



Plats och tid för sammanträde	Kungsbackarummet, Storgatan 37	Klockan 09:00-11:59
Beslutande	Ledamöter Thure Sandén (M), Ordförande deltar ej §§ 137, 163-164 p.g.a. jäv Heinrich Kaufmann (C), vice ordförande §§ 131-136, 138-162, 165, ordförande §§ 137, 163-164 Daniel Hognert (M) §§ 131-164 Lars Eriksson (S) Stefan Vilumsons (SD)	Tjänstgörande ersättare
Övriga närvarande	Ersättare	Tjänstepersoner Katarina Öryd, förvaltningschef Hanna Ståhl, verksamhetschef Kasra Hassirian, förvaltningsjurist §§ 134-165 Peter Sebestyén, enhetschef Thinh Bui-Ljungqvist, senior bygglovshandläggare Rickard Ribbås, senior bygglovshandläggare Ida Lennartsson, verksamhetschef, kommunstyrelsens förvaltning §§ 131-160 Emma Johansson, planarkitekt, kommunstyrelsens förvaltning §§ 131-138 Björn Vikström, planarkitekt, kommunstyrelsens förvaltning §§ 131-138 Amanda Toresson, nämndsekreterare
	Personalföreträdare	Övriga Hanna Areslätt, planeringschef, Partille kommun §§ 131-151, 153-160
Plats och tid för justering	Digital justering	
Sekreterare	Amanda Toresson	Paragrafer §§ 131-136, 138-162, 165 §§ 137, 163-164 se separat protokoll
Ordförande	Thure Sandén (M)	
Protokolljusterare	Lars Eriksson (S)	

Datum
2024-05-23

Innehåll

§ 131 Dnr 2024-00197 Medgivande av närvaro	5
§ 132 Dnr 2024-00001 Förändring av ärendelista.....	6
§ 133 Dnr 2024-00003 Information från förvaltningschefen.....	7
§ 134 Dnr 2024-00181 Tillförordnad dataskyddsbud sommar 2024	8
§ 135 Dnr 2024-00122 Svar på motion från Stefan Jägnert (SD) gällande införande av tolkavgift i Kungsbacka kommun	9
§ 136 Dnr 2023-00249 Svar på initiativ från Marianne Wallengren (M) m.fl. om förenkling och förbättring	11
§ 138 Dnr BN-2018-00026 Återkallande av överklagande av Länsstyrelsens i Hallands läns beslut den 18 april 2024 över detaljplan för verksamheter inom del av Varla 2:198 samt Varla 2:230	13
§ 139 Dnr BN-2023-002530 BUERA 16:7 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus.....	14
§ 140 Dnr BN-2024-000757 GÄLLINGE-BACKA 1:17 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus och en komplementbyggnad.....	15
§ 141 Dnr BN-2024-000697 HÅLAN 1:75 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus	19
§ 142 Dnr BN-2024-000080 KYVIK 2:98 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus	20
§ 143 Dnr BN-2024-000300 SKÅRBY 8:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	25
§ 144 Dnr BN-2023-002330 SKÖRVALLA 1:165 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	26
§ 145 Dnr BN-2024-000225	

Det här dokumentet är digitalt signerat

Transaktionsidentitet: E8859E5D63E951C204B49324CBC6F469258F6102EC
Transaktionsidentitet: A46631875DB0D08DEAFCD104F25407A84B5AFC6622

Datum
2024-05-23

	STUV 6:17 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus	34
§ 146	Dnr BN-2024-000442 VALLDA 13:12 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus ...	40
§ 147	Dnr BN-2024-000173 VALLDA 6:52 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	42
§ 148	Dnr BN-2023-002688 VOXLÖV 3:14 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med garage.....	46
§ 149	Dnr BN-2024-000172 BUKÄRR 2:135 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad samt murar.....	53
§ 150	Dnr BN-2020-000992 CENTRALEN 3 - Beslut om att vägra slutbesked	58
§ 151	Dnr BN-2024-000698 KOLLA 1:38 - Bygglov för utvändig ändring av flerbostadshus.....	62
§ 152	Dnr BN-2024-000763 KOLLA 5:6 - Bygglov för nybyggnad av mast och teknikbod	65
§ 153	Dnr BN-2023-001704 KYVIK 4:89 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, komplementbyggnad, murar och plank samt rivning	66
§ 154	Dnr BN-2024-000776 KÖPSTADEN 3:50 - Bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad ...	70
§ 155	Dnr BN-2024-000468 SKÅRBY 6:22 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning ..	73
§ 156	Dnr BN-2023-000174 STOCKALID 1:4, STOCKALID 1:39 - Bygglov för nybyggnad av förskola	77
§ 157	Dnr BN-2023-001824 SÅGEN 16 - Bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus	82
§ 158	Dnr BN-2024-000558 VALLDA-LUNDEN 4:7 - Bygglov nybyggnad av två komplementbyggnader samt tillbyggnad av enbostadshus samt rivning....	86
§ 159	Dnr BN-2023-002543	

Datum
2024-05-23

VOXLÖV 1:16 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, installation av eldstad samt stallbyggnad	89
§ 160 Dnr BN-2024-000480 ÅSA 2:107 - Anmälan om nybyggnad av komplementbyggnad.....	95
§ 161 Dnr BN-2022-003964 Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked.....	99
§ 162 Dnr BN-2023-001304 Åtgärdsförelägg med vite att klippa växtlighet	100
§ 165 Dnr BN-2017-000116 Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked.....	101

Datum
2024-05-23

§ 131

Dnr 2024-00197

Medgivande av närvaro

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott medger Hanna Areslätt, planeringschef i Partille kommun, rätten att närvara vid byggnadsnämndens arbetsutskott sammanträde den 23 maj 2024.

Sammanfattning av ärendet

En nämnds sammanträde ska hållas inom stängda dörrar i ärenden som avser myndighetsutövning mot enskilda, enligt 6 kap. 25 § kommunallagen. Utöver det ovannämnda i kommunallagen, kan det förekomma fråga om närvarorätt för representant som önskar se hur nämnden fungerar under ett visst sammanträde eller vid behandlingen av ett visst ärende. Hanna Areslätt, planeringschef i Partille kommun medges rätten att närvara vid sammanträdet som en del i skuggning av verksamhetschef Hanna Ståhl.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) prövar om byggnadsnämndens arbetsutskott kan medge Hanna Areslätt, planeringschef i Partille kommun, rätten att närvara vid dagens sammanträde och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Datum
2024-05-23

§ 132

Dnr 2024-00001

Förändring av ärendelista

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott godkänner förändring av ärendelistan.

Sammanfattning av ärendet

Ordförande Thure Sandén (M) anmäler att följande ärenden utgår från dagens sammanträde:

Ärende nr 9. BUERA 16:7 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Ärende nr 11. HÅLAN 1:75 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus

Ärende nr 32. [REDACTED] - Åtgärdsföreläggs med vite att klippa växtlighet

Beslutsgång

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

Datum
2024-05-23

§ 133

Dnr 2024-00003

Information från förvaltningschefen

Det lämnas ingen information vid byggnadsnämndens arbetsutskotts sammanträde den 23 maj 2024.

Datum
2024-05-23

§ 134

Dnr 2024-00181

Tillförordnad dataskyddsbud sommar 2024

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden utser Eva Holmberg som dataskyddsbud för byggnadsnämnden 18 juli till 4 augusti 2024.

Byggnadsnämnden utser Sofia Jonsson som dataskyddsbud för byggnadsnämnden 12 augusti till 14 augusti 2024.

Sammanfattning av ärendet

Enligt dataskyddsförordningen ska varje personuppgiftsansvarig nämnd utse ett dataskyddsbud. Byggnadsnämnden utsåg Karin Malmsten som ordinarie dataskyddsbud 2022-01-27, § 41. Frånvaro av ordinarie dataskyddsbud under sommaren 2024 föranleder ett beslut om tillförordnad dataskyddsbud.

Beslutsunderlag

Bygg och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-05-02

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

Dataskyddsbud
Eva Holmberg
Sofia Jonsson

Datum
2024-05-23

§ 135

Dnr 2024-00122

Svar på motion från Stefan Jägnert (SD) gällande införande av tolkavgift i Kungsbacka kommun

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att avslå motionen med hänvisning till att det saknas lagstöd för att ta ut avgifter för tolktjänster när det bedöms föreligga ett behov av tolk.

Reservation

Stefan Vilumsons (SD) reserverar sig mot byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut till förmån för eget yrkande om att bifalla motionen.

Sammanfattning av ärendet

Stefan Jägnert har i en motion som anmäldes till Kungsbacka kommunfullmäktige den 6 februari 2024 föreslagit att det ska införas tolkavgift i Kungsbacka kommun. Motionären föreslår att kommunfullmäktige ger berörda nämnder i uppdrag att se över möjligheten till införande av en egenavgift för tolktjänster efter 3 år i landet. Motionären föreslår vidare att kommunfullmäktige beslutar att vid besök med bokad tolkhjälp, där personen uteblivit utan att avboka tiden, ska tolkavgiften bekostas av den enskilda även om denne haft sin hemvist i landet kortare än tre år. Därtill föreslår motionären att kommunfullmäktige ska besluta att teckentolksavgift ska bekostas av den enskilda, vid besök där teckentolk behövs och där personen uteblivit utan att avboka tiden. Byggnadsnämnden har som en utav sex nämnder erhållit uppdraget att utreda förslagen i motionen.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-05-07
Kommunstyrelsens arbetsutskott 2024-02-27, § 65
Kommunfullmäktige 2024-02-06, § 21
Motion från Stefan Jägnert (SD) om att införa tolkavgift, 2024-01-30

Förslag till beslut på sammanträdet

Stefan Vilumsons (SD) yrkar bifall till motionen.

Heinrich Kaufmann (C) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag respektive Stefan Vilumsons (SD) yrkande om att bifalla motionen.

Datum
2024-05-23

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

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Datum
2024-05-23

§ 136

Dnr 2023-00249

Svar på initiativ från Marianne Wallengren (M) m.fl. om förenkling och förbättring

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden bifaller initiativet gällande punkt 1 och ger planavdelningen i uppdrag att testa minskad lovplikt gällande ”att sätta upp, flytta eller väsentligt ändra skyltar och ljusanordningar” i en kommande detaljplan.

Byggnadsnämnden anser att initiativet gällande punkt 2 och 3 är besvarat med hänvisning till att de genomförda och planerade insatserna, samt den nyligen antagna strategin, svarar på innebörden i initiativet och att det därför inte behövs några ytterligare punktinsatser.

Sammanfattning av ärendet

Marianne Wallengren (M) m.fl. har lämnat ett initiativ till Byggnadsnämnden. Byggnadsnämnden beslutade 14 december 2023 att remittera ärendet till förvaltningen för beredning. Förvaltningen lämnade svar på initiativet i byggnadsnämnden 18 april 2024, där nämnden beslutade att återremittera ärendet.

Initiativet lyfter tre punkter:

1. Bygg- och Miljöförvaltningen utreder vilka förenklingar för bygglov som är möjliga, samt vilka ny- och tillbyggnader som inte kräver bygglov, inom ramen för Plan och Bygglagen 2010:900 samt eventuellt annan relevant lagstiftning, på nya och uppdaterade Detaljplaner.
2. Bygg- och Miljöförvaltningen fortbildar och stödjer bygglovshandläggarna, så handläggning och beslut uppfattas som jämlika, d.v.s. likabehandling för medborgare i kommunen och företagare, oavsett handläggare.
3. Bygg- och Miljöförvaltningen förtydligar beslut, så mottagaren lätt kan förstå om beslutet är ett JA eller NEJ. Om beslutet är negativt för mottagen, skall motiveringen vara enkel att förstå, d.v.s. vilka kriterier var inte uppfyllda.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-05-02
Byggnadsnämnden 2024-04-18 § 94
Byggnadsnämndens arbetsutskott 2024-04-05 § 88
Byggnadsnämnden 2023-12-14 § 242
Initiativ från Marianne Wallengren (M) m.fl. 2023-12-14

Beslutsgång

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

Datum
2024-05-23

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

Datum
2024-05-23

§ 138

Dnr BN-2018-00026

Återkallande av överklagande av Länsstyrelsens i Hallands läns beslut den 18 april 2024 över detaljplan för verksamheter inom del av Varla 2:198 samt Varla 2:230

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden återkallar överklagandet av Länsstyrelsen i Hallands läns beslut den 18 april 2024 med diarienummer 1179-2022, över antagande av detaljplan för verksamheter inom del av Varla 2:198 samt Varla 2:230 i Kungsbacka kommun.

Byggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadskontoret att återuppta planarbetet för detaljplan för verksamheter inom del av Varla 2:198 samt Varla 2:230.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden antog den 27 januari 2022 detaljplan för verksamheter inom del av Varla 2:198 samt Varla 2:230 i Kungsbacka kommun. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av verksamhetsområde i ett skyltläge längs med E6:an. Detaljplanens syfte är även att skapa ett verksamhetsområde som inte påverkar närboende negativt utan snarare i en positiv bemärkelse i form av utformning och gestaltning.

Beslutet upphävdes av Länsstyrelsen i Hallands län den 18 april 2024. Länsstyrelsen grundar upphävandebeslutet på geotekniska grunder då detaljplanen inte påvisar att stabiliteten inom planområdet är tillfredsställande.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2024-05-08
Byggnadsnämndens överklagan, 2024-05-07
Länsstyrelsen i Hallands län beslut, 2024-04-18
Byggnadsnämnden 2022-01-27 § 16

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

Länsstyrelsen i Hallands län
Samhällsbyggnadskontoret, planavdelningen

Datum
2024-05-23

§ 139

Dnr BN-2023-002530

BUERA 16:7 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Ärendet utgår vid byggnadsnämndens arbetsutskotts sammanträde den 23 maj 2024.

Datum
2024-05-23

§ 140

Dnr BN-2024-000757

GÄLLINGE-BACKA 1:17 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus och en komplementbyggnad

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus och komplementbyggnad.

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

Avgiften för beslutet är 24 605 kronor.

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

Upplysningar

Enligt 9 kap. 39 § PBL innebär förhandsbeskedet inte att åtgärden får påbörjas. För att påbörja den sökta åtgärden krävs således bygglov. Förhandsbeskedet upphör att gälla om inte ansökan om bygglov inkommer till nämnden inom två år från det att beslutet vunnit laga kraft.

Slutligt ställningstagande till husets placering och utformning ska ske i samråd med bygg- och miljöförvaltningen. Det är inte någon förutsättning för förhandsbesked att det finns en nyttjanderätt till marken. Frågorna om servitut till väg och avloppsanläggning faller därmed utanför prövningen av förhandsbeskedet.

Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter kungörelsedelgivning, alternativt tre veckor efter förenklad delgivning. Åtgärden får påbörjas tidigast fyra (4) veckor efter att detta beslut har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar.

Beslutsmotivering

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus och en komplementbyggnad på en fastighet utanför detaljplanerat område med en areal om 1 970 kvadratmeter.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att föreslagen lokalisering är lämplig med hänsyn till att sökta byggåtgärder uppfyller samtliga uppställda krav i plan- och bygglagen och att de inte bedöms förutsätta planläggning av aktuellt området. Sökta åtgärder bedöms vidare inte påverka en eventuell framtida planläggning av området eller medföra negativa prejudicerande effekter. Arbetsutskottet noterar därtill att det på fastigheten så sent som år 2018 har beviljats ett positivt förhandsbesked för två enbostadshus, vilket är av betydelse i förevarande ärende. Nu föreslagna åtgärder följer den struktur som övrig bebyggelse har i området. Föreslagen lokalisering av ett enbostadshus bedöms följaktligen var lämplig utifrån nämndens tidigare bedömning gällande lokalisering av två enbostadshus och de förutsättningar som föreligger på platsen.

Datum
2024-05-23

Arbetsutskottet bedömer sammantaget att den sökta åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL. Åtgärden förutsätter sålunda inte planläggning av nu aktuellt område och det föreligger ingen risk för negativ prejudicerande verkan. Åtgärden uppfyller vidare kraven i 2 och 8 kap. PBL. Det föreligger därför skäl att meddela positivt förhandsbesked i förevarande.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2024-04-07.

Ansökan gäller förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus och en komplementbyggnad.

Fastigheten har en area om 1 970 m².

Ansökan var komplett 2024-04-07.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Övriga förutsättningar

Platsen som föreslås för bebyggelse bedöms utgöra brukningsvärd jordbruksmark.

Remisser

Förvaltningen för Teknik har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande åtgärden. I sitt remissvar skriver Teknik att de inget har att erinra. Det behövs ingen vändplats för insamlingsfordon.

VA

Idala avlopp ekonomiska förening har gett sitt godkännande till att föreslagen nybyggnation av bostadshus ansluter till deras system för vatten och avlopp.

Kommunicering

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Inga synpunkter inkom.

Det här dokumentet är digitalt signerat

Transaktionsidentitet: E8859E5D63E951C204B49324CBC6F469258F6102EC
Transaktionsidentitet: A46631875DB0D08DEAFCD104F25407A84B5AFC6622

Datum
2024-05-23

Kommunicering med sökande

En underrättelse med förvaltningens bedömning skickas till sökande 2024-05-03.

Sökande inkommer med ett skriftligt bemötande 2024-05-16. Yttrandet finns i sin helhet som ett beslutsunderlag.

