppllysning

Enligt 9 kap. 39 § Plan och bygglagen (SFS 2010:900) innebär förhandsbeskedet inte att åtgärden får påbörjas. För att påbörja den sökta åtgärden krävs bygglov och startbesked.

Slutligt ställningstagande till husets exakta placering och utformning sker i samråd med Byggnadsförvaltningen i samband med bygglovsansökan.

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

Beslutsmotivering

Lagstiftning

Enligt 9 kap. 17 § PBL (SFS 2010:900, nedan PBL) ska byggnadsnämnden på ansökan ge förhandsbesked om huruvida en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen.

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

Enligt 9 kap. 28 § gäller att om ett ärende om lov eller förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som omfattas bland annat av ett påbörjat planarbete, får byggnadsnämnden besluta att ärendet om lov eller förhandsbesked inte ska avgöras förrän planarbetet har avslutats. Om kommunen inte har avslutat planarbetet inom två år från det att ansökningen om lov eller förhandsbesked kom in till byggnadsnämnden, ska dock ärendet om lov eller förhandsbesked avgöras utan dröjsmål.

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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

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

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

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

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

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

Enligt 8 kap 9 § PBL ska en obebyggd tomt som ska bebyggas anordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Naturförutsättningarna ska så långt möjligt tas till vara.

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

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

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Detaljplanekravet

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

När det kommer till kravet på att ny bebyggelse behöver föregås av detaljplan (4 kap. 2 § PBL) görs en helhetsbedömning av förhållandena i det enskilda fallet. Leder helhetsbedömningen till slutsatsen att reglering behöver ske i ett sammanhang utfaller kravet på detaljplan.

Vid bedömningen om kravet på detaljplan aktualiseras vid en förändring av befintlig bebyggelse (se 4 kap. 2 § 2 PBL) ska hänsyn tas till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, det vill säga den angränsande bebyggelsemiljön. Med förändring av befintlig bebyggelse avses till exempel förtätning eller utvidgning av befintliga bebyggelseområden samt ändrad användning av en befintlig byggnad. Den planerade åtgärdens påverkan på den befintliga bebyggelsemiljön har en central betydelse vid bedömningen av om åtgärden behöver prövas genom detaljplan. För att trygga väsentliga drag i den yttre miljön eller för att uppnå en lämplig anknytning mellan en ny åtgärd och den befintliga bebyggelsen är fall där det kan behövas reglering genom detaljplan. Andra förhållanden av betydelse för bedömningen kan t.ex. vara annan inverkan på omgivningen än på den befintliga bebyggelsemiljön eller om åtgärden medför något ytterligare behov av samordning (prop. 2017/18:167 s. 21-22).

Vidare kan en rad andra förhållanden ha betydelse för bedömningen i det enskilda fallet om åtgärden behöver utredas i ett sammanhang, till exempel behovet av att reglera bebyggelsens långsiktiga utveckling (prop. 2017/18:167 s. 21).

När det kommer till områden där stor efterfrågan på mark för bebyggande råder (4 kap. 2 § 3 PBL) kan enstaka tillkommande bostäders lämplighet behöva utredas i en detaljplaneprocess eftersom marken i dessa områden behöver utnyttjas på ett rationellt och ändamålsenligt sätt. Bebyggelsens lämplighet och utformning kan behöva bedömas i ett sammanhang samtidigt som sakägare och övriga intressenters intresse av tidig information och medverkan måste tillgodoses. Man bör i dessa lägen inte föregripa den samlade bedömning som måste ske i form av detaljplan genom att ta ställning i det ena enskilda ärendet efter det andra (prop. 1985/86:1 s. 555).

En allmän utgångspunkt är att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten enligt 1 kap. 2 § PBL. När det gäller kravet på att byggnation ska föregås av detaljplanläggning enligt 4 kap. 2 § PBL har kommunens uppfattning i fråga om behovet stor genomslagskraft (se till exempel Mark- och miljööverdomstolens dom den 22 juli 2015 i mål nr P 1228-15).

Aktuell fastighet ligger i ett villaområde i Kullaviks tätort. Kullavik och det aktuella området har under längre tid varit utsatt för hårt bebyggelsestryck (se antal ansökningar om förhandsbesked i området). Det finns ett stort antal ytterligare icke-planlagda fastigheter i området som till sin storlek och utformning har möjlighet att byggas på liknande sätt som den aktuella ansökan.

Förvaltningen menar att det finns ett starkt behov av att ta ställning till vad mark lämpligast används till, såsom bostäder, rekreation osv, och i så fall i vilken utsträckning, i ett större sammanhang inom

Justerare

Expedierat/bestyrt

det aktuella området. Samtidigt bedöms det också finnas ett behov av att övergripande utreda flera frågor, bland annat dagvatten, trafik, naturvärden, översvämningrisker och olika markanvändningsintressen. Det bedöms också finnas ett behov av att reglera befintlig bebyggelse och framtida förändringar och kompletteringar i detaljplan för att säkerställa kvaliteter i boendemiljön, som exempelvis goda ljusförhållanden, utsikter med mera. Ny bebyggelse i området bedöms uppenbart riskera att inverka på bebyggelsemiljön i området, som i samband med framtida helhetsplanering av området kan visa sig oönskad, och därmed riskerar att inverka negativt på området som helhet, samtidigt som det kan komplicera framtida planläggning. Förvaltningen menar att det är uppenbart att ansökningar som avser nytillkommande bostäder i området utlöser kravet på detaljplan.

Proportionalitetsprincipen

Enligt 1 kap. 2 § plan- och bygglagen är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Bestämmelsen ger uttryck för det så kallade planmonopolet. Detta innebär att kommunen i princip har ensamrätt när det gäller att anta en detaljplan och även att bestämma om planläggning ska ske eller inte.

Som redogjorts för tidigare i detta beslut kan en bygglovspliktig åtgärd tillåtas endast om åtgärden inte enligt 4 kap. 2 eller 3 § förutsätter planläggning.

När det gäller att bebygga mark som inte omfattas detaljplan kan kommunen alltså avslå ansökan gällande både planläggning och bygglov/förhandsbesked.

Även om en kommun har möjligheten att avslå en ansökan om förhandsbesked och bygglov med hänvisning till detaljplanekravet, så framgår det, enligt Högsta förvaltningsdomstolen, av den allmänna principen om proportionalitet, att det förr eller senare – beroende på omständigheterna i det enskilda fallet – inträder en skyldighet för kommunen att pröva den sökta åtgärden på ett sådant sätt att sökande får besked om kommunens ställningstagande till åtgärden i fråga.

