



Plats och tid för sammanträde	Kungsbackarummet, Storgatan 37	Klockan 09:02 – 10:43
Beslutande	Ledamöter Thure Sandén (M), Ordförande Heinrich Kaufmann (C), vice ordförande Daniel Hognert (M) Lars Eriksson (S) Stefan Vilumsons (SD)	Tjänstgörande ersättare
Övriga närvarande	Ersättare	Tjänstepersoner Hanna Ståhl, t.f. förvaltningschef Kasra Hassirian, förvaltningsjurist §§ 116-130 Peter Sebestyén, enhetschef Thinh Bui-Ljungqvist, senior bygglovshandläggare Rickard Ribbås, senior bygglovshandläggare Stina Wikström, t.f. verksamhetschef, kommunstyrelsens förvaltning Linda Bergström, planarkitekt, kommunstyrelsens förvaltning §§ 114-117 Anna-Karin Ljungman, planarkitekt, kommunstyrelsens förvaltning §§ 114-117 Amanda Toresson, nämndsekreterare
Plats och tid för justering	Digital justering	
Sekreterare	Amanda Toresson	Paragrafer §§ 114-130
Ordförande	Thure Sandén (M)	
Protokolljusterare	Daniel Hognert (M)	

Datum
2024-04-18

Innehåll

§ 114 Dnr 2024-00001	
Förändring av ärendelista.....	4
§ 115 Dnr 2024-00003	
Information från förvaltningschefen.....	5
§ 116 Dnr BN-2021-00030	
Information om granskning av detaljplan för Iserås 19:1, Iseråsskolan.....	6
§ 117 Dnr BN-2021-00017	
Granskning av detaljplan för industri inom del av Kungsbacka 6:27 och Hammargård 1:7 m fl i Kungsbacka.....	7
§ 118 Dnr BN-2024-00105	
Uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder inom Vallda 17:17 m fl i Vallda och genomföra samråd	9
§ 119 Dnr BN-2024-00113	
Uppdrag att upprätta förslag till ändring av detaljplan för bostäder inom Malevik 1:41 i Malevik och genomföra samråd.....	10
§ 120 Dnr BN-2024-00114	
Uppdrag att upprätta förslag till ändring av detaljplan för bostäder inom Bångsbo 1:35 m.fl. i Kullavik och genomföra samråd.....	12
§ 121 Dnr BN-2024-000429	
HEBERG 2:4 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus och garage.....	13
§ 122 Dnr BN-2023-001952	
STALLEBACKA 1:7 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus	17
§ 123 Dnr BN-2023-002688	
VOXLÖV 3:14 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med garage.....	23
§ 124 Dnr BN-2024-000129	
CENTRALEN 9 - Bygglov för utvändig ändring av flerbostadshus.....	24
§ 125 Dnr BN-2024-000166	
KYVIK 5:266 - Bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus.....	27
§ 126 Dnr BN-2023-002015	
ONSALA 3:3 - Bygglov för nybyggnad av verksamhet	31
§ 127 Dnr BN-2023-002572	

Datum
2024-04-18

STOCKALID 1:4 - Bygglov för nybyggnad av flertal enbostadshus &
tvåbostadshus med tillhörande komplementbyggnader, plank och mur, samt
marklov36

§ 128 Dnr BN-2024-000559
VARLA 9:45 - Tidsbegränsat bygglov för ändring av verksamhetslokal ..45

§ 129 Dnr BN-2023-000521
ÖLMANÄS 3:20 - Bygglov för tillbyggnad av verksamhet samt parkering
.....48

§ 130 Dnr BN-2022-002457
Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked52

Datum
2024-04-18

§ 114

Dnr 2024-00001

Förändring av ärendelista

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott godkänner förändring av ärendelistan.

Sammanfattning av ärendet

Ordförande Thure Sandén (M) anmäler att ärende nr 10. *VOXLÖV 3:14 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med garage*, utgår från dagens sammanträde.

Beslutsgång

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

Datum
2024-04-18

§ 115

Dnr 2024-00003

Information från förvaltningschefen

Det lämnas ingen information vid byggnadsnämndens arbetsutskotts sammanträde den 18 april 2024.

Datum
2024-04-18

§ 116

Dnr BN-2021-00030

Information om granskning av detaljplan för Iserås 19:1, Iseråsskolan

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret informerar byggnadsnämndens arbetsutskott om kommande granskning av detaljplan för Iserås 19:1, Iseråsskolan.