Beslutsunderlag

Yttrande med bilagor från sökande, 2024-05-16

Tjänsteskrivelse, 2024-05-08

Yttrande från granne, 2024-04-30

Remissvar, 2024-04-22

Yttrande från granne, 2024-04-18

Ansökan, 2024-04-07

Karta, 2024-04-07

Intyg, 2024-04-07

Förslag till beslut på sammanträdet

Heinrich Kaufmann (C) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus och komplementbyggnad med följande motivering; föreslagen lokalisering är lämplig med hänsyn till att sökta åtgärder uppfyller samtliga uppställda krav i plan- och bygglagen och att de inte bedöms förutsätta planläggning av aktuellt området. Sökta åtgärder bedöms vidare inte påverka en eventuell framtida planläggning av området eller medföra negativa prejudicerande effekter. Det har på fastigheten så sent som år 2018 beviljats ett positivt förhandsbesked för två enbostadshus, vilket är av betydelse i förevarande ärende. Nu föreslagna åtgärder följer den struktur som övrig bebyggelse har i området. Föreslagen lokalisering av ett enbostadshus bedöms följaktligen var lämplig utifrån nämndens tidigare bedömning gällande lokalisering av två enbostadshus och de förutsättningar som föreligger på platsen. Sammantaget uppfyller den sökta åtgärden de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL. Åtgärden förutsätter inte planläggning av nu aktuellt område och det föreligger ingen risk för negativ prejudicerande verkan. Åtgärden uppfyller vidare kraven i 2 och 8 kap. PBL. Det föreligger därför skäl att meddela positivt förhandsbesked i förevarande.

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

Beslutsgång

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

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

Datum
2024-05-23

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Datum
2024-05-23

§ 141

Dnr BN-2024-000697

HÅLAN 1:75 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus

Ärendet utgår vid byggnadsnämndens arbetsutskotts sammanträde den 23 maj 2024.

Datum
2024-05-23

§ 142

Dnr BN-2024-000080

KYVIK 2:98 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för tre enbostadshus på fastigheten.

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

Beslutsmotivering

Ansökan avstyrks med stöd av kommunens översiktsplan, 9 kap. 31 § p. 3, plan- och bygglagen (SFS 2010:900) med hänvisning till 2 kap. 1-3 §§ samt motivering nedan.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan gäller förhandsbesked för nylokalisering av tre enbostadshus på fastigheten Kyvik 2:98. Översiktsplanens riktlinjer för området tillåter inte ytterligare bostadshus.

Den sammantagna bedömningen av detta ärende är att den föreslagna placeringen av ett eller tre nya enbostadshus inom fastigheten är olämpligt med hänsyn till att det strider mot lämplighets och hushållningskrav på sätt att det kan få prejudicerande effekter av fler enskilda hus där bebyggelsestrycket är högt. Utpekade allmänna intressena i översiktsplanen bedöms få företräde framför enskilda intressen som att bebygga området.

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2024-01-09 innebär nylokalisering av tre enbostadshus inom fastigheten KYVIK 2:98 [REDACTED]. Fastigheten har en areal av 46,4 ha och är idag bebyggd med enbostadshus och ekonomibyggnader. Placering föreslås som

Datum
2024-05-23

förlängning av Brättåsvägen, som tillsammans med Lilla brättåsvägen utgör ett område med 16 enbostadshus som tidigare styckats av från fastigheten. Vidare ingår området i sammanhållen bebyggelsestruktur utmed Torredsvägen.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Placeringen av samtliga tre hus sker delvis eller helt inom ett område väl tilltaget för ledningsrätt. Sökande har uppgett att området som berörs servitut var upplagsplats inför tidigare utbyggnad av VA.

Ansökan föreslår anslutning till kommunalt VA.

Kommunicering

Grannar har inte fått möjlighet att yttra sig angående åtgärden då det är uppenbart att byggnadsnämnden inte kan bevilja ansökan.

Underrättelse om bedömning av ansökan har skickats till sökande.

Lagstiftning

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

Enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900) (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 strider mot områdesbestämmelser, 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 i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

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

Enligt 2 kap. 2 § PBL ska i ärenden om planläggning, lov eller förhandsbesked, 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 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas (Lag 2014:862).

Datum
2024-05-23

Enligt 2 kap. 3 § PBL, ska med hänsyn till natur- och kulturvärden samt miljö- och klimataspekter, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder; en god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper, en långsiktigt god hushållning med mark, en god ekonomisk tillväxt; och utveckling av bostadsbeståndet.

Riksintresse Rörligt friluftsliv

4 kap. 2 § Miljöbalken förklarar att kustområdet Halland, 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

Riksintresse Högexploaterad kust

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

Kommunens översiktliga planering

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

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

Kungsbacka har i enlighet med 3 kap. 1-6 §§ PBL en översiktsplan, Vårt framtida Kungsbacka, som vann lagakraft 2022-01-26. I översiktsplanen framgår grunddragen för hur mark- och vattenområden ska användas. Avvägningar har gjorts var ny bebyggelse kan tillåtas och var olika riksintressen eller andra allmänna intressen ska prioriteras. Översiktsplanen är därmed vägledande vid ansökningar om att bygga på ny plats utanför detaljplan.

Vårt framtida Kungsbacka delar in kommunen i olika geografiska områden baserad på planerad markanvändning; grön infrastruktur, utvecklingsorter, landsbygdsutveckling, kustbygd och landsbygd.

Den aktuella fastigheten ligger inom vad Vårt Framtida Kungsbacka redovisar som Utredningsområde för utvidgad utvecklingsort. Marken nära ett resecentrum har stor potential att utvecklas med både bostäder och verksamheter av framförallt centrumkaraktär. Syftet är att spara marken för framtida planläggning.

Datum
2024-05-23

•Inom utredningsområde för utvidgad utvecklingsort tillåts ingen ny bebyggelse innan beslut om kollektivtrafiklösning för väg 158 fattats.

Bedömning

Översiktsplanens riktlinjer säger att detta område inte ska bebyggas. Bedömningen är att riktlinjen är tillämplig för den specifika platsen i ansökan. Avvägning har gjorts för var ny bebyggelse kan tillåtas och var olika riksintressen eller andra allmänna intressen ska prioriteras. Utredningsområdet är av sådan vikt för Kungsbacka Kommun att företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Innan någon utredning gjorts går det inte säga vad det är eller vilket ändamål som områdena är mest lämpade för. Att släppa fram enskilda bostäder kan förhindra en rationell planering av området i framtiden. Ansökan ska därför avslås med hänvisning till 2 kap. 1-2 §§ PBL.

Riksintresse rörligt friluftsliv

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

Det finns fler fastigheter i området med liknande förutsättningar som också riskerar att bebyggas med ytterligare bostäder. Förvaltningen har de senaste åren varit konsekvent emot nylokaliseringar i området. Att bevilja några kan öppna upp för prejudicerande effekter för motsvarande ansökningar.

Lokaliseringen innebär exploatering av mark utanför etablerade bebyggelseområden. Bedömningen är att en fortsatt bebyggelseutveckling i området utvidgar bebyggelsegruppen. Detta får negativa konsekvenser på kommunens ekonomisk-, ekologisk- och socialt hållbara utveckling samt den övergripande fysiska planeringen. Ansökan bedöms därför inte vara förenlig med Vårt Framtida Kungsbacka och krav på lämplighet- och hushållning i 2 kap. 2-3 § PBL.

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

Beslutsunderlag

Komplettering med bilagor, 2024-05-20

Tjänsteskrivelse 2024-05-07

Meddelande om förlängd handläggningstid med 10 v. 2024-05-07

Situationsplan 2024-03-05

Skrivelse från sökande, 2024-03-05

Ansökan 2024-01-09

Datum
2024-05-23

Ärendets behandling på sammanträdet

Vid sammanträdet redovisas tillkomna beslutsunderlag i form av komplettering med bilagor daterade 2024-05-20.

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 (delges)

Datum
2024-05-23

§ 143

Dnr BN-2024-000300

SKÅRBY 8:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

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. Arbetsutskottet ger därför bygg-och miljöförvaltningen i uppdrag att utreda grannars inställning till föreslagen åtgärd.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan gäller förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus inom fastigheten Skårby 8:3, idag bebyggd med ett enbostadshus. Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område inom randzonen för kungsbacka stad. Fastigheten ingår i kommunens naturvårdsplan för Skårbybergen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2024-04-22
Tre översiktsbilder/flygfoton 2024-04-11
Tre situationsplaner 2024-05-07
Marksektion 2024-05-07
Skrivelser till ansökan 2024-02-11, 2024-05-07
Ansökan 2024-02-11

Förslag till beslut på sammanträdet

Heinrich Kaufmann (C) yrkar att ärendet återremitteras till bygg-och miljöförvaltningen för fortsatt beredning och komplettering av beslutsunderlag.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Bygg-och miljöförvaltningen

Datum
2024-05-23

§ 144

Dnr BN-2023-002330

SKÖRVALLA 1:165 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten Skörvalla 1:165, delområde 1, i dess östra del.

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

Till grund för beslutet ligger lokaliseringsstudie i enlighet med kommunens översiktsplan.

Avgiften för beslutet är 23 125 kronor. Avgiften är reducerad med 23 125 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 15 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor.

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

Villkor

Byggnad får inte placeras inom 2 meter från kraftledningarnas närmste del. Utfart och anordnande av tomt ska utformas så att ledningsägare har tillgång till ledningar och kabelskåp för tillsyn, reparation och underhåll.

Upplysning

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

Förhandsbeskedet ger inte rätt att påbörja åtgärden. Bygglov och startbesked krävs för att påbörja åtgärden.

Åtgärden kräver giltig dispens från strandskyddet. Det är den som ska utföra en åtgärd som har ansvar för att tillståndet finns innan åtgärden påbörjas.

Gestaltningen ska anpassas till områdets karaktär. Byggnadernas placering och utformning med material- och kulörval är särskilt viktiga för ansökan om bygglov. Det kan vara lämpligt att ta kontakt med kommunantikvarie i ett tidigt planeringsskede.

Viktig information om utformning av åtgärd och schaktningsarbeten finns i yttrande från ledningsägare.

Utformning av infart ska göras så trafiksäkerhet, framförallt för oskyddade trafikanter, uppnås och bör ske i samråd med vägsamfällighet.

Uppställningsplats för sopkärl ska redovisas i ansökan om bygglov.

Nytt bostadshus ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp (VA). För att ansluta behöver du göra en ansökan hos kommunen. E-tjänst finns för detta.

Datum
2024-05-23

Dagvattenhantering ska särskilt beaktas vid utformning av åtgärd och tomt så att olägenhet för annan fastighet inte uppkommer.

Beslutsmotivering

Lagstiftning

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

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

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

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

Bedömning

Ansökan gäller ett nytt enbostadshus på en fastighet som inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser. Här finns inte någon i lagstiftningen given byggrätt. Prövningen om en lovpliktig åtgärd är lämplig på en viss plats utgår då ifrån förutsättningarna i det enskilda fallet.

Översiktsplan

Till stöd för prövningen har Kungsbacka kommun översiktsplanen Vårt framtida Kungsbacka, som vann laga kraft i januari 2022. I den framgår det hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Tänkt ny bostad ligger enligt översiktsplanen inom utvecklingsortens Särös yttre del. Inom detta område kan nya enstaka bostadshus tillåtas som komplettering i av byggnadsnämnden utpekade områden, genom så kallade lokaliseringsstudier. En förutsättning är att området har god tillgång till vardagsservice och infrastruktur och att övriga delar av lagstiftningen kan uppfyllas.

Fastigheten nås via Krokaviksvägen, vägsamfälligheten har ingen erinran mot sökt åtgärd, men synpunkter på utformning av utfart så att den kan användas som mötesplats. Det finns cykelvägar eller vägar med samtrafik en bit bort från fastigheten, vilket möjliggör resande med cykel.

Den tänkta placeringen har god tillgång till vardagsservice och kollektivtrafik.

Datum
2024-05-23

Krav på detaljplan

Enligt 4 kap. 2 § 4a PBL ska kommunen pröva ett markområdes lämplighet för bebyggelse med en detaljplan om det gäller ett nytt byggnadsverk inom område med ett högt bebyggelsestryck. Undantag är förutom vid generationsskifte i jordbruksverksamhet om platsen kan ses som en så kallad lucktomt, en lucka i en bebyggelserad.

Det är högt bebyggelsestryck i hela kommunen, framför allt i de västra delarna av kommunen, också i Särö. Bedömningen är att tänkt placering inte kan betraktas som en lucktomt. Krav på detaljplan ska därför ställas. Länsstyrelsen har dock i tidigare beslut på fastigheten fastställt att krav på detaljplan inte är applicerbart (se historik), då kommunen har hävdad detta i mer än 50 år.

Krav på detaljplan kan alltså inte ställas för den sökta åtgärden.

Lokaliseringsstudie

För att utifrån ett samhällsbyggnadsperspektiv se om det finns några hinder för den sökta åtgärden och för att fastställa en möjlig prejudicerande effekt, vilken i sin tur kan göra att åtgärden inte är lämplig, har en lokaliseringsstudie tagits fram inom ärendet. Detta ger förutsättningar att pröva åtgärden i förhandsbesked enligt översiktsplanen.

Slutsatsen av lokaliseringsstudien är att det inte finns några uppenbara hinder för åtgärden utifrån ett samhällsperspektiv och att det inte finns någon risk för prejudicerande verkan som kan få konsekvenser för utbyggnad av kommunal service eller infrastruktur.

Bebyggelsestruktur och kulturvärden

Skörvalla 1:165 är en av de fastigheter som beskriver det tidiga 1900-talets etablering av bebyggelse i området. Den parkliknande trädgården har en säregen karaktär som bidrar till luftighet och grönska i området. Kommunantikvarie har yttrat sig utan erinran angående åtgärden men påpekar vikten av att placering och utformning av byggnader har betydelse för bebyggelseområdet, till exempel i val av material och kulör, hur tomten utformas och med de rumsligheter som skapas runt byggnader, bland annat i förhållande till vägen. Bedömningen är att åtgärden kan passa väl in i området.

Övrigt

Förvaltningen bedömer att en lokalisering av ett nytt enbostadshus på fastigheten inte skadar de riksintressen eller de naturvärden i övrigt som berör fastigheten.

De synpunkter som har kommit in angående ansökan vid grannhörande har beaktats i beslutet, som villkor eller upplysningar. Synpunkter från sökande bemöts inte, då förslag till beslut är till sökandes fördel.

Avgift

Avgift tas ut enligt 12 kap. 8 1 PBL och Taxa för Kungsbacka kommuns plan- och byggverksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2020-09-08 § 97.

Enligt gällande taxa är avgiften för beslut om förhandsbesked 23 125 kronor.

Datum
2024-05-23

Då beslutet är fattat mer än fem veckor efter ärendet handläggningstid (10 veckor) ska avgiften reduceras med 100 %.

Beslutet kan överklagas

Detta beslut överklagas genom att en skrivelse som är ställd till Länsstyrelsen i Hallands län skickas till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun. Skrivelsen behöver ha kommit in till Byggnadsnämnden senast tre veckor från den dag då den som vill överklaga tog del av beslutet.

Om skrivelsen har kommit in i rätt tid skickar Byggnadsnämnden den vidare till Länsstyrelsen i Hallands län, som prövar det överklagade beslutet. Om överklagan kommer in för sent avvisas den.

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

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

Sammanfattning av ärendet

Sammantaget bedömer förvaltningen i en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen att ansökan ska beviljas med stöd av kommunens översiktsplan, 9 kap. 31 § p. 3, plan och bygglagen (SFS 2010:900) (PBL) med hänvisning till 2 kap. 1 3 och 6 §§ PBL.

Avgiften för beslutet är 0 kronor efter reducering.

Beskrivning av ärendet

Ansökan

Ansökan kom in 2023-11-25 och gäller byggnation av ett enbostadshus med komplementbyggnad på fastigheten Skörvalla 1:165 [REDACTED] delområde 2.

Byggnaden är tänkt att anslutas till det kommunala VA-nätet.

Infart ordnas från Krokaviksvägen.

Platsbesök gjordes i tidigare ärende på samma fastighet, 2023-08-30. Då noterades att den tänkta placeringen är gräsmatta med fruktträd. I gräns mot gata och granne i norr finns kraftiga häckar som breder ut sig från fastighetsgränsen och på ett tydligt sätt ramar in tomten.

Ansökan var komplett att handlägga 2023-11-27 efter frivillig ändring av ansökan.

Datum
2024-05-23

Historik

En ansökan om förhandsbesked för två enbostadshus på samma plats som den nuvarande ansökan gäller, har tidigare avgjorts av byggnadsnämnden i ärende BN 2021-002121. Byggnadsnämnden fattade beslut om att avslå ansökan 2021-09-16, § 396 med hänvisning till krav på detaljplan. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen, som 2023-06-26 fattade beslut om att upphäva och återförvisa ärendet till byggnadsnämnden för fortsatt handläggning. Motiveringen till beslutet var att kravet på detaljplan inte var tillämpligt då nämnden hävdade samma krav i femtio års tid (se RÅ 2010 ref. 90 dom från Mark- och miljödomstolen den 18 december 2014 i mål nr P 430-14, fastställd av Högsta domstolen den 3 november 2016 i mål nr T 260-15 samt Högsta domstolens dom den 21 juni 2022 s. 545.) samt att annan motivering till att åtgärden inte är lämplig saknas i beslutet.

Efter fortsatt handläggning avslög byggnadsnämnden ansökan på nytt med hänvisning till kommunens översiktsplan *Vårt framtida Kungsbacka* och 9 kap. 31 § punkt 3, med hänvisning till 2 kap. 1-4 §§ och 6 § PBL. Motiveringen var bland annat att någon lokaliseringsstudie inte tagits fram, vilket översiktsplanen ställer krav på, att åtgärden med två enbostadshus är en olämplig förtätning som inte tar hänsyn till bebyggelsens struktur och att åtgärden kan få negativ prejudicerande verkan som i sin tur ställer krav på förbättring av infrastruktur. Detta beslut har överklagats till Länsstyrelsen som 2024-05-02 avslög överklagandet. Detta beslut har ännu inte vunnit laga kraft. De anför i sin prövning att avsaknad av lokaliseringsstudie inte kan användas som enda skäl till varför en åtgärd strider mot riktlinjerna i översiktsplanen, att byggnadsnämnden hänvisat felaktigt gällande den prejudicerande verkan som åtgärden kan få med koppling till detaljplanekravet, vilket är utrett i tidigare beslut från Länsstyrelsen, men delar byggnadsnämndens bedömning att det inte kan anses vara lämplig markanvändning att ta i anspråk marken för nybyggnad av två enbostadshus. I sin prövning har Länsstyrelsen också beaktat det höga bebyggelsestrycket som generellt råder i området, samt de riksintressen som gör sig gällande på platsen.