Enligt rättsfall RÅ 2010 ref. 90 framgår det att den avvägning som ska göras enligt 2 kap. 1 § PBL innefattar en proportionalitetsprövning som kan innebära att en ansökan om förhandsbesked ska beviljas, trots att kommunen enligt andra bestämmelser i lagen har haft grund för att avslå ansökan.

Vid en proportionalitetsavvägning får tidsaspekten stor betydelse. Ju längre tid som går, desto tyngre väger det enskilda intresset.

Prövningen ska inte grundas på någon bedömning av när en detaljplaneläggning skulle kunna bli aktuell (Högsta domstolen, dom den 3 november 2016, mål nr T 260-15). Bedömningen om det strider mot proportionalitetsprincipen att avslå ett förhandsbesked eller bygglov ska göras med utgångspunkt från förhållandena vid tiden då prövningen görs (jfr RÅ 2010 ref. 90). Tiden som ligger till grund för bedömningen är den som förflutet sedan nämnden först gjorde gällande detaljplanekravet som hinder mot att pröva ansökan (jfr RÅ 2010 ref. 90).

Det enskilda intresset av att få en konkret prövning anses vara knutet till fastigheten som sådan och inte till den som äger den. Även tidigare ansökningar från ägare av intilliggande fastigheter kan, beroende på förhållandena, få betydelse för tidsaspekten.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Även om tidsaspekten kan bli avgörande så kan någon bestämd tidsgräns inte anges. Avvägningen ska göras med utgångspunkt från förhållandena i det enskilda fallet och det får då betydelse även vad kommunen åberopar som skäl för att upprätthålla behovet av detaljplaneläggning. Det kan behövas en förklaring från kommunen som tydligt motiverar behovet av att detaljplanelägga området i stället för att pröva lämpligheten av lokaliseringen av byggnaden i ärendet om förhandsbesked eller bygglov. I annat fall kan den enskildes intresse av att få ett ställningstagandetill ansökan väga över.

Rättsfall RÅ 2010 ref 90 gällde en ansökan om förhandsbesked avseende nybyggnation i ett område med högt bebyggelsestryck. Kommunen hade i målet i nästan 50 års tid hävdad att det krävdes en detaljplan innan en slutgiltig ställning kunde tas till ansökan. Trots detta hade något planarbete inte påbörjats och det fanns inte heller några konkreta planer på att så skulle ske. Domstolen fann mot den bakgrunden att nämnden inte hade haft rätt att avslå ansökan med enbart den motiveringen att fastigheten skulle detaljplaneläggas.

I två andra fall konstaterade HD (mål nr P 4245-21 samt P 4243-21, 2022-06-21) att det rådde ett missförhållande mellan det allmänna intresset av att detaljplaneläggning först skulle ske och sökandes intresse av att få besked huruvida de kunde ges tillåtelse att bebygga fastigheten. Kommunen hade avslagit ansökningar om förhandsbesked på fastigheten med hänvisning till detaljplanekravet i ca 30 år. Några specifika behov avseende markanvändningen på den sökta fastigheten som bara kan tillgodoses genom en kommande detaljplan bedömdes inte ha anförts av nämnden och det bedömdes inte heller framkommit att det fanns någon konkret plan för detaljplaneläggning. Därutöver var fastigheten belägen inom ett område där bebyggelsen i huvudsak redan var detaljplanelagd samt att det icke-detaljplanelagda området i fråga i sin helhet var avgränsat och av förhållandevis begränsad till storlek.

När det kommer till det aktuella området så fastställde mark- och miljööverdomstolen i en dom på en fastighet i området 2015-02-05 att kommunen inte längre kan hävda kravet på detaljplan, eftersom det ända sedan 1969 har utgjort motivering till att inte tillåta ytterligare bebyggelse i området, samtidigt som något planarbete inte hade påbörjats. Bedömningen görs därför att detaljplanekravet inte utgör hinder för byggnation i området.

Anstånd

Med hänsyn till situation antog kommunen en detaljplan för området i november 2022. Detaljplanen överklagades dock, den har därvid inte vunnit lagakraft och gäller därmed inte än.

Enligt 9 kap. 28 § gäller att om ett ärende om lov eller förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som omfattas bland annat av ett påbörjat planarbete, får byggnadsnämnden besluta att ärendet om lov eller förhandsbesked inte ska avgöras förrän planarbetet har avslutats. Om kommunen inte har avslutat planarbetet inom två år från det att ansökningen om lov eller förhandsbesked kom in till byggnadsnämnden, ska dock ärendet om lov eller förhandsbesked avgöras utan dröjsmål. Anståndstiden för den aktuella ansökan har gått ut.

Allmänna intressen

I ansökan om förhandsbesked på en fastighet i området, Kyvik 4:70, har mark- och miljödomsten i dom 2017-02-14 (Mål nr P 4141-16) konstaterat att andra allmänna intressen hänförliga till

Justerare

Expedierat/bestyrt

kommunens översiktliga planering - trafiksituationen, dagvattenproblematiken, skolans begränsade kapacitet samt utvecklingspotential i befintliga detaljplaner - inte framstår som tillräckligt starka skäl för att meddela negativt förhandsbesked, eftersom kommunen har meddelat andra positiva beslut om förhandsbesked i området där dessa uppenbarligen inte har utgjort hinder. I domen konstaterar Mark- och miljödomstolen att den kommunrättsliga s.k. likabehandlingsprincipen (2 kap. 2 § kommunallagen (1991:900)) talar emot kommunen.

Med hänsyn till det stora antalet ansökningar i området och situationen som i övrigt har uppstått, har ändå remisser gällande en övergripande exploatering av området skickats till kommunens Teknikförvaltning och Räddningstjänsten. I remissvaren framgår det att det förekommer problem i området, framför allt är trafikförhållandena och dagvattenhanteringen undermålig samtidigt som kommunen inte har rådighet över områdets infrastruktur. Det framgår också att en större bebyggelseutveckling i området kan få stora konsekvenser på dagvattenhanteringen, inte bara i det aktuella området utan även närliggande områden, samt att en exploatering av området kan få stora ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Även om det inte är nyheter vill förvaltningen belysa problematiken. Förvaltningen finner det olyckligt att överinstanserna konstaterar att dessa frågor, med hänsyn till enstaka tidigare beviljade ansökningar, inte är tillräckligt starka skäl för att bromsa den problematiska utvecklingen i området.