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2022-08-11 att uppdra åt samhällsbyggnadskontoret att upprätta förslag till detaljplan för skola inom Iserås 19:1. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra om-och tillbyggnad av Iseråsskolan.

Beslutsgång

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

Datum
2024-04-18

§ 117

Dnr BN-2021-00017

Granskning av detaljplan för industri inom del av Kungsbacka 6:27 och Hammargård 1:7 m fl i Kungsbacka

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner samrådsredogörelsen och granskningshandlingarna inklusive tillhörande miljökonsekvensbeskrivning.

Byggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadskontoret att genomföra granskning av detaljplan för industri inom del av Kungsbacka 6:27 och Hammargård 1:7 mfl i Kungsbacka, inklusive tillhörande miljökonsekvensbeskrivning.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämndens arbetsutskott gav den 11 november 2021 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för verksamheter inom Kungsbacka 6:26 och Hammargård 1:7 m fl.

Planförslaget har varit utställt på samråd under tiden 13 september till 8 oktober 2022. Under samrådstiden inkom 11 skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak påverkan på Natura 2000-område, dagvattenhantering och geoteknik. Se vidare i samrådsredogörelsen.

Planområdet ligger direkt söder om Kungsbacka stad. Planförslaget innebär att befintliga verksamheter, reningsverk och värmeverk, kan utvecklas för att tillgodose den växande stadens behov samt ökade miljökrav, genom utökad byggrätt samt möjlighet att ta delar av kringliggande berg i anspråk.

Gällande detaljplaner K86 och KP111 samt ändringsplan KP111A anger användningen ”Allmänt område” respektive ”Industri”. Båda detaljplanerna är begränsande för verksamheterna genom bland annat byggnadshöjder, prickmark och korsmark. Genomförandetiden har gått ut för samtliga detaljplaner.

En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats eftersom detaljplanen omfattar tillståndspliktiga verksamheter med risk för betydande miljöpåverkan.

Plankartan kommer att kompletteras med ny grundkarta innan granskningen.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2024-04-05

Planförslag med plankarta (inklusive grundkarta upprättad 2022-08-31), illustration, planbeskrivning upprättad 2024-04-05

Samrådsredogörelse, 2024-04-05

Miljökonsekvensbeskrivning, 2024-03-20

Länsstyrelsens samrådsyttrande, 2022-10-18

Datum
2024-04-18

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret - Planavdelningen

Datum
2024-04-18

§ 118

Dnr BN-2024-00105

Uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder inom Vallda 17:17 m fl i Vallda och genomföra samråd

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder inom Vallda 17:17 m fl i Vallda och genomföra samråd.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen har tagit beslut om en projektbeställning den 23 april 2024, som i stora drag beskriver innehållet i detaljplanen. Denna kan komma att uppdateras under projektets gång.

Byggnadsnämnden lämnade den 18 december 2020 beskedet att kommunen avser att ta fram en ny detaljplan inom fastigheterna Vallda 17:17 och Vallda 17:223.

Planområdet ligger inom Paltaområdet i nordvästra delen av Vallda strax söder om Sandövägen. Enligt kommunens översiktsplan, ÖP06, ingår det aktuella området i utvecklingsområdet för Vallda.

Fastigheterna omfattades av arbetet med detaljplan V52 fram tills att den antogs 1972. Då undantogs detta område och det blev inte någon detaljplan för aktuella fastigheter. Fastigheterna omfattas idag inte av någon detaljplan.

Uppdraget innebär att pröva möjligheten att ta fram en ny detaljplan för bostäder inom fastigheterna. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för totalt två enbostadshus inom fastigheterna samt säkerställa områden för allmän plats, natur.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2024-04-05

Projektbeställning, 2024-03-12

Byggnadsnämnden 2020-12-18 § 389

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret - Planavdelningen

Datum
2024-04-18

§ 119

Dnr BN-2024-00113

Uppdrag att upprätta förslag till ändring av detaljplan för bostäder inom Malevik 1:41 i Malevik och genomföra samråd

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till ändring av detaljplan för bostäder inom Malevik 1:41 i Malevik och genomföra samråd.

Sammanfattning av ärendet

Fastighetsägaren till Malevik 1:41 ansökte den 8 maj 2023 om planbesked för att genom en planändring möjliggöra för att flytta byggrätten inom fastigheten. Enligt ansökan går det inte att nyttja den byggrätt som finns i befintlig detaljplan. Befintligt bostadshus på fastigheten ligger delvis på mark som inte får bebyggas.