Förutsättningar

Beskrivning av platsen

Fastigheten har en areal om 8 775 kvadratmeter i två delområden och är idag bebyggd med ett enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader.

Fastigheten är belägen utanför område med detaljplan eller områdesbestämmelser och ligger inom sammanhållen bebyggelse.

Kommunal planering

Enligt översiktsplanen, *Vårt framtida Kungsbacka*, ligger området som berörs av åtgärden inom utvecklingsorten Särös yttre del.

Inom detta område kan nya enstaka bostadshus tillåtas som kompletteringar i av byggnadsnämnden utpekade områden, genom så kallade lokaliseringsstudier. En förutsättning är att området har god tillgång till vardagsservice och infrastruktur och att övriga delar av lagstiftningen kan uppfyllas.

Datum
2024-05-23

Natur- och friluftsliv

Fastigheten ligger inom strandskyddat område. Strandskyddsdispens finns för åtgärden (Mark- och miljödomstolen dom 2023-04-03 i mål nr M 5016-22).

Fastigheten omfattas av riksintresse för högexploaterad kust och riksintresse för rörligt friluftsliv.

Delar av det område som är tänkt som tomt för nytt enbostadshus ligger i kanten av område som är karterat som *nätverk av livsmiljöer för arter knutna till ädellövskog*.

Kulturvärden

Fastigheten ingår inte i inventeringen över kulturhistoriskt värdefull bebyggelse men har ändå ett högt värde. Det uppfördes i slutet av 1800-talet och till fastigheten hör en stor parkliknanden fruktträdgård.

Geologi

Enligt kartering från SGU, Sveriges Geologiska Undersökningar, är jordarten postglacial sand på den tänkta tomten.

VA

Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det finns möjlighet att ansluta ytterligare ett enbostadshus enligt yttrande från förvaltningen för Teknik.

Dagvatten

Över fastigheten går ett dagvattenstråk. Tillrinningsområdet är inte stort, men kartering (SCALGO) visar att vatten samlas på fastigheten vid tänkt placering av ny byggnad, vid stora regn.

Bostadsförsörjningsprogrammet

Kommunens bostadsförsörjningsprogram säger bland annat att kommunen ska ha ett restriktivt förhållningssätt till förhandsbesked i de västra kommundelarna och ett mer tillåtande förhållningssätt i de östra mer glesbebyggda kommundelarna.

Översiktsplanen ska användas för geografisk vägledning. Avseende exakta siffror eller procenttal finns inte detta redovisat för bostäder som tillkommer genom förhandsbesked eller där prövning om lämplig lokalisering görs direkt i bygglov, det vill säga utanför område med i detaljplan fastställd byggrätt. Totalt ska de bostäder som tillkommer utanför område med detaljplan årligen, mellan åren 2019 och 2025, uppgå till 150-200 enligt bostadsförsörjningsprogrammet.

För året 2024 har byggnadsnämnden ännu inte gett lov eller förhandsbesked för mer än 150 nya bostäder utanför område med detaljplan.

Samhällsservice och resande

Från Skörvalla 1:165 till område med kommersiell- och samhällsservice, skola och barnomsorg är det cirka 1,5 kilometer, utmed huvuddelen av vägen finns cykelväg eller cykelväg med blandtrafik. Det är cirka 650 meter till närmsta hållplats med regelbunden kollektivtrafik.

Datum
2024-05-23

Grannehörande och remisser

Om en åtgärd ska utföras utanför ett område med detaljplan ska sakägare och andra berörda få tillfälle att yttra sig innan byggnadsnämnden fattar beslut, enligt 8 kap. 25 § PBL.

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig.

Ägare till fastigheterna Skörvalla 1:46, 1:48-53, 1:61, 1:164 och 1:169 har inte yttrat sig angående ansökan.

Ägare till fastigheterna Skörvalla 1:65 har yttrat sig utan erinran men med synpunkter angående dagvattendammen som finns på situationsplan och lyfter vikten av att den utformas för att få avsedd effekt. Befintlig dränering som avvattnar området söder om fastigheten Skörvalla 1:10 är idag undermålig och behöver åtgärdas.

Vägsamfälligheten Skörvalla G:A 2 har yttrat sig utan erinran, men med synpunkter angående att befintlig infart till fastigheten Skörvalla 1:165 behöver finnas kvar även om ny infart anläggs. Ny infart behöver också utformas så att den fungerar som mötesplats för trafikanter på Krokaviksvägen.

Ellevio har hörts med anledning av servitut för ledningar på fastigheten. De har ingen erinran angående åtgärden men informerar om att de som rättighetsinnehavare behöver ha tillgång till ledningar och kabelskåp för tillsyn, reparation och underhåll. Byggnad får inte placeras inom 2 meter från ledningarnas närmsta del. Byggnader får heller inte stänga in ledningarna eller kabelskåp.

Inför schaktningsarbeten eller andra markarbeten i närheten av våra ledningar ska kabelanvisning bestämmas via ledningskollen.se och eventuella åtgärder vidtas för att undvika skada på ledningarna. Eventuella kostnader bekostas av exploatören.

Remisser är skickade enligt Förvaltningslag (2017:900) 26 §.

Kommunantikvarie har yttrat sig utan erinran angående lokalisering i fastighetens nordöstra del, med information om att fastigheten har högt kulturhistoriskt värde, vilket gör att placering och utformning är särskilt viktigt, vilket hanteras i samband med ansökan om bygglov.

Byggnationen bör anpassas efter omgivningen så att en ålderdomlig rumslig karaktär upprätthålls och material- och kulörval är av betydelse. I samband med ansökan om bygglov är också den iritade dagvattendammen något som behöver hanteras i bygglovsskedet.

Förvaltningen för teknik har yttrat sig utan erinran avseende anslutning till kommunalt vatten och avlopp.

Yttranden finns i sin helhet som underlag till beslut.

Kommunicering

Sökande och fastighetsägare som är annan än sökande har fått möjlighet att yttra sig angående tillförs uppgifter inför byggnadsnämndens beslut enligt 9 kap. 26 § PBL.

Datum
2024-05-23

Sökande har yttrat sig med bemötande av inkomna synpunkter och kritik av handläggningen av ärendet, bland annat att trafiksäkerhet är av stor vikt, att befintlig infart ska finnas kvar och att utformning av infart är för den som blir ägare till ny fastighet.

En av tre fastighetsägare har yttrat sig och har ingen erinran med synpunkten att det vore fantastiskt om de till slut kunde få det bygglov som de anser att de har rätt till.

Yttranden finns i sin helhet som underlag till beslut.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2024-05-08
Lokaliseringsstudie 2024-05-08
Yttrande, 2024-03-13
Övrigt, 2024-02-20
Yttrande, 2024-02-09
Yttrande, 2024-02-09
Yttrande, 2024-02-09
Yttrande, 2024-02-07
Yttrande, 2024-02-05
Yttrande, 2024-01-26
Situationsplan med markhöjder, 2023-11-27
Ansökan, 2023-11-25

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 till Skörvalla 1:65
Vägsamfällighet Skörvalla G: a 2
Ellevio
Kommunantikvarie
Förvaltningen för Teknik
Fastighetsägare till Skörvalla 1:46, 1:48-53, 1:61, 1:164 och 1:169
Post- och Inrikes Tidningar

Datum
2024-05-23

§ 145

Dnr BN-2024-000225

STUV 6:17 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativ förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus .

Avgiften för beslutet är 21 280 kronor.

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

Beslutsmotivering

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

Vid fråga om bygglov och förhandsbesked ska prövningen 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). Utanför detaljplanelagt område finns inte någon i lagstiftningen given byggrätt. Bedömningen om åtgärdens lämplighet i förhållande till dess omgivning enligt 2 kap. PBL, varvid hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen, görs därmed i varje enskilt fall.

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 detaljplanläggning eller i ärenden om bygglov eller förhandsbesked.

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.

Mark- och miljööverdomstolen har i flera avgöranden uttalat att kommunen med utgångspunkt i 1 kap. 2 § PBL (det s.k. kommunala planmonopolet) har en vidsträckt möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen och besluta om markanvändningen i kommunen (se bl.a. MÖD 2012:40 och Mark- och miljööverdomstolens dom 2014-11-10 i mål nr P 3484-14).

Översiktsplan och bebyggelseutveckling

I Kungsbacka kommun råder det allmänt högt bebyggelsetryck. Det höga trycket beror till stor del på läget i Göteborgsregionen och pendlingsavståndet till Göteborg. Efterfrågan på mark är störst i Kungsbacka stad, i och runt omkring de större tätorterna samt längs med kusten. Det höga bebyggelsetrycket ställer i synnerhet stora krav på den fysiska planeringen, även enstaka tillkommande bostadshus

Datum
2024-05-23

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 laga kraft 2022-01-26. Översiktsplanen är ett kraftfullt instrument för den fysiska planeringen och arbetet med den hållbara utvecklingen. Den samspelar med nationella strategier och är framtagen i samråd med kommunens olika förvaltningar, statliga myndigheter, regioner, grannkommuner och kommunens invånare. I översiktsplanen framgår grunddragen för hur mark- och vattenområden ska användas. Den är därmed vägledande vid ansökningar om att bygga på ny plats utanför detaljplan.

I takt med att bebyggelsegrupper blir större kan högre krav att tillgodose boende med kommunal service ställas på kommunen. Samhällsservice och infrastruktur är i dagsläget begränsad i området, bland annat saknas gång- och cykelbanor och närhet till matbutik, skolor m.m. Eftersom den kommunala servicen är tänkt att utvecklas främst i tät- och serviceorterna är det inte lämpligt att etablera större bebyggelsegrupper i området som Stuv 6:17 ligger i.

Även om ett enskilt bygglov inte påtagligt förändrar en lokal bebyggelsestruktur, kan många enskilda bygglov få omfattande konsekvenser för kommunen. Risken finns att fler fastighetsägare kan komma att resa krav på positivt förhandsbesked under motsvarande förutsättningar som i det aktuella fallet. Ett beviljande av ansökan kan komma att skapa en prejudicerande verkan inte bara i fråga om fastigheter inom det aktuella området utan även inom närliggande områden i kommunen.

Ansökan innebär att en markant utvidgning av bebyggelse som inte ligger i anslutning till befintliga etablerade bebyggelseområden. Lokaliseringarna bedöms utgöra en struktur som inte är förenlig med krav på lämplig markanvändning. Föreslagna lokaliseringar bedöms medföra ett olämpligt tillskott och olämplig utbredning av bebyggelsen i området, utifrån ett hänsynstagande till att kommunen har det övergripande ansvaret för att prioritera avseende kanaliseringen av begränsade resurser.

Ansökan är därmed inte lämplig med hänsyn till kravet på en långsiktigt god hushållning av mark och kommunens tätortsutveckling. Ansökan uppfyller därmed inte lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-3 § PBL.

Platsens förutsättningar

Föreslagen placering av två enbostadshus ligger i bergssluttning och innebär att bebyggelsen utvidgas på högre kuperad mark. Sluttningen är skogbevuxen med till stor del av ek och bokträd.

De nya enbostadshusen ligger cirka 6-8 meter högre än bostadshusen på intilliggande fastigheter och får ett högt läge i landskapet vilket bryter av mot övrig struktur i området. Den befintliga bebyggelsegrupp som finns här som är tydligt begränsad av vägen och skogsbrynet med bakomliggande bergssluttning. Föreslagen placering skapar en struktur som inte bedöms vara lämplig.

Datum
2024-05-23

Vid bebyggelse på den föreslagna platsen krävs stora ingrepp i naturen, det är också en utmaning utifrån krav på tillgänglighet på tomten och från parkering till bostad. Förutsättningarna för tomterna, är branta tomter med en höjdstigning på ca 6-8 meter ifrån väg till föreslagna placeringar. Om dessa tillfartsvägar ska tillgodose en acceptabel lutning om 10% -12% krävs stora ingrepp i terrängen. En kraftig lutning blir särskilt vintertid en olägenhet.

De tomter som föreslås bedöms skapa påverkan på landskapsbilden, på ett sätt som inte bedöms lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden enligt 2 kap. 6 § PBL. Vidare bedöms föreslagen åtgärd påverka naturförutsättningarna på tomten på ett sätt som inte bedöms lämpligt enligt PBL 8 kap 9 §.

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

Länsstyrelsen har i beslut 2023-12-07, 1330-2022 bedömt av avstyckning för bostadshus på platsen att husen placeras i högre lägen än den befintliga bebyggelsen, vilket bryter av mot den befintliga bebyggelsestrukturen. Vidare finns på platsen skog med stort inslag av lövträd, varav några stora ekar (vilket framgår av bilder på Google Maps 2023). De föreslagna husen hade förutsatt avverkning av skog med följd att den inramande skogridån hade brutits upp och förändrat landskapsbilden tydligt. Åtgärderna hade även krävt ingrepp i terrängen i form av schaktning, uppfyllnader och anläggande av väg. Länsstyrelsen bedömer att åtgärden skulle få en negativ påverkan på landskapsbilden och inte i tillräcklig mån ta hänsyn till naturförutsättningarna på platsen.

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. 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 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.

Datum
2024-05-23

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. Företrädare 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.

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

Historik

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar 2022-01-13, BNAU § 13 att avslå ansökan om förhandsbesked för tre enbostadshus.

Beslutet överklagas till Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen beslutar 2023-12-07, 1330-2022, att avslå överklagan. Beslutet finns som ett bifogat beslutsunderlag.

Nu aktuellt ärende

Ansökan registrerades 2024-01-30.

Fastigheten har en area om 19 649 m².

Ansökan gäller avstyckning av fastighet för att möjliggöra byggnation av två enbostadshus.

Dessa två föreslagna avstyckningar med varsitt enbostadshus prövades i ett tidigare ärende på fastigheten, se historik ovan.

Ansökan var komplett 2024-03-01. Handläggningstiden har förlängts med 10 veckor.

Tjänstemän från Bygg- och miljöförvaltningen besiktigade platsen 2024-04-11.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Datum
2024-05-23

Remisser

Räddningstjänsten har fått möjlighet att lämna synpunkter på ansökan. Räddningstjänsten informerar att det inte framgår av kartan hur bred vägen blir. För framkomlighet av räddningsfordon ska vara tillfredsställd så behöver vägens bredd vara minst 3 meter. Även kurvor måste utformas så ett räddningsfordon kommer fram.

Förvaltningen för Teknik harv getts möjlighet att lämna synpunkter gällande åtgärderna. Teknik informerar i sitt remissvar daterat 2024-05-03 att en vändplats för sophämtning bör anordnas enligt bifogad mall.

Kommunekologen har getts möjlighet att yttra sig gällande åtgärden. Kommunekologen skriver följande i sitt remissvar daterat 2024-04-12:

”Fastigheten omfattas av ett område som är utpekad som nätverk av ädellövskogsmiljöer. Området besöktes i fält i mitten av april 2024 av kommunekolog. Den del av fastigheten som de nya bostadshusen förslås placeras utgör i huvudsak av ung granskog med inslag av yngre ekar samt enstaka äldre tallar. Naturvärdet inom området för bostadshus bedöms som begränsat. Om möjligt är det bra om de går att värna de enstaka äldre tallarna som finns inom området för att gynna den biologiska mångfalden. Ekar som är av värde för nätverket av ädellövskogsmiljöer, förekommer främst i slänterna där de enligt ansökan inte ska uppföras några byggnader. Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att uppförande av två enbostadshus inte kommer påverka områdets naturvärden negativt.”

VA

Löftadalens avloppsföreningen har gett sitt skriftliga godkännande till att två fastigheter ansluts till föreningens kommunala vatten och avlopp.

Kommunicering

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Invändningar har kommit in från fastighetsägare till Stuv 6:10, Stuv 6:12, Stuv 6:6 och Stuv 6:18.

Fastighetsägarna till Stuv 6:6 skriver i sitt yttrande att de planerade tomterna inte passar in i den befintliga bebyggelsen och det kommer innebära stora ingrepp i naturen. Fastighetsägarna skriver vidare att de bosatt sig där för att få närhet till naturen och hade inte räknat med att det skulle ske byggnation i den kraftigt kuperade skogsmarken. Fastighetsägarna skriver även att då föreslagna tomter ligger högre än fastighetsägarens tomt så skulle det kunna innebära full insyn på deras tomt. Fastighetsägarna är oroliga för vad avverkningen av skogen kan medföra med hänsyn till vattenflöden. Fastighetsägarna är även oroliga för vilken påverkan byggnationen kan få på vattenkvaliteten i deras brunn.

Fastighetsägare till Stuv 6:12 skriver i sitt yttrande att fastighetsägaren är orolig för vilken påverkan sprängningsarbeten och avverkningar kan få på deras fastighet.

Datum
2024-05-23

Fastighetsägare till Stuv 6:18 skriver i sitt yttrande att byggnationen kommer medföra stora ingrepp i natur och djurliv. Fastighetsägaren motsätter sig byggnationen.

Fastighetsägarna till Stuv 6:10 skriver i sitt yttrande att de inte kommer godkänna grävning på deras fastighet för kommunalt vatten och avlopp, elledningar eller fibernät.