Vidare medför flera av de ansökningarna som kommunen nu behandlar dåliga bebyggelsestrukturer, med tillkommande långa skaftgator för enstaka hus, små tomter (600-700 kvm) etc. Detta är dock även förekommande i de senast beviljade ansökningarna i området, varvid likabehandlingsprincipen bör tala emot kommunen även när det kommer till dessa frågor.

Eftersom förhållandena i det aktuella området är oförändrade sen när Mark- och Miljööverdomstolen och Mark- och miljödomstolen fattat sina beslut menar förvaltningen att det inte finns något särskilt skäl till att fatta ett annorlunda beslut.

Vidare avser den aktuella ansökan en ersättning av en befintlig byggnad på fastigheten. Byggnaden är bland annat benämnd som en permanentbostad i kommunens inventering från 70-talet. Förvaltningen finner ingen annan anledning att göra en annan bedömning idag. Den föreslagna lokaliseringen följer dessutom den antagna, men ej laga kraftvunna, detaljplanen. Dessa två argument talar också för ett positivt beslut.

Med hänsyn till vad som redogjorts för ovan görs sammanfattningsvis bedömningen att ansökan ska beviljas, trots den problematiska situationen i området.

Beslutet kan överklagas

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

Överklagan ska innehålla vad för beslut som överklagas, varför det ska ändras och hur det ska ändras. Den som överklagar ska också uppge sina kontaktuppgifter i form av namn, postadress,

Justerare

Expedierat/bestyrkt

telefonnummer och gärna e-postadress, samt underteckna överklagan. Om det finns handlingar som stöd för överklagan ska dessa bifogas.

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan om förhandsbesked inkommen 2021-03-31 avser en ersättning av en befintlig byggnad på fastigheten Kyvik 1:9 med ett enbostadshus. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Kommunicering

Begäran om yttrande har skickats till Teknikförvaltningen och Räddningstjänsten. Se beslutsunderlag för fullständiga remissvar.

Berörda grannar har gets möjlighet att inkomma med yttranden. Yttrande har inkommit från berörd granne (se beslutsunderlag för hela yttrandet).

Den aktuella byggnaden är inte upptagen i bebyggelseregistret (BeBR, Riksantikvarieämbetet). I den antagna detaljplanen för området har vissa byggnader delvis skyddats, den aktuella byggnaden är inte en av dem. Förvaltningen gör samma bedömning som gjordes i samband med detaljplanearbetet. Eftersom byggnaden som avses att ersättas dessutom ligger utanför detaljplanelagt område finns inget formellt skydd från att riva den. Förvaltningen gör sammanfattningsvis bedömningen att det inte föreligger några skäl till att neka förhandsbesked med hänvisning till yttrandet.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-06-09

Ansökan, 2021-03-31

Karta, 2021-05-20

Remissvar Teknikförvaltningen, 2023-03-17

Remissvar Räddningstjänsten, 2023-03-20

Yttrande berörd granne, 2023-05-20

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Post-och Inrikes Tidningar

Lagfaren ägare av KYVIK 3:187 (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 172

ALAFORS 4:12 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus samt garage

Dnr BN 2023-000723

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus samt garage.

Avgiften för beslutet är 23 125 kronor.

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

Beslutsmotivering

Lagstöd

Plan- och bygglag (2010:900) (PBL)

9 kap. 17 § Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

9 kap. 31 § Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

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

Bedömning

Utanför planlagt område finns inte någon given byggrätt. Bedömningen om en åtgärd är lämplig på en viss plats, sker genom detaljplan eller i ärenden om bygglov eller förhandsbesked (prop. 1985/86:1 s.285). Till stöd för prövningen ska varje kommun ha en aktuell översiktsplan, som bland annat redovisar grunddragen kring användningen av kommunens mark- och vattenområden. Av översiktsplanen ska det framgå hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Kungsbacka har tagit fram en översiktsplan, vårt framtida Kungsbacka, som vann laga kraft i januari 2022. Den nya översiktsplanen har stor betydelse för kommunens långsiktiga och hållbara utveckling.

Upprepat kan man i översiktsplanen läsa att det finns tre utpekade utvecklingsorter, i vilka den största delen av kommunens tillkommande nybyggnad ska ske. Ett av dessa områden är Anneberg.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

För att utvecklingen ska ske på ett samlat sätt, så att marken används för det som den är mest lämpad för, samtidigt som behovet av infrastruktur tillgodoses och avvägningar görs mellan enskilda och allmänna intressen säger översiktsplanen att utvecklingen behöver föregås av fördjupade översiktsplaner. Det finns i dagsläget inte någon fördjupad översiktsplan för Anneberg.

Det råder stor efterfrågan på bebyggande i hela Kungsbacka kommun. För en långsiktigt hållbar utveckling av kommunen gör kommunen genom översiktsplanen ett tydligt ställningstagande att vissa områden ska utvecklas som en del av ett större sammanhang, här finns ett behov av att reglera bebyggelsens långsiktiga utveckling (prop. 2017/18:167 s. 21). En prövning av byggnation på platsen måste ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i och till förhållandena i övrigt.

Den sammantagna bedömningen är att ansökan om förhandsbesked för ett enbostadshus och garage ska avslås med hänvisning till kravet på planläggning enligt PBL 4 kap. 2§.

Sökandes vilja att utreda förutsättningarna för byggnation om vi kan meddela ett positivt förhandsbesked överensstämmer inte med lagstiftningens krav om att förutsättningarna för en lovpliktig åtgärd ska vara utredda när ett förhandsbesked meddelas. Om förutsättningarna skulle vara utredda skulle detta inte ändra förvaltningens bedömning.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan

Ansökan som kom in 2023-04-11 innebär nylokalisering av ett enbostadshus samt garage inom fastigheten ALAFORS 4:12, delområde 23.

Delområdet av fastigheten har en areal om cirka 42 ha.

Byggnaderna placeras på den västra delen av fastigheten, bostadshuset längst västerut med ett minsta avstånd till fastighetsgräns (mot norr) om 4,5 meter. Infart sker från Alaforsliden.

Enligt ansökan ska fastigheten anslutas till VA-samfällighet med kommentar ”skall bli kommunalt”. Intyg från samfälligheten finns inte i ansökan.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Förutsättningar

Planförutsättningar

Tänkt nybyggnad är belägen utanför område med detaljplan och områdesbestämmelser och inom sammanhållen bebyggelse.