Kommunstyrelsen beslutade 2023-08-29 §175 att kommunen avser att inleda detaljplaneläggning för att pröva lämpligheten av att anpassa byggrätten inom Malevik 1:41.

Fastigheten är idag planlagd och ingår i S24 som fick laga kraft 1945. Genom ett tillägg till detaljplanen S21 A-B, som fick laga kraft 1997, har det gjorts möjligt att uppföra ett friliggande hus med sammanlagd byggnadsarea om maximal 250 kvadratmeter, därav friliggande garage, carport med mera om högst 50 kvadratmeter. Drygt 2/3 av fastigheten består av prickad mark.

Fastigheten omfattas av riksintresse för högexploaterad kust samt riksintresse för det rörliga friluftslivet.

Syftet med detaljplaneändringen är att anpassa byggrätten för att möjliggöra för en tillbyggnad av befintligt bostadshus. Byggrätten ska anpassas till hur fastigheten Malevik 1:41, genom tidigare bygglov, har tagits i anspråk.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2024-04-05

Projektbeställning, 2024-03-12

Kommunstyrelsen 2023-08-29 §175

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.

Datum
2024-04-18

Beslutet skickas till

Fastighetsägare
Samhällsbyggnadskontoret - Planavdelningen

Datum
2024-04-18

§ 120

Dnr BN-2024-00114

Uppdrag att upprätta förslag till ändring av detaljplan för bostäder inom Bångsbo 1:35 m.fl. i Kullavik och genomföra samråd

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till ändring av detaljplan för bostäder inom Bångsbo 1:30 m.fl. i Kullavik och genomföra samråd.

Sammanfattning av ärendet

Ägarna till Bångsbo 1:30, 1:33, 1:35 samt 1:36 ansökte den 9 maj 2019 om planbesked för att ändra gällande detaljplan. Syftet med förfrågan var att genom planförfarande möjliggöra för befintlig bebyggelse att bli planenlig.

Kommunstyrelsen beslutade 2021-09-21 §243 att kommunen avser att pröva den begärda åtgärden genom ett planförfarande inom Bångsbo 1:35 m.fl.

Fastigheterna är idag utbyggda och är belägna inom detaljplan S71 som vann laga kraft 1966. Detaljplanen reglerar fastigheterna som kvartersmark för bostäder. I planbeskrivningen omnämns fastigheterna med beteckningen BF1 vilket innebär att de får förses med bostadsbebyggelse samt att endast en huvudbyggnad får uppföras. Stora delar av området består av prickad mark vilket innebär att marken inte får bebyggas. Befintliga byggnader på fastigheterna är placerad på prickad mark vilket innebär att de inte är planenliga.

Syftet med detaljplaneändringen är att göra befintlig bebyggelse inom fastigheterna planenlig.

Planområdet kommer att omfatta fastigheterna Bångsbo 1:30, 1:33, 1:35 och 1:36. Planområdets exakta utbredning kan komma att ändras.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2024-04-05

Projektbeställning, 2024-03-12

Kommunstyrelsen 2021-09-21 §243

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Fastighetsägare
Samhällsbyggnadskontoret - Planavdelningen

Datum
2024-04-18

§ 121

Dnr BN-2024-000429

HEBERG 2:4 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus och garage

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för ett enbostadshus och garage på fastigheten.

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

Upplysningar

Ett positivt förhandsbesked är giltigt och bindande i två år efter att beslutet vunnit laga kraft. Det betyder att du måste söka bygglov inom den tiden om du vill använda förhandsbeskedet.

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

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 nylokalisering av ett enbostadshus med garage på en fastighet, bestående av flera skiften, med en areal om cirka 46 800 kvadratmeter.

Lovfastigheten är vidare belägen utanför detaljplanerat område.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att nu föreslagen lokalisering av ett enbostadshus är lämplig, särskilt med beaktande av närheten till befintlig väg och möjligheten att nå viktig samhällsservice samt allmän kommunikation. Föreslagen åtgärd passar vidare in i befintlig bebyggelse och omkringliggande natur. Föreslagen byggnationsåtgärd bedöms sålunda följa landskapsbilden och den struktur som övrig bebyggelse har i området. Placeringen är därmed att bedöma som lämplig utifrån platsens förutsättningar och det bedöms inte föreligga risk för negativ prejudicerande verkan med beaktande av de unika förutsättningar som föreligger på fastigheten.