Kommunicering med sökande

En underrättelse med förvaltningens bedömning skickades till sökande 2024-05-06.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-05-08

Beslut från Länsstyrelsen, 2023-12-07, 1330-2022

Beslut om förlängd handläggningstid, 2024-05-06

Remissvar, 2024-05-03

Bilaga, 2024-05-03

Yttrande, 2024-04-25

Yttrande, 2024-04-25

Remissvar, 2024-04-23

Yttrande, 2024-04-21

Yttrande, 2024-04-20

Yttrande, 2024-04-18

Yttrande, 2024-04-16

Remissvar, 2024-04-12

Intyg, 2024-03-01

Ansökan, 2024-01-30

Karta, 2024-01-30

Förslag till beslut på sammanträdet

Heinrich Kaufmann (C) och Lars Eriksson (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2024-05-23

§ 146

Dnr BN-2024-000442

VALLDA 13:12 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

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. Arbetsutskottet ger därför bygg-och miljöförvaltningen i uppdrag att vidta ytterligare utredningar i ärendet, bland annat gällande frågan om anslutning till vatten-och avlopp.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan gäller avstyckning av fastighet för nylokalisering av två nya enbostadshus. Fastigheten som består av flera skiften har en total area om 141 650 m². Ansökan var komplett 2024-02-27 och handläggningstiden har förlängts med 10 veckor. Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Beslutsunderlag

Remissvar med bilaga, 2024-05-13
Tjänsteskrivelse, 2024-05-08
Beslut om förlängd handläggningstid, 2024-04-25
Yttrande från granne, 2024-04-24
Yttrande från granne, 2024-04-24
Yttrande från granne, 2024-04-20
Yttrande från sökande, 2024-04-17
Yttrande från sökande, 2024-03-24
Ansökan, 2024-02-27
Karta, 2024-02-27
Fotografi, 2024-02-27

Förslag till beslut på sammanträdet

Stefan Vilumsons (SD) yrkar att ärendet återremitteras till bygg-och miljöförvaltningen för fortsatt beredning och komplettering av beslutsunderlag.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag respektive Stefan Vilumsons (SD) yrkande om återremiss.

Datum
2024-05-23

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

Beslutet skickas till

Bygg-och miljöförvaltningen

Datum
2024-05-23

§ 147

Dnr BN-2024-000173

VALLDA 6:52 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

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

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

Upplysningar

Enligt 9 kap. 39 § PBL innebär förhandsbeskedet inte att åtgärden får påbörjas. För att påbörja den sökta åtgärden krävs således bygglov. Förhandsbeskedet upphör att gälla om inte ansökan om bygglov inkommer till byggnadsnämnden inom två år från det att beslutet vunnit laga kraft.

Slutligt ställningstagande till husets placering och utformning ska ske i samråd med bygg- och miljöförvaltningen. Det är inte någon förutsättning för förhandsbesked att det finns en nyttjanderätt till marken. Frågorna om servitut till väg och avloppsanläggning faller därmed utanför prövningen av förhandsbeskedet.

Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter kungörelsedelgivning, alternativt tre veckor efter förenklad delgivning. Åtgärden får påbörjas tidigast fyra (4) veckor efter att detta beslut har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar.

För att bygglov ska kunna beviljas för sökt åtgärd behöver fastigheten vara lämpligt ansluten till vatten- och avlopp.

Beslutsmotivering

Ansökan avser nylokalisering av ett enbostadshus på en fastighet med en areal om ca 3 800 kvadratmeter som är belägen utanför detaljplanerat område.

Med beaktande av vad som har tillförts ärendet bedömer arbetsutskottet att ett nytt enbostads-hus på fastigheten inte medför krav på planläggning inom nu aktuellt område. Den föreslagna åtgärden medför sålunda inte att det aktuella området behöver utredas i ett större sammanhang då bostadshuset inte anses ha någon nämnvärd påverkan på områdets karaktär. Lokaliseringen bedöms sålunda vara god och väl anpassad till bebyggelsen på platsen. Föreslagen åtgärd med aktuell lokalisering bedöms således även passa in i landskapsbilden och uppfylla de krav som följer av 2 och 8 kap. PBL. Därtill föreligger inga direkta motstående intressen som kan tala emot ett positivt förhandsbesked. Detta särskilt med beaktande av att den mark som ska tas i anspråk för byggnation inte bedöms lämpa sig för andra åtgärder och att endast en begränsad del av marken utgör jordbruksmark.

Lokalisering av ett enbostadshus inom aktuellt område medför inte heller någon

Datum
2024-05-23

negativ prejudicerande verkan med beaktande av de förutsättningar som föreligger på platsen.

Arbetsutskottet bedömer sammantaget att föreslagen lokalisering är lämplig med hänsyn till läge och omfattning samt kommunens tätortsutveckling. Det råder inte något detaljplanekrav varför åtgärden bedöms vara i linje med kommunens strategiska planering. Arbetsutskottet lämnar därför positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2024-01-24.

Ansökan gäller avstyckning av fastighet för nylokalisering av ett nytt enbostadshus.

Fastigheten har en area om 3 792 m².

Ansökan var komplett 2024-03-08.

Handläggningstiden har förlängts med 10 veckor.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Remisser

Förvaltningen för Teknik har fått möjlighet att lämna synpunkter på ansökan. Teknik meddelar i sitt remissvar att för att avfallskärl och enskilt avlopp ska kunna tömmas i direkt anslutning till fastigheten bör en vändplats iordningsställas enligt bilaga som skickas med.

Avlopp

Sökande har informerat att de avser att ha enskilt avlopp, ett så kallad minireningsverk som är anpassad för två hushåll.

Datum
2024-05-23

Miljö & Hälsoskydd har meddelat att det finns möjlighet att anordna enskilt avlopp för den planerade fastigheten.

Kommunicering

En underrättelse med förvaltningens bedömning skickades till sökande 2024-04-02.

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Invändningar har kommit in från fastighetsägare till Vallda 6:17 angående vägdragningen. Berörd sakägare önskar att den föreslagna vägen till den nya fastigheten flyttas österut.

Sökande har tagit del av invändningarna och har därefter justerat sin ansökan i enlighet med grannens önskemål.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-05-08

Karta 2024-05-06

Information från sökande, 2024-05-06

Remissvar med bilaga, 2024-05-03

Beslut om förlängd handläggningstid, 2024-05-03

Utlåtande från granne med bilagor, 2024-04-22

Remissvar, 2024-04-16

E-post – beskrivning av avlopp, 2024-02-28

Ansökan, 2024-01-24

Förslag till beslut på sammanträdet

Stefan Vilumsons (SD) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten med följande motivering: ett nytt enbostadshus på fastigheten medför inte krav på planläggning inom nu aktuellt område. Den föreslagna åtgärden medför sålunda inte att det aktuella området behöver utredas i ett större sammanhang då bostadshuset inte anses ha någon nämnvärd påverkan på områdets karaktär. Lokaliseringen bedöms sålunda vara god och väl anpassad till bebyggelsen på platsen. Föreslagen åtgärd med aktuell lokalisering bedöms således även passa in i landskapsbilden och uppfylla de krav som följer av 2 och 8 kap. PBL. Därtill föreligger inga direkta motstående intressen som kan tala emot ett positivt besked. Detta särskilt med beaktande av att den mark som ska tas i anspråk för byggnation inte bedöms lämpa sig för andra åtgärder och att endast en begränsad del av marken utgör jordbruksmark. Lokalisering av ett enbostadshus inom aktuellt område medför inte heller någon negativ prejudicerande verkan med beaktande av de förutsättningar som föreligger på platsen. Sammantaget bedöms föreslagen lokalisering vara lämplig med hänsyn till läge och omfattning samt kommunens tätortsutveckling. Det råder inte något detaljplanekrav varför åtgärden bedöms vara i linje med kommunens strategiska planering.

Lars Eriksson (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Datum
2024-05-23

Daniel Hognert (M) yrkar bifall till Stefan Vilumsons (SD) yrkande.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag respektive Stefan Vilumsons (SD) med fleras yrkande om att lämna positivt förhandsbesked.

Ordföranden (M) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet bifaller Stefan Vilumsons (SD) med fleras yrkande.

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Datum
2024-05-23

§ 148

Dnr BN-2023-002688

VOXLÖV 3:14 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med garage

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus med garage på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 20 000 kronor.

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

Beslutsmotivering

Översiktsplanen

Utanför planlagt område finns inte någon i lagstiftningen given byggrätt. Bedömningen om en åtgärds lämplighet görs i en prövning genom planläggning eller i ärenden om bygglov eller förhandsbesked. Prövningen avser om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen, det vill säga en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (prop. 1985/86:1 s.285). Kommunen har det övergripande ansvaret för lokaliseringsprövningar. I prövningarna ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. De allmänna intressena om lämplig markanvändning kommer till uttryck i andra kapitlet Plan- och Bygglagen (SFS 2010:900, nedan PBL).

I Kungsbacka kommun ska det vara attraktivt att bo, verka och vistas. Det förutsätter att planeringen av samhällen och nya bostäder görs på ett långsiktigt och hållbart sätt. Kommunens utveckling behöver främja strukturer som fungerar väl för invånare samtidigt som den är resurssnål både vad det gäller ekonomi och hur vi hanterar vår natur. Stora krav ställs därmed på att hantera transportfrågor med miljöhänsyn samt att skapa en tillfredsställande samhällsservice, såsom vatten och avlopp, vägar, skolor, kollektivtrafik med mera.

För att kommunen ska utvecklas på ett hållbart sätt är det mest fördelaktigt att samla den huvudsakliga bebyggelseutvecklingen i de områden där mest bebyggelse, infrastruktur, service etc. redan finns, det vill säga i kommunens tätorter. På så sätt stärks möjligheten att samnyttja lokaler, ytor, trafikstråk, kollektivtrafik etc. mer effektivt.

Utanför kommunens tätorter är infrastrukturen, kommunikationerna och tillgången till service i regel bristfällig, avstånden långa och den befintliga bebyggelsen spridd. En fortsatt bebyggelseutveckling inom dessa områden kan påverka kommunens hållbara utveckling negativt eftersom den försvårar utvecklingen av hållbara strukturer för kollektivtrafik, kommunal service och tekniska system. Samtidigt kan en bebyggelseutveckling i dessa områden drabba kommunen ekonomiskt i och med de krav som följer om att upprätthålla motsvarande kommunal service. En

Datum
2024-05-23

bebyggelseutveckling i dessa området medför även att det enskilda resandet ökar, vilket framför allt är negativt för den miljö- och klimatomfattningen.

I Kungsbacka kommun råder det allmänt högt bebyggelsestryck. Det höga trycket beror till stor del på läget i Göteborgsregionen och pendlingsavståndet till Göteborg. Efterfrågan på mark är störst i Kungsbacka stad, i och runtomkring de större tätorterna samt längs med kusten. 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 laga kraft 2022-01-26. Översiktsplanen är ett kraftfullt instrument för den fysiska planeringen och arbetet med den hållbara utvecklingen. Den samspelar med nationella strategier och är framtagen i samråd med kommunens olika förvaltningar, statliga myndigheter, regioner, grannkommuner och kommunens invånare. I översiktsplanen framgår 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. Den aktuella fastigheten ligger inom Vårt Framtida Kungsbacka redovisar som Inom utvecklingsort, Kungsbacka stad. För utvecklingsorter gäller att ny bebyggelse i regel ska föregås av detaljplan.

Detaljplanekravet

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

Om åtgärden medför ytterligare behov av samordning är det ett förhållande som har betydelse för bedömningen. Med behov av samordning avses bland annat frågor om fastighetsindelning och utförande av gemensamhetsanläggningar samt utbyggnad av gator, vägar, vatten, avlopp, anläggningar för dagvattenhantering, el och annan teknisk försörjning. Det kan även finnas behov av samordning om den planerade bebyggelsen förutsätter kommunens medverkan i någon nämnvärd omfattning. Ett sådant behov finns också om statliga intressen berörs på ett sådant sätt att det finns skäl för länsstyrelsen att bevaka dem i ett planärende, om det finns många motstridiga enskilda intressen eller om området i framtiden ska ägas av flera olika aktörer (prop. 2017/18:167 s. 21).

Andra förhållanden av betydelse för bedömningen kan vara annan inverkan på omgivningen än på den befintliga bebyggelsemiljön. Med inverkan på omgivningen avses både den inverkan på miljön och den inverkan på omgivningen i övrigt som uppstår på grund av bebyggelsen. Som exempel på sådan inverkan kan nämnas om bebyggelsen ska uppföras på mark som ur miljösynpunkt är värdefull samt om den planerade användningen ger upphov till buller eller genererar mycket trafik (prop. 2017/18:167 s. 21-22).

Datum
2024-05-23

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 eller av att kunna hantera risker för olyckor (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 ärendet efter det andra (prop. 1985/86:1 s. 555).

Bedömning kommunens översiktliga planering och detaljplanekravet
Den aktuella fastigheten ligger i utkanten av Kungsbacka stads tätort inom vad Vårt Framtida Kungsbacka som sagt redovisar som Inom utvecklingsort, Kungsbacka stad. Ingen lokaliseringsstudie har gjorts för området.

Det råder över lag ett starkt behov av att hushålla med mark, pröva lämplig markanvändning, exploateringsgrad, utbyggnad av infrastruktur, bebyggelsestruktur med mera i det aktuella området i ett större sammanhang, på ett övergripande plan.

Det råder samtidigt högt bebyggelsetryck i och omkring Kungsbacka tätort, flera ansökningar om förhandsbesked, bygglov och planärenden har behandlats av kommunen de senaste 15-20 åren. Det talar också för att det föreligger ett starkt behov av att pröva nytillkommande bebyggelse i området i ett större sammanhang.

Förvaltningen gör den sammantagna bedömningen att kravet på detaljplan utfaller som huvudregel vid etablering av ny bebyggelse på platsen.

Anpassningskraven

Att bebygga platsen så som ansökan redovisar bedöms få en negativ påverkan på landskapsbilden. Fastigheten är väldigt kuperad och en placering på en sådan höjd som ansökan redovisar bedöms vara olämplig med hänsyn till anpassningskraven som följer av 2 kap. 6 § PBL. Ett bostadshus på den föreslagna höjden bedöms få ett påtagligt inslag i landskapsbilden. Placeringen avviker även mot den bebyggelsestruktur som finns i området. Övriga bostadshus i området har en placering utmed bergets nedre del och utmed Högländavägen. Föreslaget bostadshus är inte i direkt anslutning till Högländavägen och bostadshuset får även en placering 11-23 meter högre upp än vad övriga bostadshus ligger. Placeringen i den kuperade terrängen bedöms vidare vara olämplig utifrån anpassningskraven som följer av 8 kap. 9 § PBL. Den kuperade terrängen på platsen gör det problematiskt att anordna acceptabel tillfartsväg till bostadshuset, och det bedöms finnas svårigheter att bebygga tomten på ett sådant sätt så att naturförutsättningarna kan tas tillvara på ett godtagbart sätt.

Datum
2024-05-23

Lucktomt

En lucktomt definieras som en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra bebyggda mindre fastigheter eller markområden (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 2013-02-25 i mål nr P 8650-12). Bedömningen görs med hänsyn till områdets befintliga bebyggelsestruktur och fastighetsindelning. Av Mark- och miljööverdomstolens avgöranden, P 11043-16 och P 3331-17, framgår att det vid bedömningen av om prövningen ska ske direkt i ett förhandsbesked så ska risken för negativ prejudicerande verkan särskilt beaktas.

Föreslagen byggnation på nu aktuell plats anses inte utgöra en lucktomt. I föreliggande fall rör det sig om en bit mark och en sökt åtgärd som inte har några unika förutsättningar eftersom det finns fler fastigheter och markbitar i närområdet som har arealmässiga förutsättningar för att på liknande sätt ge plats åt ytterligare bostadshus. Ett beviljat förhandsbesked på platsen riskerar att skapa en negativ prejudicerande verkan som kan sprida sig i området och även andra delar av kommunen med liknande förutsättningar (se mark- och miljödomstolens dom 2020-01-10 mål nr P 1537-19).

Intresseavvägning

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Den sammantagna bedömningen görs att det allmänna intresset av att styra bebyggelseutvecklingen överväger det enskilda intresset av att bygga ett bostadshus på platsen.

Tillämpbar 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.

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.

Av 8 kap. 9 § PBL följer att en obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och

Datum
2024-05-23

kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara.

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 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.

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

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-12-28.

Datum
2024-05-23

Ansökan gäller nylokalisering av ett nytt enbostadshus med garage.
Fastigheten består av flera skiften och har en total area om 400 077 m².
Ansökan var komplett 2024-03-20.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Kommunicering

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig

Kommunicering med sökande

En underrättelse med förvaltningens bedömning skickas till sökande 2024-04-04.

Sökande inkom med ett yttrande i samband med sin ansökan. I sitt yttrande skriver sökande att de på fastigheten Voxlov 3:14 bedrivs djurhållning och entreprenadverksamhet. Denna verksamhet har genomgått en generationsväxling av ägare och då finns behovet av en ny bostad för och fortsätta driva denna verksamhet. Enligt sökande har näringsverksamheten idag en omsättning på cirka [REDACTED] kr och har fyra heltidsanställda och en inhyrd på F-skatt som arbetar heltid för företaget. Djurbesättningen består av 40 köttdjur och 20 ungdjur. Djuren behöver daglig tillsyn och skötsel, vid kalvningar behövs flera besök under hela dygnet. Då kalvningar sker under vår och sommar blir det frekventa och akuta tillsyn- och omvårdnadsärenden av djuren detta för att kunna säkerställa hälsa för både kor och kalvar vid kalvningar.