Enligt gällande översiktsplan (ÖP) ligger området inom utvecklingsorten Anneberg, en av tre prioriterade orter för lokalisering av nya bostäder. Här finns tillgång till god kollektivtrafik. Översiktsplanen säger att utvecklingen i dessa orter är så viktig att den behöver utredas i fördjupade översiktsplaner som visar hur orterna växer bäst. Det finns just nu inte någon aktuell fördjupad översiktsplan för Anneberg.

Övriga förutsättningar, skydd och utmaningar

Enligt kommunens kartering finns möjliga begränsningar på delar av eller hela fastigheten, vilka är outredda. Dessa är kulturmiljöområde Alafors som finns beskrivet i Kulturmiljöprogram Kungsbacka kommun, i anslutning till fornlämningsområde med fornminne, RAÄ-nummer: Älvsåker 132:2, buller från väg och järnväg och aktsamhetsområde skred i finkornig jordart enligt SGU:s kartering (efterarbetad lutningsanalys).

Kommunicering

Grannar och sakkunniga har inte blivit hörda angående åtgärden.

Sökande har fått ta del av tjänsteskrivelsen 2023-06-08 och fått möjlighet att inkomma med ett yttrande inför beslut.

Sökande säger att bullerutredning kommer att göras vid positivt besked, att på intilliggande tomt, söder om fastigheten Alafors 4:12, fick man spränga vid byggnationen, att VA finns på tomten, att ett intyg kommer att anskaffas och att kommunen troligtvis kommer överta VA-nätet, att det är en typisk lucktomt som uppfyller kommunens kriterier och att alla intyg kommer att anskaffas vid ett positivt besked.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-06-12

Yttrande, 2023-06-11

Ansökan, 2023-04-11

Karta, 2023-04-11

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Fastighetsägare till Alafors 4:12 (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrt

§ 173

BUKÄRR 3:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus

Dnr BN 2023-000529

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för tre enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 23 125 kronor.

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

Beslutsmotivering

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

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Den sammantagna bedömningen av ärendet är att den föreslagna placeringen av tre nya enbostadshus är olämpligt med hänsyn till dels olämplig struktur och placering på berg, inom riksintresse för det rörliga friluftslivet. Dels strider mot lämplighets och hushållningskrav på sätt att det kan få prejudicerande effekter av fler enskilda hus, dels påverka en framtida rationell planläggning och det går inte pröva enskilt i ansökan om förhandsbesked. Vidare krävs planläggning och samordning för tillkommande byggnation inom utvecklingsort, inte minst för flytt av väg. Del av föreslagen lokalisering, den nordliga tomten, ligger redan inom detaljplan S15 utan byggrätt. Slutligen har en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen gjorts.

Beskrivning av ärendet

Ansökan kom in 2023-03-16 och var komplett 2023-04-13. Ansökan innebär nylokalisering av tre enbostadshus inom fastigheten BUKÄRR 3:2 delområde 4. Fastigheten har en areal av 9 ha i 9

Justerare

Expedierat/bestyrt

delområden och är idag obebyggd. Huvuddelen av föreslagen lokalisering utgörs av skogsbeklätt berg med sluttning från 9 m till 20 m över havet.

Berörd del av fastigheten är delvis belägen utanför detaljplanerat område och delvis inom S15 från 1939 med ej angivet användningsområde eller byggrätt för berörd del.

Bukärns vägsamfällighet har en för området nödvändig väg över fastigheten, som inte följer det avsedda vägområdet i detaljplan S15.

Fastigheten berörs av Riksintressen för friluftslivet, det rörliga friluftslivet, samt hög exploaterad kust.

På intilliggande fastighet Bukärr 6:8 finns en fornlämning i form av boplats.

Angränsande Bukärr 3:2 delområde 3 har tidigare ansökt om planbesked 2017 men fått avslag.

Beskrivning av handläggning

Underrättelse om bedömning av ansökan har skickats till sökande 2023-05-31

Grannar och remissinstanser har ej hörts då förutsättningar för att bevilja ansökan saknas.

Lagstiftning

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

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

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

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

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.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Enligt 8 kap. 9 § PBL ska en obebyggd tomt som ska bebyggas anordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Naturförutsättningarna ska så långt möjligt tas till vara.

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

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

Kommunens översiktliga planering

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

Kungsbacka har i enlighet med 3 kap. 1-6 §§ PBL en översiktsplan, *Vårt framtida Kungsbacka*, som vann lagakraft 2022-01-26. I översiktsplanen framgår grundragen för hur mark- och vattenområden ska användas. Den är därmed vägledande vid ansökningar om att bygga på ny plats utanför detaljplan.

Vårt framtida Kungsbacka delar in kommunen i olika geografiska områden baserad på planerad markanvändning; *grönstruktur*, *utvecklingsorter*, *landsbygdsutveckling*, *kustbygd* och *landsbygd*. Den aktuella fastigheten ligger inom vad *Vårt Framtida Kungsbacka* redovisar som *utvecklingsort*. Närmare bestämt i övergången mellan centrum och ytterområde. Riktlinjer inom utvecklingsorter:

I centrum ska bebyggelsen vara tätast och här återfinns de flesta verksamheterna och utbudet av olika upplevelser med närhet till vardagsservice, rekreation, kultur och god kollektivtrafik.

Förutsättningar för vardagsnära friluftsliv ska bevaras och utvecklas. Gröna stråk och områden som är viktiga för den biologiska mångfalden ska värnas och utvecklas. Inom utvecklingsorterna planeras nya bostadshus generellt genom detaljplan.

De yttre delarna av utvecklingsorterna domineras ofta av villabebyggelse men kan också innehålla icke störande verksamheter. På några ställen finns grupper med villor som inte regleras av detaljplan. Om området har god tillgång till vardagsservice och infrastruktur, kan dessa grupper med fördel kompletteras med några villor till. Var och hur många nya tomtplatser området tål, prövas i lokaliseringsstudie som beslutas i byggnadsnämnden. Därefter kan förhandsbesked ges

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Bedömning

Detaljplan krävs

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

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

Lämplighets- och hushållningskrav

Den föreslagna lokaliseringen är inte en lucka i ett färdigutbyggt markområde utan intilliggande obebyggda skiften och fastigheter skulle kunna bebyggas på motsvarande sätt som nu föreslås.