Härvid ska tilläggas att kartunderlaget i ärendet redovisar att lokaliseringen ska ske på skogsmark, vilket är missvisande då hela den tilltänkta tomten utgör ett kalhygge, d.v.s. ett område där alla träd har huggits ner, vilket likväl talar för åtgärdens lämplighet. Följaktligen anser nämndens arbetsutskott att den sökta åtgärden uppfyller kraven 9 kap. 31 § PBL. Den sökta åtgärden förutsätter vidare inte

Datum
2024-04-18

detaljplaneläggning av nu aktuellt område och uppfyller samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL. Därtill bedöms det inte föreligga några motstående intressen som talar emot ett positivt förhandsbesked i samband med förevarande prövning.

Sammantaget bedömer byggnadsnämndens arbetsutskott att föreslagen lokalisering passar väl in i landskapet och närliggande bebyggelse samt i övrigt är lämplig utifrån platsens förutsättningar.

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 2024-02-26.

Ansökan gäller nylokalisering av ett nytt enbostadshus med garage.

Fastigheten som består av flera skiften och har en area om 46 801 m².

Ansökan bedöms vara komplett 2024-02-26.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Remisser

Förvaltningen för Teknik har meddelat att fastigheten ligger utanför verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten. Grannfastigheten Heberg 2:18 är ansluten via avtal. Heberg 2:18 behöver lämna medgivande till att Heberg 2:4 ansluter via deras privata ledningar. Om det ska vara gemensamt avtal med grannfastigheten, och Heberg 2:4 kopplar via grannfastighetens privata ledningar, så krävs det att ett nytt avtal skrivs med Förvaltningen för Teknik där båda fastigheterna finns inskrivna.

Skulle medgivande inte ges så kommer kommunen inte att godkänna en ny avtalsanslutning för Heberg 2:4.

Ägare till Heberg 2:18 ger 2024-04-05 sitt medgivande till att ett bostadshus på Heberg 2:4 kopplas till deras privata ledningar.

Datum
2024-04-18

Kommunicering

En underrättelse med förvaltningens bedömning skickades till sökande 2024-03-19.

Sökande inkom med ett yttrande 2024-02-26 och 2024-03-20. I sina yttranden skriver sökande att placeringen är vald för att göra så liten åverkan av naturen och inte lägga byggnader på åkermark. Väg, tillfart och avlopp är i princip redan framdraget enligt sökande. Sökande lyfter även att byggnationen inte kommer störa friluftsliv i området och att det finns kommunalt VA. Sökande vill även lyfta att fastigheten har gått i arv i flera generationer, men att det fastigheten Heberg 2:4 idag inte är bebyggd.

Berörda sakägare har getts möjlighet att inkomma med synpunkter. Utlåtanden från grannar finns som beslutsunderlag.

Beslutsunderlag

Grannemedgivande, 2024-04-08

Tjänsteskrivelse, 2024-04-05

Utlåtande från granne, 2024-03-28

Yttrande, 2024-03-20

Fasad-, plan- och sektionssritning, 2024-02-26

Karta, 2024-02-26

Yttrande, 2024-02-26

Ansökan, 2024-02-26

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för ett enbostadshus och garage på fastigheten med följande motivering; föreslagen lokalisering av ett bostadshus är lämplig, särskilt med beaktande av närheten till befintlig väg och möjligheten att nå samhällsservice samt allmän kommunikation. Föreslagen åtgärd passar vidare in i befintlig bebyggelse och omkringliggande natur. Föreslagen byggnationsåtgärd bedöms sålunda följa landskapsbilden och den struktur som övrig bebyggelse har i området. Placeringen är därmed att bedöma som lämplig utifrån platsens förutsättningar och det föreligger inte risk för negativ prejudicerande verkan med beaktande av de unika förutsättningar som föreligger på fastigheten. Härvid ska tilläggas att kartunderlaget i ärendet redovisar att lokaliseringen ska ske på skogsmark, vilket är missvisande då hela den tilltänkta tomten utgör ett kalhygge vilket likväl talar för åtgärdens lämplighet. Följaktligen anses den sökta åtgärden uppfylla kraven 9 kap. 31 § PBL. Den sökta åtgärden förutsätter inte detaljplaneläggning av nu aktuellt område och uppfyller samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL. Därtill bedöms det inte föreligga några motstående intressen som talar emot ett positivt förhandsbesked i samband med förevarande prövning. Sammantaget

Datum
2024-04-18

anses föreslagen lokalisering passa väl in i landskapet och närliggande bebyggelse samt i övrigt vara lämplig utifrån platsens förutsättningar.