Sökande förklarar att de vill bo nära stamfastigheten för att med lätthet kunna följa gällande lagar och underlätta den dagliga rutinen samt för att undvika onödiga transporter med fordon, då de ser detta som en onödig belastning för miljön. Det finns även planer kring att starta en gårdsbutik som kan leverera närproducerad mat detta kommer att skapa minst två nya arbeten inom näringsverksamheten. Sökande förklarar vidare att de även är i startgrupparna med att ställa om till ekologiskt lantbruk, då de finner det viktigt med den biologiska mångfalden.

Placeringen är vald för att undvika att produktiv jordbruksmark tas i anspråk. Markerna i direkt anslutning till det befintliga bostadshuset är jordbruksmark.

Förvaltningens bemötande på inkomna synpunkter

Sökandes yttrande föranleder ingen annan bedömning i ärendet. Sökande avser att bygga nytt bostadshus för att möjliggöra generationsväxling, dock bedömer förvaltningen att det inte utgör en anledning till att bortse från att placeringen bedöms vara olämplig utifrån landskapsbilden och anpassningskraven som följer av 8 kap. 9 § PBL.

Datum
2024-05-23

VA

Sökande har redogjort för att de ska ansluta till grannfastighetens privata ledningar.

Beslutsunderlag

Yttrande från sökande, 2024-05-14
Yttrande från granne, 2024-05-13
Yttrande från granne, 2024-05-11
Yttrande från granne, 2024-05-11
Tjänsteskrivelse, 2024-05-08
Intyg, 2024-04-16
Information, 2024-03-20
Intyg, 2024-03-20
Fasadritning, 2023-12-28
Karta, 2023-12-28
Plan- och sektionsritning, 2023-12-28
Fasad-, plan- och sektionsritning, 2023-12-28
Verksamhetsbeskrivning, 2023-12-28
Ansökan, 2023-12-28

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Ombud

Datum
2024-05-23

§ 149

Dnr BN-2024-000172

BUKÄRR 2:135 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad samt murar

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad samt murar.

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 är +6,0.

Golvhöjden för komplementbyggnaden är +5,7.

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

Avgiften för beslutet är 50 540 kronor. Av detta kostar bygglovet 29 260 kronor och byggskedet 21 280 kronor. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

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

Upplysningar

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea om ca 420 kvm och en komplementbyggnad med en byggnadsarea om 80 kvm samt uppförande av två murar.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att föreslagna byggnationsåtgärder utgör en utmärkt exploatering av aktuell fastighet som medför att omfattningen av bebyggelsen i området förblir låg. Arbetsutskottet bedömer vidare att föreslagna åtgärder passar in i omgivningen och medför en god helhetsverkan, särskilt med beaktande av att bostadsområdet består av blandad bebyggelse, i avsaknad av en

Datum
2024-05-23

utpräglad bebyggelsestruktur. Föreslagna åtgärder bedöms därtill vara lämpliga med hänsyn till stad- och landskapsbilden. Det bör även beaktas att sökande har vidtagit tillfredsställande åtgärder för att skapa konformitet med de önskemål som framförts av kommunantikvarien. Arbetsutskottet bedömer därtill att föreslagna byggnationsåtgärder har en begränsad åverkan och att ansökan inte stör natur- och kulturvärden i området eller medför negativa prejudicerande verkan. Härvid ska även tilläggas att förevarande lovprövning har föregåtts av en lokalisering genom positivt förhandsbesked 2022-12-22. Mot bakgrund av ovan anförda omständigheter anses byggnadernas utformning och placering vara förenliga med kommunens framtagna riktlinjer. Med hänsyn härtill uppfyller föreslagna åtgärder kraven i 9 kap. 31 § PBL samt 2 kap. 6 § första stycket PBL varför det föreligger förutsättningar att bevilja bygglov för det inlämnade förslaget.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2024-01-25.

Ansökan gäller nybyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea om 420,5 m², varav 25,7 m² är öppenarea under skärmtak över entré och uteplats.

Bostadshusets fasader kläs med stående träpanel i laserad gran. Bostadshusets tak kläs med sedum och takpapp.

Bostadshuset placeras 11,4 meter från tomtgräns i nordöst samt 27,1 meter från tomtgräns i öst.

Ansökan gäller även nybyggnad av komplementbyggnad med en byggnadsarea om 80 m² varav 11 m² är öppenarea under skärmtak.

Komplementbyggnadens fasader kläs med stående träpanel i laserad gran. Komplementbyggnadens tak kläs med sedum.

Komplementbyggnaden placeras 31,8 meter från tomtgräns i öst samt 11,5 meter från tomtgräns i söder.

Datum
2024-05-23

Ansökan gäller även uppförande av murar. Murarna uppförs i natursten. Murarna har en höjd om 1,0 meter, 0,8 meter och 0,8 meter.

Mur 1 med en höjd om 1 meter har en längd om 52,6 meter och är placerad 4,6 meter från tomtgräns i nordost.

Mur 2 med en höjd om 0,8 meter har en längd om 19,56 meter och placerad 19 meter från tomtgräns i öster.

Mur 3 med en höjd om 0,8 meter har en längd om 8 meter och är placerad 7,8 meter från tomtgräns i söder.

Byggnaderna ersätter ett bostadshus och komplementbyggnad som rivs.

Fastigheten får en total byggnadsarea om 500,5 m² varav 36,7 m² är öppenarea under skärmtak.

I ansökan rivs en befintlig mur i tomtens norra del, vid befintlig infartsväg. Marken vid den gamla muren återfylls även för att skapa en mer naturlig slänt ner mot bostadshuset.

I lovet ingår även installation av eldstad.

I ansökan ingår också planering av marken runt byggnaderna. Den nya marknivån finns redovisad på fasadritningen samt markplaneringsritningen.

Tjänstemän från Bygg- och miljöförvaltningen besiktigade platsen 2024-03-20.

Sökande har valt 2024-04-16 att skicka in nya handlingar efter yttrande från kommunantikvarie Sofia Larsson.

Ansökan var komplett 2024-04-16.

Denna bygglovsprövning har föregåtts av en lokalisering genom förhandsbesked beviljat 2022-12-22, AU § 562.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Övriga förutsättningar

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

Remisser

Förvaltningen för Teknik har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande byggnadernas placering och sophämtning. Av yttrande daterat 2024-03-18 framgår att Förvaltningen för Teknik inte har något att erinra.

Förvaltningen har även stämt av ärendet med kommunantikvarie Sofia Larsson. Av utlåtande daterat 2024-04-03 så framgår följande:

Gällande Bukärr 2:135 och 2:136 så ligger inte fastigheterna inom ett utpekad kulturmiljöområde men väl exponerat vid infarten till Särös känsliga kulturmiljöer. I

Datum
2024-05-23

fastigheternas nära omgivning ligger också flera byggnader som har kulturhistoriskt värde. Förslaget innebär en låg byggnad som möjligtvis kan anses smälta in i miljön och inte störa visuellt genom sin låga skala och naturfärgade material men samtidigt breder den ut sig på en relativt mycket stor yta. Tillsammans med poolhuset så sätter dessa huskroppar stort avtryck i miljön, det är också en struktur som skiljer sig från övriga huskroppar i närmiljön.

För att minska den visuella påverkan kan det vara en bra idé att samla ihop volymerna något och möjligtvis göra byggnaden högre, så att avtrycket på markyta blir mindre och att den tar stöd av den höjd som finns på tomtens sydöstra sida. Huset kan fortfarande andas modernitet med ett avskalat och lågmålt uttryck i material och kulör.

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 från berörda grannar.,

Sökande har tagit del av invändningarna från kommunantikvarie Sofia Larsson. Sökande har 2024-04-16 valt att skicka in nya handlingar. Sökande har enligt de nya handlingarna minskat komplementbyggnaden från 84 m2 till 80 m2 varav 11 m2 är öppenarea under skärmtak samt flyttat komplementbyggnaden närmare bostadshuset. Sökande har även valt att ta bort flera murar som fanns med i förslaget som först inkom till förvaltningen.

Sökande har även skickat in ett yttrande med ankomst datum 2024-04-30.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-05-07

Yttrande, 2024-04-30

Fasadritning, 2024-04-16

Fasadritning, 2024-04-16

Fasadritning, 2024-04-16

Planritning, 2024-04-16

Planritning, 2024-04-16

Situationsplan med markhöjder, 2024-04-16

Marksektionsritning, 2024-04-16

Nybyggnadskarta, 2024-04-16

Sektionsritning, 2024-04-16

Utlåtande, 2024-04-03

Utlåtande, 2024-03-19

Utlåtande, 2024-03-19

Utlåtande, 2024-03-18

Datum
2024-05-23

Uppgift om material och kulör, 2024-02-14
Ansökan, 2024-01-25

Förslag till beslut på sammanträdet

Daniel Hognert (M) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad samt murar med följande motivering; föreslagna byggnationsåtgärder utgör en utmärkt exploatering av aktuell fastighet som medför att omfattningen av bebyggelsen i området förblir låg. Vidare passar föreslagna åtgärder in i omgivningen och medför en god helhetsverkan, särskilt med beaktande av att bostadsområdet består av blandad bebyggelse, i avsaknad av en utpräglad bebyggelsestruktur. Föreslagna åtgärder är därtill lämpliga med hänsyn till stad- och landskapsbilden. Det bör även beaktas att sökande har vidtagit tillfredsställande åtgärder för att skapa konformitet med de önskemål som framförts av kommunantikvarien. Föreslagna byggnationsåtgärder har en begränsad påverkan och att ansökan inte stör natur- och kulturvärden i området eller medför negativa prejudicerande verkan. Härvid ska även tilläggas att förevarande lovprövning har föregåtts av en lokalisering genom positivt förhandsbesked 2022-12-22.

Thure Sandén (M) yrkar bifall till Daniel Hognerts (M) yrkande.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Skatteverket (A-post)

Post-och Inrikes Tidningar

Datum
2024-05-23

§ 150

Dnr BN-2020-000992

CENTRALEN 3 - Beslut om att vägra slutbesked

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beslutar att vägra slutbesked för ändrad användning av byggnad, samt utvändig ändring på fastighet Centralen 3 [REDACTED]

De delar av byggnaden som bygglovets avser får inte tas i bruk.

Beslutsmotivering

Nämnden ska med ett slutbesked godkänna att en eller flera åtgärder som omfattas av ett startbesked ska anses slutförda och att byggnadsverket får tas i bruk. För att nämnden ska kunna meddela slutbesked krävs bland annat att byggherren har visat att alla krav som gäller för åtgärderna enligt lovet, kontrollplanen samt startbeskedet är uppfyllda, samt att nämnden inte funnit skäl att ingripa enligt 11 kap. Plan- och bygglagen (PBL) (se 10 kap. 34 §). Trots det ovannämnda får nämnden ge slutbesked om det finns brister i uppfyllandet som är försumbara (se 10 kap. 35 § PBL).

Om bristerna däremot inte är försumbara och behöver avhjälpas eller på grund av att en kontroll behöver göras i ett senare skede så får nämnden ge ett slutbesked som är beroende av att bristen avhjälpas eller kontrollen görs, s.k. interimistiskt slutbesked (se 10 kap. 36 § PBL).

Enligt beviljat bygglov för ändrad användning av byggnad för att inreda tre bostäder i del av byggnad, så skulle kravet om god trafikmiljö enligt 2 kap. 6 § punkt 6, PBL, uppfyllas genom att byggherren kommer förvärva två parkeringsplatser i kommunens nybyggda garage, då detta inte gick att lösa inom den egna fastigheten.

Enligt utlåtande från Förvaltningen för Teknik, daterad 2021-06-28, så är detta godtagbar lösning, och fastighetsägaren kommer erbjudas parkeringsköp för de två tillkommande parkeringsplatserna. Detta kommer regleras genom avtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

I utfärdat startbesked för bygglovet så skulle redovisning av avtal för de två tillkommande parkeringsplatserna lämnas in inför slutsamråd och beslut om slutbesked.

Vidare så har byggherren valt att ändra förrådsutrymmen för förvaring av säsongsutrustning och likande för två bostäder. Ändringen innebär att dessa två bostäder inte har tillgång till tillgängliga bostadskomplement. Enligt avsnitt 3:148 i Boverket byggregler så ska förvaringsutrymmen enligt avsnitt 3:23 (bostadskomplement) vara tillgängliga och användbara. Därmed uppfyller inte utförd åtgärd utformnings kravet enligt 8 kap. 1-2 §§, PBL, att en byggnad ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Datum
2024-05-23

Dessa brister har påtalats byggherren vid flertal tillfällen, men byggherren avser inte att inkomma med något avtal, eller ändra utformningen av förrådsutrymmen.

Förvaltningen bedömer att avvikelserna från beviljat bygglov avseende parkeringsmöjligheter för tillkommande bostäder och tillgänglighet vid användning är av sådan art som inte är försumbar eller kan enkelt avhjälpas att vare sig interimistiskt eller slutligt slutbesked kan meddelas för den ändrade användningen till bostadslägenheter. Avvikelseorna medför även att det finns skäl för Byggnadsnämnden att ingripa enligt 11 kap, PBL.

Sammanfattning av ärendet

Byggherren avser inte att inkomma med handling enligt beviljat bygglov eller utfärdat startbesked för att erhålla slutbesked. Handlingen som saknas gäller huruvida byggherren uppfyller kravet på god trafikmiljö, samt så saknas tillgänglig bostadskomplement tillhörande två bostadslägenheter.

Bristerna bedöms inte vara av sådan art som är försumbara eller kan enkelt avhjälpas att vare sig interimistiskt eller slutligt slutbesked kan meddelas för den ändrade användningen till bostadslägenheter. Avvikelseorna medför även att det finns skäl för Byggnadsnämnden att ingripa enligt 11 kap, PBL.

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljade bygglov 2021-07-08, BNAU § 333, för ändrad användning av byggnad och utvändig ändring.

Den ändrade användningen innebär att befintlig utbildningslokal i del av byggnaden inreds med tre bostadslägenheter. Ansökt åtgärd innebär tillkommande bostäder och detta ställer krav på att tomten ordnas så att det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon enligt 8 kap. 9-10 §§, PBL.

Enligt det första utlåtandet daterat 2021-06-04 från Förvaltningen för Teknik, så ställde de sig negativa till ytterligare lägenheter inom Centralen 3 om inte fastighetsägaren kan ordna med två bilplatser enligt kommunens parkeringsstrategi. Förvaltningen för Teknik informerade i sitt utlåtande att om det inte går att anordna med parkeringar inom den egna fastigheten här, så kan parkeringsköp vara en möjlighet för fastighetsägaren.

Sökande fick ta del av detta yttrande och inkom med en skrivelse 2021-06-24 med information hur de ska uppfylla kravet på god trafikmiljö. De skriver att de efter samråd med Förvaltningen för Teknik fått till sig att de kan köpa in sig i ett av kommunens nybyggda garage, samt att det går bra för föreningen att förvärva två platser där. Detta är föreningen villiga att göra och därmed anser föreningen att kravet enligt 2 kap. 6 § punkt 6, PBL, är uppfyllt och inte det inte längre finns käl att neka bygglov gällande detta.

Datum
2024-05-23

Förvaltningen för Teknik inkom 2021-06-28 med en komplettering till sitt utlåtande. De skrev följande:

” Hej,

Teknik har tagit del av kompletterande handlingar daterade 24 juni 2021.

Fastighetsägaren kommer att erbjudas parkeringsköp för de 2 tillkommande parkeringsplatserna. Detta kommer att regleras genom avtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

Utredning kring kostnad och avtal för parkeringsköp pågår och det kommer troligtvis att krävas beslut i nämnd. Muntlig uppgift om kostnad ska ses som en tidig bedömning på tjänstemannanivå.

I övrigt har Teknik inga synpunkter.”

Frågan om avtal för parkeringsplatser lyftes vid det tekniska samrådet. Där uppgav byggherren att de väntar på att få avtal från Förvaltningen för Teknik. Inför slutbesked ska detta avtal redovisas, vilket även förtydligats i utfärdat startbesked. Frågan om avtal diskuterades även vid slutsamrådet om vad som saknas för att erhålla slutbesked. Byggherren meddelade 2024-03-11 att de inte avser teckna något avtal och önskar beslut så de kan överklaga till Länsstyrelsen.

I samband med slutsamrådet så inkom nytt förslag kring förråd för två av lägenheterna, men ett slutligt förslag lämnades in 2024-04-15 där byggherren avser inte att följa den utformningen enligt beviljat bygglov. Förslaget innebär att i stället för varsin ingång med separata tillgängliga dörrar ut mot det fria, så nås förråden genom en gemensam dörr med ett mindre gemensamt utrymme, samt så är dörrarna till förrådsutrymmet inte längre tillgängliga.

Förvaltningen bedömer att förslaget inte uppfyller kravet enligt avsnitt 3:23 i Boverket byggregler, då dessa inte kommer vara tillgängliga och användbara förrådsutrymmen för förvaring av säsongsutrustning och likande. Därmed saknar två bostadslägenheter tillgång till tillgängligt bostadskomplement i nuläget.

Kommunicering

Förvaltningen har haft kontinuerlig kontakt via e-post med byggherren och kontrollansvarig efter slutsamrådet avseende vad som krävs för att erhålla slutbesked.

Förvaltningen informerade om vad som saknades 2024-04-25, samt förtydliga vad som var fel med inlämnad signerad kontrollplan och varför förvaltningen ansåg inlämnat förslag på förråd inte var tillgänglig 2024-04-30

En uppdaterad signerad kontrollplan lämnades in 2024-05-02, men inget annat. Förvaltningen har efter det valt att gå vidare, enligt tidigare kommunikation med byggherren, med ett beslut om att vägra slutbesked.