Även om enstaka byggnader har en begränsad påverkan på tätortens utveckling ska lämplighetsprövningen inte enbart omfatta den enskilda åtgärden, utan hela områden som berörs av bebyggandet. De allmänna intressen som regleras i andra kapitlet PBL ska inte bara tillämpas vid planläggning utan också i enskilda ärenden om förhandsbesked och bygglov. Detta medför att enskilda ärenden inte kan bortse från områdets utveckling. I tätorterna är bebyggelsestrycket högt och där möjligheten till att genomföra fler liknande åtgärder finns, är risken för prejudicerande effekter överhängande. Förtätning genom enskilda tillkommande bostäder i utvecklingsområden är olämpligt eftersom de kan försvåra en rationell framtida detaljplaneläggning av området. Lokaliseringen är därmed inte lämplig med hänsyn till kravet på en långsiktig god hushållning av mark och kommunens tätortsutveckling. Ansökan uppfyller därmed inte lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-3 § PBL.

Vidare har Kungsbacka kommun en omfattande utbyggnadspotential för friliggande småhus dels i form av outnyttjade byggrätter i äldre planer, permanentning av fritidshus, dels redan avstyckade tomter utom plan.

Förvaltningen bedömer att en lokalisering av nya enbostadshus på fastigheten kan skada riksintressets värden och att det minskar området med tätortsnära rekreation och etablerar ny hemfridszon inom riksintresset för det rörliga friluftslivet. Den övergripande avvägning som gjorts i översiktsplanen att bebyggelseutveckling kan ske i utvecklingsområden förutsätter att en samlad bedömning vilka naturområden som bör bevaras som grönområden och vilka som kan bebyggas. Den samlade bedömningen kan inte göras i en enskild ansökan om förhandsbesked. Även i denna aspekt uppfyller ansökan därmed inte lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2 § PBL

Olämplig struktur och placering

Föreslaget utgår från lokalisering av tre tomter på kuperad tomt. Förvaltningen bedömer att det inte går att placera byggnaderna utan stora markingrepp på de två nordligaste föreslagna tomterna, vilket inte är god hushållning med mark. Vidare är förslaget en illustration över tänkt placering vid foten

Justerare

Expedierat/bestyrt

av berget. Dock riskerar man att placering kommer kunna ske inom tomt upp längs bergsslutningen inom alla tre föreslagna tomter, vilket inte sammanfaller med Kungsbacka kommuns bebyggelsestruktur där placering främst sker vid foten av berget. Förvaltningen bedömer att ansökan inte uppfyller kraven om ändamålsenlig struktur i 2 kap. 3 § PBL samt placeringskravet med hänsyn till stads- och landskapsbilden i 2 kap. 6 § PBL samt 8 kap. 9 § PBL.

Med ovanstående skäl menar förvaltningen att en intresseavvägning enligt proportionalitetsprincipen i 2 kap. 1 § PBL, mellan allmänna och enskilda intressen har skett och att tre enbostadshus bedöms olämpligt på fastigheten.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-05-17

Karta, 2023-04-13

Ansökan, 2023-03-16

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 174

KUNGSBACKA 2:30 - Bygglov för tillbyggnad av verksamhetsbyggnad samt mur

Dnr BN 2023-000397

Beslut

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

Beslutsmotivering

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att förevarande ärende inte är färdigberett i den omfattning som dess beskaffenhet kräver. Byggnadsnämndens arbetsutskott ger därför bygg- och miljöförvaltningen i uppdrag att vidta följande kompletterande åtgärder i ärendet; utreda om det föreligger möjlighet till en mer planenlig lokalisering samt till samarbetsformer med Räddningstjänsten. Bygg- och miljöförvaltningen får vidare i uppdrag att remittera ärendet till Trafikverket samt att utreda vilken påverkan föreslagen åtgärd har på aktuellt skyddsområde.

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-02-27.

Ansökan gäller tillbyggnad av verksamhetsbyggnad med en byggnadsarea om 241 m², varav 71,3 m² är öppenarea under tak. Befintlig byggnaden utgör kontor för ambulansstation. Tillbyggnaden inrymmer garage för ambulansfordon. Taket på tillbyggnaden kläs med papp i kulör S6502-B. Fasaderna kläs med gråa fibercementskivor, S7000-N.

Vidare gäller ansökan uppförande av en mur. Muren har en längd om 19,5 m och en höjd om ca 85 cm.

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

Ansökan var komplett 2023-05-05.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-06-08

Planritning, 2023-05-05

Sektionsritning, 2023-05-05

Fasadritning, 2023-05-05

Marksektionsritning, 2023-05-05

Situationsplan, 2023-05-05

Ansökan, 2023-02-27

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar att ärendet återremitteras till förvaltningen för fortsatt beredning och komplettering av beslutsunderlag. Arbetsutskottet ger därför i uppdrag till förvaltningen att utreda en mer planenlig lokalisering, remittera Trafikverket, undersöka samarbetsformer med Räddningstjänsten samt undersöka hur aktuellt skyddsområde påverkas av föreslagen åtgärd.

Heinrich Kaufmann (C) yrkar bifall till Thure Sandéns (M) yrkande.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Bygg- och miljöförvaltningen - Bygglovsavdelningen

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 175

LUNNA 7:3 - Bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus

Dnr BN 2023-000163

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus.

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

Golvhöjden för byggnaden fastställs till + 16,50.

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

Avgiften för beslutet är 47 500 kronor. Av detta kostar bygglovet 27 500 kronor och byggskedet 20 000 kronor. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

Avgiften är fastställd i taxan för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Upplysningar

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

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

Ni får inte påbörja byggnadsarbetet innan byggnadsnämnden gett startbesked.

Beslutsmotivering

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus på en fastighet som är belägen utanför detaljplanerat område. Ansökan avser även markarbeten vid platsen för det föreslagna enbostadshuset.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att föreslagna åtgärder i tillräcklig stor omfattning tar hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Den föreslagna byggnadens storlek och placering bedöms vidare inte påverka omgivningen på ett sådant sätt att åtgärden inte uppfyller anpassningskraven. Detta särskilt med beaktande av att den sökta åtgärden har begränsad storlek och åverkan i området. Därtill tas bruksningsvärd jordbruksmark ej i anspråk för föreslagna nybyggnation. Föreslagna markåtgärder

Justerare

Expedierat/bestyrkt

anses likväl i tillräcklig grad ta hänsyn till den aktuella platsens förutsättningar. Det föreligger vidare inte någon annan markanvändning av förevarande område, särskilt med beaktande av att föreslagen byggåtgärd avser ersättning av gårdsbyggnader som tidigare har funnits i direkt närhet till förevarande lokalisering. Föreslagna åtgärder anses inte heller strida emot kravet på god helhetsverkan. Det har i ärendet inte framkommit att föreslagna åtgärder bryter en enhetlighet i området eller avviker från övrig bebyggelse på sådant sätt att bygglov inte kan beviljas.

Sammantaget bedömer arbetsutskottet att det vid en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen föreligger skäl att bevilja bygglov för nybyggnation av ett enbostadshus med eldstad jämte markåtgärder i förevarande ärende. Arbetsutskottet anser sålunda att föreslagna åtgärder uppfyller de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL då de inte förutsätter planläggning av aktuellt område och uppfyller samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL. Föreslagen lokalisering är i tillräcklig grad anpassad till landskapet och närliggande bebyggelse samt är i övrigt lämplig utifrån den aktuella platsens förutsättningar. Bygglov ska därför beviljas.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-01-25.

Ansökan gäller nybyggnad av ett enbostadshus med en garagedel för två bilar. Byggnaden är i en våning med en byggnadsarea om cirka 309 kvadratmeter. Byggnaden har en eldstad. Ansökan omfattar markarbeten utöver nybyggnad av enbostadshuset. Dessa finns redovisade på ansökningshandlingarna. Generellt höjs marken cirka 1 meter vid platsen för byggnadens placering.

Ansökan var komplett att handlägga 2022-03-07. Handläggningstiden förlängdes med tio veckor 2022-04-28.

Tjänstemän från Bygg- och miljöförvaltningen besiktigade platsen 2023-03-31.

Bullernivå vid fasad är enligt trafikbullerutredning i ansökan lägre än 60 dBA ekvivalent nivå invid bostadens fasad och på uteplats mot norr lägre än 50 dBA ekvivalent nivå och lägre än 70 dBA maximal nivå.

Planförutsättningar/översiktsplan

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser och ligger utanför sammanhållen bebyggelse.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Utanför planlagt område finns inte någon given byggrätt. I prövningen av bygglovsansökan ska vi utreda markens lämplighet för den avsedda åtgärden. Prövningen ska ta hänsyn till både allmänna och enskilda intressen.

Till stöd för prövningen har förvaltningen kommunens översiktsplan. Det är ett vägledande dokument som samspelar med nationella strategier och är framtagen i samråd med kommunens olika förvaltningar, statliga myndigheter, regioner, grannkommuner och kommunens invånare. I översiktsplanen framgår grunddragen för hur mark- och vattenområden ska användas för en långsiktigt hållbar utveckling.

Kungsbackas översiktsplan (ÖP), Vårt framtida Kungsbacka, vann laga kraft 26 januari 2022. Området för tänkt byggnation ligger är beskrivet som utanför utvecklingsort och kustbygd i översiktsplanen.

Kustbygd utgörs av stora sammanhängande områden utanför kommunens tätorter med mycket befintlig utspridd bebyggelse och högt bebyggelsestryck. Här ska kommunen enligt översiktsplanen ha en restriktiv hållning till nya bostadshus. Förhållningsättet är en nödvändig förutsättning för att kommunen skall kunna hantera det allmänt höga bebyggelsestrycket som råder i kommunen och samtidigt utvecklas på ett långsiktigt ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart sätt.

Även enstaka enbostadshus behöver sättas i ett större perspektiv, då risken är stor att åtgärden kommer att upprepas med anledning av det starka bebyggelsestrycket som finns i hela kommunen. Bebyggelse som uppförs utan sammanhang riskerar att försvåra en ändamålsenlig användning och planläggning av marken i framtiden.

Övrigt

Fastigheten omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv.

Byggnaden är tänkt att placeras, cirka 50 meter nordväst om område där det tidigare har funnits gårdsbyggnation med koppling till jordbruksmarken. Sedan 2011 respektive 2017 är byggnaderna rivna efter att ha brunnit enligt byggnadsrapport från lantmäteriet.

Byggnadsstrukturen i det omgivande landskapet har en tydlig koppling till den historiska användningen av marken och området som jordbruksbygd, där gårdar ligger kvar i ursprungliga lägen i tydliga formationer och mellan dem öppet landskap.

Området omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv och av miljöbalkens skydd för högexploaterad kust.

Området ligger utmed vägsträckning med busstrafik med cirka 200 meter till hållplats, cykelväg finns utmed Valldavägen, det är cirka 1,5 kilometer till skola och förskola, 2,5 kilometer till livsmedelsaffär och 3 kilometer till närmaste vårdcentral

Kommunicering, remisser och grannhörande

Remisser har skickats till Länsstyrelsen Halland med anledning av närhet till fornlämning som inte har någon erinran mot sökt åtgärd.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Trafikverket har hörts med anledning av åtgärder i anslutning till väg. Trafikverket har ingen erinran under förutsättning att det är den befintliga anslutningen som ska användas men informerar sökande om att hastighetsänkande åtgärder inte kommer att vidtas. Bullervallen utmed Valldavägen stör troligtvis sikten.

Teknik har hörts med anledning av anslutning till kommunalt Va-nät och angående hämtning av avfall och har ingen erinran.

Kommunekologen har hörts angående natur- och djurvärden på platsen. Han framför bland annat att både diket och åkerholmen inom fastigheten bedöms omfattas av biotopskyddet och att samråd måste has med Länsstyrelsen i Hallands län. Arbete i diket kräver också en anmälan om vattenverksamhet.

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). Kända sakägare, grannar på annan sida gräns eller gata, har fått möjlighet att yttra sig angående ansökan. Inga synpunkter har inkommit.

Sökande och part i ärendet har fått del av de handlingar som ligger till grund för beslutet och sökande har yttrat sig inför beslut 2023-05-03 och lämnat in nya handlingar utan bullervall.