Underrättelse med bifogad bedömning av förvaltningen om varför slutbesked ska vägras skickades till sökande 2024-05-08.

Datum
2024-05-23

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-05-08
Kommunikation via e-post mellan förvaltningen och byggherren eller kontrollansvarig, 2024-05-02, 2024-04-30, 2024-04-25, 2024-04-15, 2024-04-10, 2024-04-04, 2024-03-25, 2024-03-11
Uppdaterad planritning, 2024-04-15
Protokoll från slutsamråd, 2024-03-6
Ej påskrivet avtal, 2024-03-05
Startbesked, 2022-02-04
Protokoll från tekniskt samråd, 2022-01-31
Beslut om ny kontrollansvarig, 2022-01-06
Anmälan om ny kontrollansvarig, 2022-01-04
Beslut om bygglov, BNAU § 333, med tillhörande handlingar, 2021-07-08

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)

Förvaltningen för Teknik

Samhällsbyggnadskontoret, Mark-och exploatering

Datum
2024-05-23

§ 151

Dnr BN-2024-000698

KOLLA 1:38 - Bygglov för utvändig ändring av flerbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för utvändig ändring av flerbostadshus.

Avgiften för beslutet är 7 980 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Beslutsmotivering

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

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser

a) överensstämmer med detaljplanen, eller

b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),

2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,

3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och

4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

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

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

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

Att tillåta inglasning av enbart en av balkongerna på fastigheten bedömer förvaltningen skulle innebära en förvanskning av den arkitektoniska utformningen, då den påverkar enhetligheten och fasadens uttryck.

Vi bedömer att bygglov behöver prövas för utformning av inglasning av alla balkongerna gemensamt, för att få ett enhetligt uttryck samt material och kulör. Inglasningen blir på så sätt en del av en genomtänkt enhetlig utformning.

Datum
2024-05-23

Att sökande hänvisar till en inglasning som har beviljats på en annan byggnad 2008 föranleder ingen annan bedömning.

Med motiveringen ovan så bedöms föreslagen inglasning av balkongen på södra fasaden av flerbostadshuset inte lämpligt utformad eller placerad med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2024-03-28.

Ansökan gäller utvändigt ändring av ett flerbostadshus som innebär inglasning av en balkong på fasad mot söder. Inglasningen föreslås utföras med aluminiumprofiler uppe och nertill mot balkong i kulör RAL 9016.

Åtgärden föreslås utföras på gavellägenheten på andra våningen. Byggnaden ingår i en grupp av tre lika byggnader som ligger parallellt med varandra. Balkongerna är utförda som en enhet som sträcker sig över hela fasadlivet.

Ansökan var komplett 2024-03-28.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan KP112 ge möjlighet att bygga flerbostadshus. Bostäderna ska utformas som seniorboende med höga krav på tillgänglighet. Planens syfte är dessutom att säkra ett grönområde med gång- och cykelväg längs Kungsbackaån och en bussförbindelse mellan Kollaområdet och Sjöallén.

Planbeskrivningen anger att fastigheten omfattas av gestaltning Västra villastaden, som gränsar till planområdet, har en enkel planstruktur med husen uppradade som friliggande volymer utefter gatunätet. De uppväxta trädgårdarna och de relativt stora friytorna mellan husen ger området en grön karaktär.

Datum
2024-05-23

Planstrukturen för de nya husen tar tillvara områdets parkkaraktär. Sättet att placera byggnaderna påminner om karaktären i Västra villastaden. Husen placeras som friliggande volymer i de gröna ytorna mot ån. Det stora grönrummet längs ån flyter in mellan husen. Mellan husen skapas utblickar mot ån. Husen orienteras i öst-västlig riktning och alla lägenheter får uteplats eller balkong i söderläge. Husens slanka ljusa gavlar har också referenser till omgivande bebyggelse i Västra villastaden.

Kommunicering

2024-04-16 Telefonkontakt med bostadsrättsinnehavaren om att vi inte kommer kunna vara positiva till enstaka inglasningar.

2024-04-18 Telefonkontakt med sökande om att vi inte kommer kunna vara positiva till enstaka inglasningar.

2024-04-18 E-post konversation angående skriftlig bedömning av ansökan.

2024-04-22 Underrättelse om avslag sänt till sökande.

2024-05-06 Sökande meddelar att de vill ta ärendet vidare för beslut med motivering om att det redan finns en inglasning på en annan byggnad.

Beslutsunderlag

Ansökan/ Sammanställning e-tjänst, 2024-03-28

Fasad- och sektionsritning, 2024-03-28

Planritning, 2024-03-28

Teknisk beskrivning, 2024-03-28

Ritningar befintligt, 2024-03-28

Situationsplan, 2024-03-28

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Fastighetsägare

Datum
2024-05-23

§ 152

Dnr BN-2024-000763

KOLLA 5:6 - Bygglov för nybyggnad av mast och teknikbod

Protokoll innehållande sekretess publiceras inte i sin helhet på Kungsbacka kommuns webbsida.

Datum
2024-05-23

§ 153

Dnr BN-2023-001704

KYVIK 4:89 - Bygglöv för nybyggnad av enbostadshus, komplementbyggnad, murar och plank samt rivning

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för nybyggnad av enbostadshus, komplementbyggnad, murar och plank.

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 +49,1.

Golvhöjden för komplementbyggnaden fastställs till +49,1.

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

Avgiften för beslutet är 8 750 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 stämmer med områdesbestämmelserna och inte förutsätter planläggning. Byggnadernas och murar och planks 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 byggnaderna, murar och plank är lämpligt utformade och placerade med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en

Datum
2024-05-23

god helhetsverkan. Vidare bedömer förvaltningen att åtgärderna inte innebär en sådan betydande olägenhet som avses i PBL 2 kap 9 §. Bygglöv 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

Historik

Bygglöv beviljas för nybyggnad av enbostadshus samt nybyggnad av komplementbyggnader och murar 2023-12-01, BNAU \$ 325.

Beslutet överklagas till Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen beslutar 2024-03-22, 318-2024, att avslå överklagan.

Sökande inkom 2024-02-28 och 2024-03-11 med ritningar för att pröva ny utformning av bostadshuset.

Nu aktuellt ärende

Nu aktuell ansökan gäller nybyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea om 226 m². Taket kläs med plåt i kulör S8500-N. Fasaderna kläs med stående träpanel i grå kulör S1502-Y. Taket har en lutning om 15 grader.

Ansökan gäller även nybyggnad av komplementbyggnad. Byggnaden har en byggnadsarea om 59,2 m². Taket kläs med plåt i kulör S8500-N. Fasaderna kläs med stående träpanel i grå kulör S1502-Y. Taket har en lutning om 15 grader.

Byggnaden ersätter ett befintligt bostadshus som rivs. Även två komplementbyggnader rivs.

Vidare gäller ansökan uppförande av nya murar och plank. Planket uppförs i anslutning till en uteplats i sydväst. Planket har en längd om 6,9 m och en höjd om 3,0 m.

Ansökan gäller även förändringar av marken runt byggnaderna. Den nya marknivån finns redovisad på fasadritningar och markplaneringsritningen.

Datum
2024-05-23

Ansökan bedöms vara komplett 2024-02-28. Handläggningstiden har förlängts med 10 veckor.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Detaljplanen antogs för området av byggnadsnämnden 24 november 2022.

Detaljplanen har inte vunnit laga kraft. Den nya detaljplanen för området möjliggör på fastigheten en byggnation om enbostadshus. Största tillåtna byggnadsarean är 15 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Minsta fastighetsstorlek är 2000 m². Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från gräns och minsta tillåtna takvinkel är 15 grader. Högsta tillåtnanockhöjd för huvudbyggnad är 9 meter. Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 m.

Det inlämnade förslaget stämmer med den antagna detaljplanen som ännu inte vunnit laga kraft.

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. Inga invändningar har kommit in.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-05-08

Beslut om förlängd handläggningstid, 2024-05-06

Yttrande, 2024-03-18

Yttrande, 2024-03-12

Yttrande, 2024-03-12

Yttrande, 2024-03-11

Yttrande, 2024-03-11

Yttrande, 2024-03-11

Fasadritning, 2024-03-11

Fasadritning, 2024-03-11

Nybyggnadskarta, 2024-02-28

Markplaneringsritning, 2024-02-28

Planritning, 2024-02-28

Planritning, 2024-02-28

Fasad-, plan- och sektioneritning, 2024-02-28

Sektionsritning, 2024-02-28

Fasadritning, 2024-02-28

Marksektionsritning, 2024-02-28

Datum
2024-05-23

Marksektionsritning, 2024-02-28
Ansökan, 2023-09-11

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 (A-post)

Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Datum
2024-05-23

§ 154

Dnr BN-2024-000776

KÖPSTADEN 3:50 - Bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om 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 14 630 kronor. Av detta kostar bygglovet 11 970 kronor och byggskedet 2 660 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

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 kungörelsedelgivning men innan lovbeslutet har vunnit laga kraft sker det på egen risk eftersom lovbeslutet kan komma att upphävas om det överklagas.

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av en komplementbyggnad med en byggnadsarea om 33,7 kvadratmeter som ska användas som garage och snickeriverkstad. Efter tillbyggnationen får byggnaden en byggnadsarea om totalt 135 kvadratmeter. Lovfastigheten är belägen i ett område som inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att föreslagen byggnationsåtgärd är tillräckligt anpassade till stads- och landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Detta med beaktande av att komplementbyggnaden i tillräckligt stor grad följer den övriga bebyggelsestrukturen i området och att denna byggnad även efter tillbyggnationen kommer att underordna sig huvudbyggnaden såvitt avser höjd och area. Föreslagen åtgärd bedöms sålunda vara tillräckligt anpassad till den övriga bebyggelsen och lovfastigheten är tillräckligt stor och har en unik tomt som bedöms som lämplig för att inrymma den aktuella byggnaden med föreslagen tillbyggnation. Åtgärden bedöms inte heller störa natur-

Datum
2024-05-23

och kulturvärden i området. Det föreligger vidare inte någon större risk för negativ prejudicerande verkan om föreslagen åtgärd beviljas. Med hänsyn härtill anser arbetsutskottet att föreslagen byggnationsåtgärd uppfyller kraven i 9 kap. 31 § plan- och bygglagen, PBL samt 2 kap. 6 § första stycket PBL.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Fastigheten är bebyggd med ett enbostadshus och sex andra fristående byggnader.

Aktuell ansökan registrerades 2024-04-09.

Ansökan gäller tillbyggnad av ett komplementbyggnad. Tillbyggnaden har en byggnadsarea om 33,7 m². Tillbyggnaden ska inrymma nytt garage och snickarverkstad. Byggnaden får en total byggnadsarea om 135 m². Fasaderna kläs med liggande träpanel i grå kulör S6500-N. Taket kläs med papp i kulör S8000-N.

Ansökan var komplett 2024-04-19.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Kommunicering

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig.

Kommunicering med sökande

En underrättelse med förvaltningens bedömning skickas till sökande 2024-04-25.

Beslutsunderlag

Yttrande 2024-05-22

Tjänsteskrivelse, 2024-05-08

Yttrande från granne, 2024-04-30

Yttrande från granne, 2024-04-30

Situationsplan, 2024-04-19

Datum
2024-05-23

Planritning, 2024-04-19
Fasad- och sektionsritning, 2024-04-19
Ansökan, 2024-04-09
Ritningar befintligt, 2024-04-09
Ritningar befintligt, 2024-04-09

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad med följande motivering; föreslagen byggnationsåtgärd är tillräckligt anpassade till stads- och landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Detta med beaktande av att komplementbyggnaden i tillräckligt stor grad följer den övriga bebyggelsestrukturen i området och att denna byggnad även efter en tillbyggnation kommer att underordna sig huvudbyggnaden på lovfastigheten såvitt avser höjd och area. Föreslagen åtgärd bedöms sålunda vara tillräckligt anpassad till den övriga bebyggelsen och lovfastigheten är tillräckligt stor samt har en unik tomt som bedöms som lämplig för att inrymma den aktuella byggnaden med föreslagen tillbyggnation. Åtgärden bedöms inte heller störa natur- och kulturvärden i området. Det föreligger vidare inte någon större risk för negativ prejudicerande verkan om föreslagen åtgärd beviljas. Med hänsyn härtill anses föreslagen byggnationsåtgärd uppfylla kraven i 9 kap. 31 § PBL samt 2 kap. 6 § första stycket PBL.

Daniel Hognert (M) yrkar bifall till Thure Sandéns (M) yrkande.

Ärendets behandling på sammanträdet

Vid sammanträdet redovisas tillkomna beslutsunderlag i form av yttrande daterat 2024-05-22.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

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

Datum
2024-05-23

§ 155

Dnr BN-2024-000468

SKÅRBY 6:22 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus.

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

Byggnadsnämnden beviljar rivning av befintlig byggnad.

Golvhöjden för byggnaden fastställs till + 29,5.

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED].

Avgiften för beslutet är 54 530 kronor. Varav 21 280 kronor är tekniskt skede för rivning.

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

Upplysningar

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea om ca 142 kvadratmeter inom en fastighet som i dagsläget är bebyggd med ett garage och mindre förråd. Ansökan avser även rivningslov avseende garaget. Lovfastigheten är belägen i ett område som saknar detaljplan eller områdesbestämmelser samt inom en kommunal naturvårdsplan.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att föreslagen åtgärd i form av nybyggnation av ett enbostadshus passar väl in i den aktuella bebyggelsen och är lämpliga utifrån den aktuella platsens förutsättningar, särskild med beaktande av att föreslagen åtgärd följer den befintliga bebyggelsestrukturen och att lokaliseringen även tidigare har bedömts som lämplig genom ett positivt förhandsbesked samt att bostadshuset har begränsad åverkan på omgivningen. Därtill bedöms

Datum
2024-05-23

exploateringsgraden på洛夫astigheten vara ändamålsenlig samt adekvat inom aktuellt område. Den sökta åtgärden bedöms sålunda uppfylla de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL och förutsätter inte detaljplaneläggning av aktuellt område. Föreslagen åtgärd bedöms inte heller medför någon negativ prejudicerande verkan, särskilt med beaktande av tomtens unika förutsättningar. Det är vidare arbetsutskottets bedömning att föreslagen åtgärd uppfyller kraven i 2 och 8 kap. PBL. Föreslagen åtgärd bedöms vidare beakta naturförutsättningarna på洛夫astigheten i tillräcklig utsträckning och medför inte ingrepp i terrängen som kan anses vara onödiga. Det föreligger vidare inte några direkta motstående intressen som talar emot förevarande ansökan. Det har i ärendet inte heller framkommit olägenheter för grannar eller andra sakägare som kan anses vara betydande. Bygglov ska därför beviljas.

Förutsättningar för att bevilja rivningslov enligt 9 kap. 34 PBL som ansökan redovisar bedöms likväl vara uppfylld. Rivningslov ska därför beviljas.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2024-03-01 och var komplett 2024-04-04 .

Ansökan gäller nybyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea om 142 m². Vit fasad S -0502-Y ,med mörkgrå foder S 7500-N och svarta betongtakpannor. Sökande har låtit göra en geoteknisk undersökning som rekommenderar plattgrundläggning. Föreslagen färdig golvhöjd är +29,5 m.

Ansökan gäller även rivningslov av äldre garage, som ersätts av nybyggnaden. två mindre förråd behålls på fastigheten.

Fastigheten har tidigare varit tomt till ett annat hus , men styckats av efter beviljat förhandsbesked som i övrigt inte nyttjats inom 2 år. Lokaliseringsprövning av platsens lämplighet görs därför i ansökan.

Västra delen av tomten utgör en lövskogsbevuxen kulle.

Datum
2024-05-23

Fastigheten ligger inom den kommunala Naturvårdsplanen, Skårbybergen. Området har också betydelse för friluftsliv och landskapsbild. Området bedöms ha mycket stora biologiska värden. Fastigheten kan kopplas till möjliga spridningskorridorer och livsmiljöer knutna till ädellövskog. Det räcker att fastigheten ligger i närheten av ädellövskog.

Fastigheten nås genom ett industriområde via Arendalsvägen till omgivningar med lantlig karaktär och Lexes väg. Vägen är en relativt smal grusväg, utan mötesplatser. Cykel- och gångbana saknas. Utmed Lexes väg ligger traditionell villabebyggelse, småhus med komplementbyggnader på relativt stora tomter.

I ansökan ingår också planering av marken runt byggnaderna. Den nya marknivån finns redovisad på fasadritningen och markplaneringsritningen. Sökande har haft önskemål att få upp tomten för att hindra att vatten samlas från vägen och grannen mittemot.

Tjänstemän från Bygg- och miljöförvaltningen besiktigade platsen 2024-04-17. Kommunekolog har varit på platsen och muntligt meddelat att förslaget inte påverkar naturvärdena.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Remisser

Förvaltningen för Teknik har svarat att Fastigheten ligger innanför verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten. Avfallshantering kan ske från fastigheten.

Kommunicering

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig fram till 2024-05-07. Inga synpunkter har kommit in.

Sökande har fått ta del av förvaltningens bedömning.