Sökande har tagit del av tjänsteskrivelsen och har yttrat sig inför beslut 2023-05-31.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-06-12

Yttrande, 2023-05-31

Förteckning, 2023-05-03

Planritning, 2023-05-03

Sektionsritning, 2023-05-03

Fasadritning, 2023-05-03

Fasadritning, 2023-05-03

Fasadritning, 2023-05-03

Situationsplan, 2023-05-03

Konstruktionsritning, 2023-05-03

Markplaneringsritning, 2023-05-03

Yttrande, 2023-05-03

Utlåtande, 2023-03-31

Utlåtande, 2023-03-29

Utlåtande, 2023-03-27

Utlåtande, 2023-03-15

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Rapport, 2023-03-07

Uppgift om material och kulör, 2023-02-25

Övrigt, 2023-02-25

Avtal, 2023-02-17

Ansökan, 2023-01-25

Förslag till beslut på sammanträdet

Heinrich Kaufmann (C) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus med följande motivering; föreslagna åtgärder tar i tillräcklig stor omfattning hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Den föreslagna byggnadens storlek och placering bedöms inte påverka omgivningen på ett sådant sätt att åtgärden inte uppfyller anpassningskraven. Detta särskilt med beaktande av att den sökta åtgärden har begränsad storlek och åverkan i området. Därtill tas brukningsvärd jordbruksmark ej i anspråk för föreslagna nybyggnation. Markåtgärder tar i tillräcklig stor grad hänsyn till den aktuella platsens förutsättningar. Det föreligger vidare inte någon annan markanvändning av förevarande område, särskilt med beaktande av att den sökta byggåtgärden avser ersättning av gårdsbyggnader som tidigare har funnits i direkt närhet till förevarande lokalisering. Föreslagna åtgärder i ärendet anses inte heller strida emot kravet på god helhetsverkan. Det har i ärendet inte framkommit att föreslagna åtgärder bryter en enhetlighet i området eller avviker från övrig bebyggelse på sådant sätt att bygglov inte kan beviljas. Vid en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen föreligger skäl att bevilja bygglov för nybyggnation av ett enbostadshus med eldstad jämte markåtgärder i förevarande ärende. Föreslagna åtgärder uppfyller sålunda de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL då de inte förutsätter planläggning av aktuellt område och uppfyller samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL. Föreslagna lokalisering är vidare anpassad till landskapet och närliggande bebyggelse samt i övrigt lämplig utifrån den aktuella platsens förutsättningar.

Daniel Hognert (M) yrkar bifall till Heinrich Kaufmanns (C) yrkande.

Stefan Vilumsons (SD) yrkar bifall till Heinrich Kaufmanns (C) yrkande.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 176

NEDRE ÖGÄRDET 2:13 - Bygglov för tillbyggnad av klubbhus

Dnr BN 2023-000696

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beviljar bygglov för tillbyggnad av klubbhus.

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

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED].

Avgiften för beslutet är 55 000 kronor. Av detta kostar bygglovet 30 000 kronor och byggskedet 25 000 kronor. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

Avgiften är fastställd i taxan för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Upplysningar

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

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

Det är inte någon förutsättning för bygglov att det finns en nyttjanderätt till marken. Däremot uppmanas ni att ha ett nyttjanderättsavtal med markägaren innan ni påbörjar byggnationen.

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-04-11.

Ansökan gäller tillbyggnad av ett klubbhus med en byggnadsarea om 117 m², total byggnadsarea för klubbhuset blir 346 m². Åtgärden avser utbyggnad av omklädningsrum med duschar, kök och samlingslokaler för IFK Fjärås klubbhus.

Tillbyggnaden får samma färg och material som befintlig byggnad, dvs fasad av träpanel i kulör NCS S5040-Y80R och ett tak av betongplattor i kulör NCS S9000-N.

Ingen förändring sker av marken kring byggnaden.

Ansökan var komplett 2023-05-24.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Remisser

Kommunledningskontoret har fått möjligheter att lämna synpunkter i egenskap av markägare. Av yttrande daterat 2023-06-12 framgår att det inte finns några invändningar mot åtgärden.

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 2023-06-13

Remissvar, inkommen 2023-06-12

Brandskyddsbeskrivning, inkommen 2023-05-24

Anmälan om kontrollansvarig, inkommen 2023-05-16

Planritningar, inkomna 2023-04-27

Situationsplan, inkommen 2023-04-27

Ansökan, inkommen 2023-04-11

Fasadritningar, inkomna 2023-04-11

Sektionsritning, inkommen 2023-04-11

Ritningar över befintligt utseende, inkommen 2023-04-11

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Fastighetsägare

Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 177

ÖLMANÄS 3:20 - Bygglov för tillbyggnad av verksamhet samt parkering

Dnr BN 2023-000521

Beslut

Byggnadsnämnden arbetsutskott beviljar bygglov för tillbyggnad av verksamhet i form av reningsverk samt parkering.

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

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED].

Avgiften för beslutet är 55 000 kronor. Av detta kostar bygglovet 30 000 kronor och byggskedet 25 000 kronor. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

Avgiften är fastställd i taxan för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Upplysningar

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

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

Förvaltningen bedömer att ansökan uppfyller krav enligt 9 kap. 31 § punkt 3, PBL, då tillbyggnaden och parkeringen 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 2 kap. 9 §, PBL. Bygglov ska därför beviljas.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-03-17.

Ansökan gäller tillbyggnad av reningsverk. Tillbyggnaden kläs med furupanel samt ärggrön plåt. Befintlig byggnad har fasader klädda med ärggrön plåt. Taket på tillbyggnaden kläs med svart papp. Befintlig byggnad har ett tak av svart papp.

Det är flera tillbyggnader som uppförs på reningsverket.

- En av tillbyggnaderna har en byggnadsarea om 412,5 m². Tillbyggnaden inrymmer nya processhallar, kemrum och teknikrum.
- En av tillbyggnaderna har en byggnadsarea om 53,8 m². Tillbyggnaden inrymmer teknikrum och rum för reservkraft.

Reningsverket får med dessa tillbyggnader en total byggnadsarea om 1213,4 m².

Ansökan avser även en tillbyggnad i form av höjning av tak på del av byggnad för att få en högre invändig rumshöjd.

Ansökan gäller även uppförande av 8 nya parkeringsplatser.

Ansökan avser även utvändigt ändring av byggnad som inkluderar ny fasadbeklädnad och ändrad fönstersättning.

Ansökan var komplett 2023-04-14.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Övriga förutsättningar

Fastigheten omfattas av strandskydd enligt Miljöbalken 7 kap. 13 § (1998:808).