Beslutsunderlag

Yttrande, 2024-05-17
Tjänsteskrivelse, 2024-04-17
Utlåtande från Teknikförvaltningen, 2024-05-06
Fasadritningar 2024-04-04
Sektionsritning 2024-04-04
Planritning 2024-04-04
Markplaneringsritning 2024-04-04
Situationsplan 2024-04-04
Färg- och materialbeskrivning 2024-03-01
Geoteknisk undersökning 2024-03-01
Ansökan, 2024-03-01

Datum
2024-05-23

Förslag till beslut på sammanträdet

Daniel Hognert (M) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus med följande motivering; föreslagen åtgärd i form av nybyggnation av ett enbostadshus passar väl in i den aktuella bebyggelsen och är lämpliga utifrån den aktuella platsens förutsättningar, särskild med beaktande av att föreslagen åtgärd följer den befintliga bebyggelsestrukturen och att lokaliseringen även tidigare har bedömts som lämplig genom ett positivt förhandsbesked samt att bostadshuset har begränsad åverkan på omgivningen. Därtill 6är exploateringsgraden på lovfastigheten ändamålsenlig samt adekvat inom aktuellt område. Den sökta åtgärden bedöms sålunda uppfylla de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL och förutsätter inte detaljplaneläggning av aktuellt område. Föreslagen åtgärd bedöms inte heller medför någon negativ prejudicerande verkan, särskilt med beaktande av tomtens unika förutsättningar. Det är vidare min bedömning att föreslagen åtgärd uppfyller kraven i 2 och 8 kap. PBL. Föreslagen åtgärd bedöms vidare beakta naturförutsättningarna på lovfastigheten i tillräcklig utsträckning och medför inte ingrepp i terrängen som kan anses vara onödiga. Det föreligger vidare inte några direkta motstående intressen som talar emot förevarande ansökan. Det har i ärendet inte heller framkommit olägenheter för grannar eller andra sakägare som kan anses vara betydande. Bygglov ska därför beviljas. Förutsättningar för att bevilja rivningslov enligt 9 kap. 34 PBL som ansökan redovisar bedöms likväl vara uppfylld. Rivningslov ska därför beviljas.

Lars Eriksson (S) yrkar bifall till Daniel Hognerts (M) yrkande.

Ärendets behandling på sammanträdet

Vid sammanträdet redovisas tillkomna beslutsunderlag i form av yttrande daterat 2024-05-17.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Datum
2024-05-23

§ 156

Dnr BN-2023-000174

STOCKALID 1:4, STOCKALID 1:39 - Bygglöv för nybyggnad av förskola

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för nybyggnad av förskola.

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 +16,0

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED].

Avgiften för extra bygglovbeslutet är 7 500 kronor. Kostnad för extra startbesked tillkommer. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

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

Upplysningar

Inkomna synpunkter från remissinstanser ska beaktas.

Av stor betydelse har markområdet som planläggs som allmän plats NATUR i slutningen ner mot Ölmevallavägen. Här bör befintliga träd sparas i så hög utsträckning som möjligt för att skapa en grön ridå. Det innebär att skogspartier, bergväggar, inslag av ängsmark med mera sparas så att befintliga karaktär och funktion bevaras.

Innan ni får påbörja byggnadsarbetet måste ni ha fått ett startbesked från byggnadsnämnden. Dessutom måste överklagandetiden ha löpt ut. Den räknas fyra veckor från att beslutet kungjordes i Post- och Inrikes Tidningar. Om åtgärden påbörjas efter att fyra veckor har förflutit från kungörelsen men innan lovbeslutet har vunnit laga kraft sker det på egen risk eftersom lovbeslutet kan komma att upphävas om det överklagas.

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 30 § (PBL, SFS 2010:900) ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden stämmer med detaljplanen. Förvaltningen bedömer att ansökan med tillägg 2024-04-02 stämmer med detaljplan och uppfyller kraven enligt PBL 9 kap. 30 § punkt 4 då byggnaderna är lämpligt utformade och placerade med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

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

Datum
2024-05-23

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

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

Tillägg avseende fasadskylt och solceller på tak medför att nytt beslut tas om i samma ärende.

Ursprunglig ansökan avser nybyggnad av förskola inklusive markarbeten, komplementbyggnader och bullerskärmar på fastigheten Stockalid 1:39 samt del av Stockalid 1:4. Förskolan i två våningar har byggnadsarea 715 m². Åtgärden är planerlig detaljplan Ö92. Bygglov ska beviljas enligt plan- och bygglagen 9 kap. 30 §.

Beskrivning av ärendet

Nytt tillägg till tidigare ansökan inkom 2024-04-02 och avser tillägg av skylt samt solceller ovan tak. Då byggnaden inte har slutbesked ännu och juridiskt sett inte finns prövas hela lovet igen med ett nytt beslut.

Ansökan registrerades 2023-01-25.

Ansökan gäller nybyggnad av en förskola med en byggnadsarea om 715 m².

Byggnaden ersätter ett bostadshus som rivs genom tidigare rivningsanmälan innan detaljplanen antogs.

Vidare gäller ansökan tillhörande komplementbyggnader enligt handlingar i form av miljöhus, allmänt förråd, förråd med solskydd och ett förråd för cyklar och vagnar.

Vidare gäller ansökan murar för bulleravskärmning och terrassering enligt handlingar.

I ansökan ingår också planering av marken runt byggnaderna. Den nya marknivån finns redovisad på fasadritning och markplaneringsritning. Vissa markåtgärder redovisas på allmän platsmark.

Datum
2024-05-23

Kungsbacka kommun avser att uppföra en byggnad för förskoleverksamhet på fastigheten Stockalid 1:39 samt del av Stockalid 1:4 (Ny fastighetsbildning kommer ske). Byggnaden ska inrymma verksamhet för förskola för barn mellan 1-5år och är dimensionerad för 120 barn med tillkommande pedagoger och övrig personal. Nya förskolan kommer att innehålla lokaler för barnen, utrymmen för personal samt storkök för mathantering. Utemiljön kommer att utformas med hänsyn till nuvarande kvalitéter som finns med träd och omgivning. Lekgården uppgår till 4473 kvadratmeter

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan Ö92. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförande av bostäder och förskola. I detaljplanen regleras bland annat högsta tillåtna ekvivalent ljudnivå för skolgård som är avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet till 50 dBA och maximal ljudnivå är 70 dBA. För övriga vistelseytor är högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivå 55 dBA. Högsta sammanlagda exploatering är 1000 kvm byggnadsarea. Utöver det får komplementbyggnader uppföras. Högsta byggnadshöjd är 12 meter. Inom prickmarken får bullerskydd upp till 2 meter uppföras.

Norr om parkering är det allmän platsmark NATUR. Det framgår av planbeskrivningen att skogspartier, berghällar, inslag av ängsmark med mera bör sparas så att befintliga karaktär och funktion bevaras.

Beräkning av byggnadshöjd

Byggnadshöjden har beräknats genom att först bestämma om byggnaden ska ses som sammansatt eller inte. Därefter har den beräkningsgrundande fasaden, samt det dominerande fasadplanet bestämts, och till sist har det konstaterats varifrån höjden ska mätas.

För byggnader med en traditionell rektangulär planutformning – två långsidor och två gavlar – ska huvudregeln enligt Boverkets allmänna råd tillämpas vid fastställande av beräkningsgrundande fasad (se MÖD:s avgörande i mål nummer 8739-15). Gavlarna ska inte påverka höjdmåttet. Den av långsidorna som bedöms ha störst allmänpåverkan ska väljas som beräkningsgrundande.

Förvaltningen anser att fasaden mot Ölmevallavägen, entréfasaden, är den beräkningsgrundande fasaden och att den östra, framskjutande, delen av entréfasaden är att betrakta som det dominerande fasadplanet med störst allmän påverkan.

Avståndet från det dominerande fasadplanet till allmän plats är mer än sex m. Byggnadshöjden beräknas därför utifrån medelmarknivån invid fasad. Utifrån angivna förhållanden mäts byggnadshöjden till 7,8 meter.

Övriga förutsättningar

Bullernivå på skolgård och vid fasad har redovisats genom beräkning. Av beräkningar framgår att skolgård för lek, vila och pedagogik skyddas av bullerplank och placering av byggnader för att uppnå bestämmelser om buller.

Datum
2024-05-23

Remisser

Följande instanser har fått möjlighet att lämna synpunkter.

Miljö & Hälsoskydd har 2023-04-11 lämnat rekommendationer att bullerplanket ska konstrueras så att Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik från Naturvårdsverket uppnås.

Förvaltningen för Teknik har 2023-04-21 svarat att samordning är önskvärt för utbyggnad av fiber i området.

Trafikverket har 2023-04-11 svarat att ett bevakningsavtal mellan kommunen och Trafikverket ska vara underskrivet innan byggnation vid eller på vägen påbörjas. I övrigt förutsätter Trafikverket att bygglovets detaljplanen.

Samhällsbyggnadskontoret har 2023-03-29 lämnat synpunkter på att laddstolpar placerats på vägmarg och uppmanar att laddstolpar placeras inom egen fastighet. Vidare har vägen inte projekterats än, och förslagets redovisade passager över vägen ska ses som illustration över ett tänkbart alternativ. Höjderna ska anpassas till övriga väganläggningar, när de är projekterade.

Räddningstjänsten hade inga synpunkter.

Förvaltningen för förskola har ej svarat.

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 i samband med att ansökan kom in. Inga invändningar har kommit in. Därefter har ansökan justerats för att vara planerbar, därför har inga grannar hörts på nytt.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-04-24

Ny fasadritning med fasadskylt 2024-04-02

Ny fasadritning med solcell 2024-04-02

Kompletterande ansökan 2024-04-02

Fasadritningar med foljebrev 2023-05-29. Ny färgangivelse ersätter uppgift i ansökningsblankett.

Mur och Bullerplank fasad och sektionssritning 2023-05-12

Marksektion parkering 2023-05-12

Situationsplan 2023-05-12

Markplaneringsritning del 1 2023-05-12

Markplaneringsritning del 2 2023-05-03

Datum
2024-05-23

Bullerutredning 2023-04-28
Remissvar Förvaltningen för Teknik 2023-04-21
Remissvar Miljö och Hälsoskydd 2023-04-11
Remissvar Trafikverket 2023-04-11
Remissvar Samhällsbyggnadskontoret 2023-03-29
Remissvar Räddningstjänsten storgöteborg 2023-03-30
Komplementbyggnader Fasadritning, plan och sektionsritning 2023-03-14
Ritningsförteckning 2023-03-14, 2023-04-28
Bullerplank principskiss 2023-03-14
VA-plan 2023-03-14
Planritning 2023-01-25
Sektionsritning 2023-01-25
Tillgänglighetsutlåtande 2023-01-25
Verksamhetsbeskrivning 2023-01-25
Ansökan 2023-01-25

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
Samhällsbyggnadskontoret

Datum
2024-05-23

§ 157

Dnr BN-2023-001824

SÅGEN 16 - Bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus .

Avgiften för beslutet är 5000 kronor.

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

Beslutsmotivering

Ansökan innebär en tillbyggnad av flerfamiljshus avseende en inglasning av uteplats. Väggarna består av vikglas. Taket består av kanalplast som ansluter snett uppåt till en ovanliggande befintlig balkong. Tillbyggnaden får en byggnadsarea om 14 kvm.

För fastigheten Sågen 16 gäller detaljplan KP120 fastställd 2011.

Planbestämmelserna anger bland annat följande:

- U – området skall vara tillgängligt för underjordiska ledningar
- n1 – marken ska i huvudsak vara lämpad för utevistelse
- Punktprickad mark – Marken får inte bebyggas.

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

Föreslagen åtgärd avviker från detaljplanens bestämmelser genom att:

- Hela tillbyggnaden (inglasningen) placeras på mark som inte får bebyggas (punktprickad mark)
- Hela tillbyggnaden placeras på mark som i huvudsak ska vara lämpad för utevistelse (n1)
- Del av tillbyggnaden placeras på mark som ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar (u).

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

Byggnaden som är ritad av Arkitekterna Krook & Tjäder har en genomarbetad fasadkomposition med rytmiskt utskjutande byggnadsdelar, rader av balkonger och däremellan luftiga mellanrum. Att tillåta en inglasning av uteplatsen (som innebär glasväggar och ett snedställt tak av kanalplast som ansluter till ovanliggande

Datum
2024-05-23

balkongplatta) skulle innebära ett apert uttryck i sin miljö och en allt för stor förvanskning av arkitektens ursprungliga idéer kring fasaden utformning.

Förvaltningen bedömer sammantagen att avvikelserna från detaljplan varken kan ses som små eller förenliga med detaljplanens syfte.

Med motiveringen ovan bedöms föreslagen inglasning strida mot gällande planbestämmelser samt mot anpassningskravet enligt 2 kap. 6 § 1 plan- och bygglagen.

Bygglov ska därför inte beviljas.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-09-25.

Ansökan gäller tillbyggnad av ett flerbostadshus i form av en inglasning av uteplats. Väggarna består av vikglas. Taket består av kanalplast som ansluter till en ovanliggande befintlig balkong. Tillbyggnaden får en byggnadsarea om 14 kvm.

Uteplatsen vetter mot Östra Storgatan planlagd som gångfartsområde. Mittemot uteplatsen på andra sidan gatan har bygglov beviljats för en obemannad kiosk med öppettider mellan 05:00-00:00. Avsikten med tillbyggnaden är bland annat att få till ett uterum som ska skydda mot störande omgivningsljud.

Ansökan var komplett 2024-03-05.

Beslut om förlängd handläggningstid med 10 veckor togs 2024-04-22

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan KP120 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder.

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då

Datum
2024-05-23

- Hela tillbyggnaden (inglasningen) placeras på mark som inte får bebyggas (punktprickad mark)
- Hela tillbyggnaden placeras på mark som i huvudsak ska vara lämpad för utevistelse (n1).
- Del av tillbyggnaden placeras på mark som ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar (u).

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 inte fått tillfälle att yttra sig.

Förvaltningen har meddelat sin bedömning till sökande 2023-10-07 (preliminär bedömning i kompletteringsbegäran) samt 2024-03-01 (kommunicering av utlåtande).

Sökandes kontaktperson har 2024-04-15 via mejl meddelat att man önskar få ansökan prövad i BNAU. Något yttrande från sökande har inte inkommit men i kommunikation med förvaltningen har det framkommit att anledningen till att man vill göra en inglasning är att få till en avgränsning och skydd mot störande ljud som orsakas av en 24/7-butik några meter från sökandes uteplats. Vidare har sökandes kontaktperson 2024-04-05 via mejl meddelat att de vill trycka på likhetsprincipen i och med att det finns andra i närområdet som har glasat in.

Beslutsunderlag

Beslut om förlängd handläggningstid, 2024-04-22

Tjänsteskrivelse 2024-04-18

E-post, 2024-04-05

Fasad-, plan- och sektionsritning, 2024-03-05

Karta, 2024-03-05

Fasadritning, 2024-03-05

Planritning, 2024-03-05

Utlåtande, 2024-03-01

Ansökan, 2023-10-23

Fotografi, 2023-09-25

Fotografi, 2023-09-25

Fotografi, 2023-09-25

Konstruktionsdokumentation, 2023-09-25

Konstruktionsdokumentation, 2023-09-25

Ansökan, 2023-09-25

Kontrollplan föreslagen, 2023-09-25

Datum
2024-05-23

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)

Bostadsrättsföreningen Lövsågen

Datum
2024-05-23

§ 158

Dnr BN-2024-000558

VALLDA-LUNDEN 4:7 - Bygglov nybyggnad av två komplementbyggnader samt tillbyggnad av enbostadshus samt rivning

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för nybyggnad av två komplementbyggnader samt tillbyggnad av enbostadshus.

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

Kontrollansvarig krävs inte enligt 10 kap 10 § plan- och bygglagen med hänvisning till 7 kap 5 § plan- och byggförordningen.

Avgiften för beslutet är 26 600 kronor. Av detta kostar bygglovets 23 940 kronor och byggskedet 2 660 kronor. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

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

Upplysningar

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare. Fastighetsägare till Vallda-Lunden 4:45 delges beslutet.

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. Tillbyggnad och komplementbyggnadernas 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 tillbyggnad och komplementbyggnader är lämpligt utformade och placerade med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och

Datum
2024-05-23

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.

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

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2024-03-15.

Ansökan gäller nybyggnad av komplementbyggnad med en byggnadsarea om 40,8 m² varav 14,4 m² utgör öppenarea under tak. Fasaderna kläs med träpanel i röd kulör. Taket kläs med röd plåt. Komplementbyggnaden är avsedd att användas enbart för gäststuga och är inte att ses som ett självständigt boende.

Ansökan gäller tillbyggnad av enbostadshus. Tillbyggnaden har en byggnadsarea om 26,5 m² och byggnaden får en total byggnadsarea om 81,1 m². Tillbyggnaden kläs med träpanel målad i röd kulör. Taket kläs med svart papp.

Ansökan avser även rivning av en byggnad i södra delen av fastigheten samt rivning av en byggnadsdel på en komplementbyggnad i väster.

Ansökan avser även nybyggnad av komplementbyggnad. Byggnaden har en byggnadsarea om 38,3 m² varav 19,1 m² utgör area under tak och altan. Fasaderna kläs med brungrå träpanel. Taket kläs med svart papp. Komplementbyggnaden är avsedd att användas enbart för gäststuga och är inte att ses som ett självständigt boende.

Komplementbyggnader och tillbyggnad som ansökan avser är påbörjade.

Ansökan var komplett 2024-04-18.

Tjänstemän från Bygg- och miljöförvaltningen har utfört flera besök på fastigheten.

Datum
2024-05-23

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Kommunicering

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

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Invändningar har kommit in från fastighetsägare till Vallda-Lunden 4:45. Fastighetsägaren vill lyfta i sitt yttrande att fastighetsägaren anser att arbete på fastigheten Vallda-Lunden 4:7 orsakar buller och skadlig påverkan på djur, växter, människor och dricksvattnet.

Sökande har tagit del av invändningarna.