Området omfattas av buffertzon för reningsverket.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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, 2023-06-09

Sektionsritning, 2023-04-14

Brandskyddsbeskrivning, 2023-04-14

Markplaneringsritning, 2023-04-14

Situationsplan, 2023-04-14

Utlåtande, 2023-04-14

Planritning, 2023-03-20

Sektionsritning, 2023-03-20

Fasadritning, 2023-03-20

Fasadritning, 2023-03-20

Konstruktionsritning, 2023-03-20

Konstruktionsritning, 2023-03-20

Planritning, 2023-03-20

Planritning, 2023-03-20

Remissvar, 2023-03-17

Ansökan, 2023-03-17

Planritning, 2023-03-20

Utredning, 2023-03-17

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Skatteverket (A-post)

Post – och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 178

BUERA 6:145 - Strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus

Dnr BN 2023-000706

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beviljar strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus.

Detta beslut upphör att gälla om den åtgärd som dispens avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft.

Avgiften för beslutet är 11 250 kr.

Avgiften är fastställd i taxan för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Uppllysningar

Kommunen är enligt 19 kap. 3 a § miljöbalken skyldig att skicka beslutet om dispens från strandskyddet till länsstyrelsen för granskning. Länsstyrelsen ska inom tre veckor från den dag myndigheten tog emot kommunens beslut ge besked om det finns anledning till att överpröva beslutet. Innan du vidtar några åtgärder uppmanas du invänta detta besked. Om länsstyrelsen anser att det finns prövningsskäl uppmanas du även invänta utgången av denna prövning eftersom länsstyrelsen kan upphäva byggnadsnämndens beslut.

Åtgärden kan kräva bygglov eller marklov. Arbete i vatten kan också kräva anmälan till länsstyrelsen, alternativt tillstånd för vattenverksamhet. Kontakta därför länsstyrelsen om du ska utföra åtgärder i vattenområden.

För att utföra ett planerat arbete som beviljats strandskyddsdispens ska man ha mark- och vattenägarens tillstånd. Prövningen av strandskyddsdispens görs endast mot allmänna intressen i strandskyddsbestämmelserna. Sökanden och/eller fastighetsägaren uppmanas att själv informera grannar och andra som kan beröras av åtgärden.

Beslutsmotivering

Ansökan avser strandskyddsdispens för nybyggnad av ett enbostadshus på en fastighet som omfattas av en detaljplan, V8, från 1940. Planområdet ligger inom 300 meter från havet och delar av strandskyddet är upphävd, dock ej inom förevarande område vari aktuell ansökan avser. Aktuellt markområde ligger vidare ca 220 meter från havet och utgör natur/skogsmark.

Byggnadsnämnden får lämna dispens i det enskilda fallet om det finns 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 att förevarande fastighet avser bostadsändamål och att det föreligger en bygg rätt som inte bedöms inskränka allmänhetens allemansrättsliga tillträde till havet samt närliggande naturområden. De

Justerare

Expedierat/bestyrkt

flesta fastigheter med byggrätter inom förevarande område har såväl bebyggts som anslutits till kommunalt vatten och avlopp. Inom stora delar av området råder sålunda inte längre strandskydd. Med beaktande av ovan anförda omständigheter samt vid en intresseavvägning mellan allmänna och enskilda intressen bedöms det råda ett starkt intresse av att bebygga förevarande fastighet. Dispens i förevarande ärende bedöms sålunda inte skada syftet med strandskyddet eller medföra någon negativ inverkan på tillgången till stränder för friluftsliv och djur- och växtliv. Den aktuella platsen hyser inte, såvitt framgår av utredningen i ärendet, några högre naturvärden varför sökandens intresse av att bygga ett hus, vid en intresseprövning i förevarande fall anses väga tyngre än det allmänna intresse som strandskyddet representerar. Det föreligger därför skäl att bevilja förevarande dispensansökan.

Lagstiftning

Enligt 7 kap 15 § miljöbalken (MB) får inom ett strandskyddsområde inte:

1. nya byggnader uppföras,
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller
4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Kommunen får enligt 7 kap 18b § MB i det enskilda fallet ge dispens från förbuden i 7 kap 15 § MB, om det finns särskilda skäl enligt 7 kap 18 c-d §§ MB. Därutöver får åtgärden enligt 7 kap 26 § MB inte strida mot strandskyddets syften, som enligt 7 kap 13 § MB är att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om dispens från strandskyddet får man enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken 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, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-04-12.

Ansökan gäller strandskyddsdispens för uppförande av ett nytt enbostadshus.

Den föreslagna placeringen är belägen 220 meter från havet, och då inom strandskyddat område.

Kommunicering

Förvaltningen underrättade den sökande 2023-06-07 om att ansökan om strandskyddsdispens inte kan beviljas.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-06-08

Bilaga – Flygfotografi

Ansökan, 2023-04-12

Situationsplan, 2023-04-12

Yttrande, 2023-06-19

Ärendets behandling på sammanträdet

Vid sammanträdet redovisas ett yttrande daterat 2023-06-19.

Förslag till beslut på sammanträdet

Daniel Hognert (M) yrkar på att bevilja strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus med följande motivering; det föreligger särskilda skäl till att meddela dispens för den sökta åtgärden. Detta med beaktande av att förevarande fastighet avser bostadsändamål och att det föreligger en byggrätt som inte bedöms inskränka allmänhetens allemansrättsliga tillträde till havet samt närliggande naturområden. De flesta fastigheter med byggrätter inom förevarande område har såväl bebyggts som anslutits till kommunalt vatten och avlopp. Inom stora delar av området råder sålunda inte längre strandskydd. Med beaktande av dessa omständigheter samt vid en intresseavvägning mellan allmänna och enskilda intressen bedöms det råda ett starkt intresse av att bebygga förevarande fastighet. Dispens i förevarande ärende bedöms sålunda inte skada syftet med strandskyddet eller medföra negativ inverkan på tillgången till stränder för friluftsliv och djur- och växtliv. Den aktuella platsen hyser inte, såvitt framgår av utredningen i ärendet, några högre naturvärden varför sökandens intresse av att bygga ett hus, vid en intresseprövning i förevarande fall anses väga tyngre än det allmänna intresse som strandskyddet representerar.

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

Beslutsgång

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

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

Justerare

Expedierat/bestyrt

Beslutet skickas till

Sökande

Länsstyrelsen

Bygg-och miljöförvaltningen – Miljö -och hälsoskyddsavdelningen

Kommunstyrelsen

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Ärenden om tillsyn

Ärende §§ 179-186 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