Bemötande av förvaltningen

Inkomna synpunkter från granne föranleder ingen annan bedömning i ärendet. Synpunkterna bedöms inte ha en direkt koppling till de specifika åtgärder som ansökan avser.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-05-08

Yttrande från granne, 2024-05-02

Fasad-, plan- och sektionsritning, 2024-04-18

Fasad-, plan- och sektionsritning, 2024-04-16

Fasad-, plan- och sektionsritning, 2024-04-02

Sektionsritning, 2024-04-02

Fasad-, plan- och sektionsritning, 2024-04-02

Situationsplan, 2024-04-02

Ansökan, 2024-03-15

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Skatteverket (A-post)

Post-och Inrikes Tidningar

Fastighetsägare till Vallda-Lunden 4:45

Datum
2024-05-23

§ 159

Dnr BN-2023-002543

VOXLÖV 1:16 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, installation av eldstad samt stallbyggnad

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt stall.

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

Färdig golvhöjd för stallbyggnad är +10,0.

Färdig golvhöjd för enbostadshus är +10,40.

Tekniskt samråd krävs.

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED].

Avgiften för beslutet är 70 000 kronor. Av detta kostar bygglovet 50 000 kronor och byggskedet 20 000 kronor. 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 kungörelsedelgivning men innan lovbeslutet har vunnit laga kraft sker det på egen risk eftersom lovbeslutet kan komma att upphävas om det överklagas.

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea om ca 135 kvadratmeter samt nybyggnad av ett stall med en byggnadsarea om ca 289 kvm på en fastighet som inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Byggnadsnämndens arbetsutskott har så sent som i november 2022 meddelat ett positivt förhandsbesked avseende nybyggnad av en hästgård på lovfastigheten. Arbetsutskottet har sålunda tidigare bedömt föreslagen lokalisering av en hästgård som lämplig på fastigheten. Arbetsutskottet bedömer även i förevarande ärende att föreslagen lokalisering är lämplig utifrån lokala förutsättningar och kommunens översiktsplan. Nu föreslagna åtgärder anses sålunda inte förutsätta planläggning och uppfyller de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL. Liksom tidigare lokalisering av en

Datum
2024-05-23

hästgård bedöms förevarande lokalisering av bostadshus och stall uppfylla de krav som framgår av 2 och 8 kapitlet PBL. Förevarande åtgärder bedöms vidare vara bättre lämpade på lovfastigheten med beaktande av att exploateringsgraden är betydligt mindre än tidigare samt att sökande har tagit hänsyn till närliggande grannar genom att bibehålla tillräckligt långt avstånd till befintliga byggnader i närområdet för att undvika betydande olägenheter. Nu föreslagen lokalisering av enbostadshus bedöms även ansluta till befintlig bebyggelse på ett naturligt sätt och stallet ämnas användas för privat bruk vilket medför mindre omgivningspåverkan. Arbetsutskottet bedömer därtill att föreslagna åtgärder anses vara lämpliga med hänsyn till kravet på en långsiktig god hushållning med mark samt med hänsyn till landskapsbilden. Sammantaget bedömer arbetsutskottet att föreslagen lokalisering av enbostadshus och stall är lämplig utifrån de förutsättningar som föreligger på den aktuella platsen. Det enskilda intresset av att bebygga fastigheten väger i detta fall tyngre än de allmänna intressen som skulle kunna utgöra hinder för aktuella byggnationsåtgärder.

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

Förhandsbesked för hästgård beviljas 2020-11-26, BNAU § 432.

Bygglov beviljas 2021-06-24 för enbostadshus med en byggnadsarea om 350 m², garage med en byggnadsarea om 94 m² samt ett stall med en byggnadsarea om 2577 m².

Beslutet överklagas till Länsstyrelsen som beslutar att upphäva beslut om bygglov.

Länsstyrelsens beslut överklagas till Mark- och miljödomstolen som beslutar att fastställa beslutet om bygglov.

Nu aktuellt ärende

Ansökan registrerades 2023-12-20.

Datum
2024-05-23

Ansökan gäller nybyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea om 134,6 m². Fasaden kläs med vit träpanel, S0502-Y. Taket kläs med röda betongpannor, S4050-Y80R.

Ansökan gäller även nybyggnad av stall för privat bruk. Byggnaden får en byggnadsarea om 289 m². Taket kläs med plåt i röd kulör, S4050-Y80R. Fasaden kläs med vit träpanel, S0502-Y.

Ansökan var komplett 2024-05-02.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Övriga förutsättningar

Platsen som föreslås utgör brukningsvärd jordbruksmark.

Remisser

Miljö & Hälsoskydd har fått möjlighet att lämna synpunkter gällande ansökan. Miljö och Hälsoskydd skriver följande i sitt remissvar:

”Hästhållning

Miljö & Hälsoskydd har inga synpunkter angående lämpligheten av etablering av en ny hästgård på fastigheten Voxlov 1:16. lämpligheten av etablering av en ny hästgård på fastigheten Voxlov 1:16. Området har en utpräglad karaktär med mindre och större gårdar som bedriver djurhållning, med blandade inslag av djurslag såsom hästhållning.

Från hästhållning och annan djurhållning kan det uppstå olägenheter för både människors hälsa och för miljön, som exempelvis: lukt (från djuren eller gödselhanteringen), allergen, insektsproblem, buller (främst från maskiner), näringsbelastning. Miljö & Hälsoskydd kan inte yttra sig om vilket faktiskt skyddsavstånd som behövs mellan bostäder och stall samt gödselhantering för att säkerställa att ingen olägenhet för människors hälsa uppstår.

Hästgödsel kan med enkla medel samlas in, hanteras och lagras på ett säkert sätt, med minimalt näringsläckage till omgivningen. Risken för näringsläckage av fosfor är dock störst där gödselhanteringen är bristfällig, där många hästar hålls på liten yta, där rasthagar nyttjas på ett sådant sätt att de trampas upp och till stora delar saknar intakt vegetationsskikt och i närhet till diken, vattendrag eller annat ytvatten. Den planerade hästgården ligger intill Kungsbackaan.

Kungsbackaan är av Vattenmyndigheten klassad med måttlig ekologisk status, vilket innebär att den inte uppnår god ekologisk status och är påverkad av näringsämnen från bland annat jordbruk.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten innebär sjöar, vattendrag och kustvatten ska nå god ekologisk och god kemisk ytvattenstatus. Den aktuella statusen får inte försämrats i något avseende. Normerna är juridiskt bindande vilket innebär att

Datum
2024-05-23

myndigheter och kommuner inte får upprätta planer eller tillåta projekt som kan orsaka att ett vattens status försämras.

I många rasthagar är det ett problem med ytavrinning och jorderosion under delar av året. Problemet ökar om hagarna blir upptrampade och vegetationstäcket förstört. För att hindra detta behöver verksamheten ha tillräckligt stora ytor för att ha en skyddszon mot Kungsbackaån och så många hagar att man kan låta några vila och växa till sig.

Enligt i ansökan redovisad planritning finns plats för 6 boxar. Om enbostadshus och stall placeras i enlighet med redovisad situationsplan kommer det finnas en acceptabel storlek på yta för hagar.

Det framgår inte hur gödselplattan ska utformas. Miljö & Hälsoskydd uppmanar verksamheten att ha en tät lagringsplats som klarar att lagra gödsel i upp till 8 månader. Schabloner finns på Jordbruksverket.

Vid tillsyn kommer Miljö & Hälsoskydd kontrollera att lagringsutrymmet är tillräckligt, att hagarna inte blir upptrampade, att det finns bra rutiner för att mocka hagar och kontrollera lagring.

Förprovning av djurstallar

Enligt ritningarna byggs stallet för fler än 5 hästar. Om så är fallet måste stallet godkännas av länsstyrelsen i Halland innan byggstart. Det kallas förprovning av djurstall och är en viktig del i djurskyddsarbetet.

Enskilt avlopp

Enligt ansökan kommer både bostadshus och stall anslutas till VA-förening. Det framgår inte av ansökan om fastigheten har fått tillåtelse från VA-föreningen att gå med som medlem och ansluta.”

Förvaltningen för Teknik har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande ansökan. Förvaltningen för Teknik skriver följande i sitt remissvar:

”Kärl för kommunalt avfall (hushållsavfall) bör tömmas i vid fastighetens tillfartsväg i anslutning till Högländavägen. I annat fall behöver en vändplan med en radie om 9 meter iordningställas på fastigheten alternativt en vändplan enligt bifogad mall. Som väghållare för Högländavägen bör Trafikverket ges möjlighet att yttra sig om ny in- och utfart. I övrigt har Teknik inget att erinra.”

Trafikverket har getts möjlighet att lämna synpunkter gällande ansökan.

Avlopp

Voxlöv 1:16 ansluter till Höglända VA-samfällighetsförening.

Kommunicering

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig.

Kommunicering med sökande

En underrättelse med förvaltningens bedömning skickades till sökande 2024-01-31.

Datum
2024-05-23

Sökande har yttrat sig i ärendet. Yttrandet finns i sin helhet som ett beslutsunderlag.

Beslutsunderlag

Remissvar, 2024-05-17
Yttrande, 2024-05-17
Yttrande, 2024-05-17
Yttrande granne, 2024-05-12
Tjänsteskrivelse, 2024-05-08
Fasadritning, 2024-05-02
Fasadritning, 2024-05-02
Sektionsritning, 2024-05-02
Planritning, 2024-05-02
Situationsplan, 2024-04-26
Fasad-, plan- och sektionsritning, 2024-04-26
Markplaneringsritning, 2024-04-26
Markplaneringsritning, 2024-04-26
Bilaga, 2024-03-06
Remissvar, 2024-03-06
Remissvar, 2024-02-23
Yttrande, 2024-02-15
Intyg, 2024-01-18
Intyg, 2024-01-02
Ansökan, 2023-12-20

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt stall med följande motivering; byggnadsnämndens arbetsutskott har så sent som i november 2022 meddelat ett positivt förhandsbesked avseende nybyggnad av en hästgård på lovfastigheten. Arbetsutskottet har sålunda tidigare bedömt lokalisering av en hästgård som lämplig på fastigheten. Även i förevarande ärende anses föreslagen lokalisering vara lämplig utifrån lokala förutsättningar och kommunens nya översiktsplan. Nu föreslagna åtgärder anses sålunda inte förutsätta planläggning och uppfyller de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL. Liksom tidigare lokalisering av en hästgård bedöms förevarande lokalisering av bostadshus och stall uppfylla de krav som framgår av 2 och 8 kapitlet PBL. Förevarande åtgärder bedöms vidare vara bättre lämpade på lovfastigheten med beaktande av att exploateringsgraden är betydligt mindre än tidigare samt att sökande har tagit hänsyn till närliggande grannar genom att bibehålla tillräckligt långt avstånd till befintliga byggnader i närområdet för att undvika betydande olägenheter. Nu föreslagen lokalisering av enbostadshus bedöms även ansluta till befintlig bebyggelse på ett naturligt sätt och stallet ämnas användas för privat bruk vilket medför mindre

Datum
2024-05-23

omgivningspåverkan. Därtill bedöms föreslagna åtgärder vara lämpliga med hänsyn till kravet på långsiktig god hushållning med mark samt med hänsyn till landskapsbilden. Sammantaget bedöms föreslagen lokalisering av enbostadshus och stall vara lämplig utifrån de förutsättningar som föreligger på platsen. Det enskilda intresset av att bebygga fastigheten väger i detta fall tyngre än de allmänna intressen som skulle kunna utgöra hinder för aktuella byggnationsåtgärder.

Ärendets behandling på sammanträdet

Vid sammanträdet redovisas tillkomna beslutsunderlag i form av remissvar daterat 2024-05-17 samt två yttranden daterade 2024-05-17.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Skatteverket (A-post)

Post-och Inrikes Tidningar

Fastighetsägare till Höglanda 2:10 (delges)

Datum
2024-05-23

§ 160

Dnr BN-2024-000480

ÅSA 2:107 - Anmälan om nybyggnad av komplementbyggnad

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att vägra startbesked för anmälan om nybyggnad av komplementbyggnad på fastighet ÅSA 2:107.

Avgiften för beslutet är 5 320 kronor.

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

Beslutsmotivering

Åtgärden bedöms strida mot 9 kap. 4 a§ punkt 4 PBL.

Trots 2 § krävs det inte bygglov för att, i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus, uppföra eller bygga till en byggnad som

1. avses utgöra antingen en särskild bostad (komplementbostadshus) eller en komplementbyggnad,

2. tillsammans med övriga byggnader som har uppförts på tomten med stöd av denna paragraf inte får en större byggnadsarea än

30,0 kvadratmeter,

3. har en taknockshöjd som inte överstiger 4,0 meter,

4. inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, och

5. i förhållande till en järnväg inte placeras närmare spårets mitt än 30,0 meter.

Det krävs inte heller bygglov för att ändra en komplementbyggnad till ett sådant komplementbostadshus som avses i första stycket.

En åtgärd som avses i första eller andra stycket får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det. Sådan åtgärd får även vidtas närmare spårets mitt än

30,0 meter om järnvägens infrastrukturförvaltare medger det. Lag (2020:589) .

Då komplementbyggnaden angränsar mot detaljplanerad allmän platsmark i form av parkmark så finns det ingen granne som kan ge sitt medgivande till placeringen. Förvaltningen bedömer därför att startbesked inte kan beviljas.

Beslutet kan överklagas

Detta beslut överklagas genom att en skrivelse skickas till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun, inom tre veckor från den dag då den som vill överklaga tog del av beslutet. Om skrivelsen har kommit in i rätt tid skickar Byggnadsnämnden den

Datum
2024-05-23

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

En anonym anmälan om tillsyn inkom till bygg- och miljöförvaltningen 2022-02-27 och ett ärende upprättades med diarienummer 2022-000588. I tillsynsärendet så har förvaltningen uppmanat fastighetsägaren om att ta bort byggnaden i sin helhet eller bygga om byggnaden så att den uppfyller kraven för friggebod och att byggnaden flyttas så att den inte står närmare tomtgräns än 4,5 meter mot allmän plats.

Fastighetsägaren har valt att skicka in en anmälan om Attefall – komplementbyggnad.

Beskrivning av ärendet

Fastigheten är om 1 288 m². Fastigheten ligger inom planlagt område Ö8B, lagakraftvunnen 2002-02-05. Detaljplanen tillåter att max 250 m² byggs varav komplementbyggnad får uppta max 50 m². Detaljplanen tillåter att endast ett bostadshus och en komplementbyggnad uppförs på fastigheten.

Fastigheten har sedan tidigare ett bostadshus och en komplementbyggnad uppförd på fastigheten.

Anmälan gäller uppförande av bygglovsbefriad anmälningspliktig komplementbyggnad med en byggnadsarea om 27,3 m² varav 10,1 m² är öppenarea under taköverhäng. Byggnaden har en byggnadshöjd om 3,6 meter och skall placeras 2,6 meter från fastighetsgräns i sydväst och 16,4 meter från fastighetsgräns i nordväst.

Ärendet bedöms vara komplett 2024-04-30.

Fastigheten angränsar i sydväst mot Åsa 2:5 som är detaljplanelagd som allmän platsmark i form av parkmark. Då grannfastigheten är detaljplanelagd som allmän platsmark så finns det ingen granne som har rätt eller möjlighet att lämna sitt godkännande. Vilka grannar som har möjlighet att lämna sitt godkännande går att finna på bokverkets hemsida.

Vilka grannar kan lämna ett medgivande?

Det är inte alltid möjligt att placera sitt attefallshus närmare gränsen än 4,5 meter eftersom vissa grannar inte kan lämna ett grannemedgivande. Avgörande för om det finns möjlighet att lämna ett medgivande är syftet med grannens mark. Det är alltså inte ägandeformen eller huvudmannskapet för marken som avgör.

Datum
2024-05-23

- För mark både inom och utanför detaljplan som inte är tillgänglig för allmänheten, till exempel en tomt, är det möjligt att lämna medgivande.
- För allmän plats inom detaljplan, till exempel natur eller park, kan ingen lämna medgivande.
- För allmän plats inom detaljplan som är väg eller gata kan ingen lämna medgivande.
- För väg utanför detaljplan som är tillgänglig för allmänheten kan ingen lämna medgivande.
- För väg utanför detaljplan som inte är tillgänglig för allmänheten borde det vara möjligt att lämna medgivande.
- För mark utanför detaljplan som är tillgänglig för allmänheten, till exempel en äng eller en skog, borde det vara möjligt att lämna medgivande.

Att en grannfastighet som är detaljplanerad som allmän platsmark inte kan lämna sitt godkännande styrks även av mark- och miljööverdomstolens dom, P 10150-14.

Kommunicering

2024-03-13 kompletteringsbegäran till sökande med förvaltningens bedömning.

2024-04-12 yttrande från sökande inkom gällande varför de anser att startbesked bör beviljas.

2024-05-02 Underrättelse med förvaltningens tjänsteskrivelse bifogad skickas till sökande. Av underrättelsen framgår att förvaltningen bedömer att startbesked inte kan ges.

Beslutsunderlag

Yttrande med bilagor, 2024-05-21

Tjänsteskrivelse, 2024-05-07

Underrättelse, 2024-05-02

Plan- och fasadritning, 2024-04-30

Fasadritning, 2024-04-30

Yttrande, 2024-04-12

Kontrollplan föreslagen, 2024-04-11

Sammanställning e-tjänst, 2024-03-04

Situationsplan, 2024-03-04

Förslag till beslut på sammanträdet

Stefan Vilumsons (SD) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Ärendets behandling på sammanträdet

Vid sammanträdet redovisas tillkomna beslutsunderlag i form av yttrande med bilagor daterat 2024-05-21.

Datum
2024-05-23

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2024-05-23

§ 161

Dnr BN-2022-003964

Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked

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

Datum
2024-05-23

§ 162

Dnr BN-2023-001304

Åtgärdsföreläggs med vite att klippa växtlighet

Ärendet utgår vid byggnadsnämndens arbetsutskotts sammanträde den 23 maj 2024.

Datum
2024-05-23

§ 165

Dnr BN-2017-000116

Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked

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