Lars Eriksson (S) yrkar bifall till Thure Sandéns (M) yrkande.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Datum
2024-04-18

§ 122

Dnr BN-2023-001952

STALLEBACKA 1:7 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 23 125 kronor. Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Upplysningar

Ett positivt förhandsbesked är giltigt och bindande i två år efter att beslutet vunnit laga kraft. Det betyder att du måste söka bygglov inom den tiden om du vill använda förhandsbeskedet.

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

Enligt 9 kap 39 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) innebär förhandsbeskedet inte att åtgärden får påbörjas. För att påbörja åtgärden krävs beviljad ansökan om bygglov.

Beslutet gäller endast ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, och ej för andra boendeformer eller verksamheter.

Det är ingen förutsättning för förhandsbeskedet att det finns en nyttjanderätt till marken. Servitut till väg och avloppsanläggning faller utanför prövningen om förhandsbesked.

Beslutsmotivering

Ansökan om förhandsbesked bedöms med stöd av översiktsplanen, 9 kap. 17 § och 31 § p. 3, plan- och bygglagen (SFS 2010:900) med hänvisning till 2 kap. samt motivering nedan.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Datum
2024-04-18

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för att bygga två tillkommande bostadshus på fastigheten Stallebacka 1:7, 6 ha stor, som idag har ett bostadshus och ekonomibyggnader. Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område. Översiktsplanen pekar ut området som landsbygdsutveckling.

Sakägare(grannar) och remissinstanser har hörts. Synpunkter har inkommit angående verksamhet i befintlig byggnad, landskapsbild. Sökande har justerat ansökan efter Trafikverkets yttrande om utfarter.

Den sammantagna bedömningen av ärendet är att föreslagen placeringen av två nya enbostadshus är lämpligt med hänsyn till översiktsplanens riktlinjer, lämplighets- och hushållningskrav PBL 2 kap 2-6§§ och 8 kap 9§.

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2023-10-06 och var komplett 2024-02-02 och förlängdes 2024-04-09 innebär nylokalisering av två enbostadshus inom fastigheten STALLEBACKA 1:7 [REDACTED]. Fastigheten har en areal av 6 ha i två delområden och är idag bebyggd med enbostadshus och ekonomibyggnader. Ett av enbostadshusen, "Tomt 1" föreslås i den tidigare fruktträdgården och "tomt 2" föreslås där det står en ekonomibyggnad och två mindre stugor.

På fastigheten har det bedrivits särskilt boende. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

I ansökan finns inspirationsbilder och husfasader inskickade. Bedömning av utformning hanteras i en eventuell bygglovsansökan och inte i bedömningen av denna ansökan om förhandsbesked.

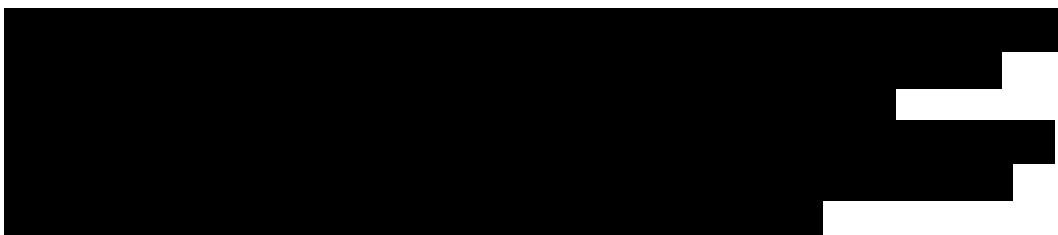
Kommunicering

Bygg- och Miljöförvaltningen skickade 2023-12-06 ut en underrättelse om avstyrkan till sökande. Sökande har därefter ändrat sitt förslag 2023-02-02 vilket har gått ut till grannar och remissinstanser.

Grannehörande

Grannar och andra berörda har fått möjlighet att yttra sig angående åtgärden då den ska utföras utanför detaljplan. Följande synpunkter mot åtgärden har inkommit:

Fastighetsägarna till Lannestock 1:4 anför att förslaget innebär en förtätning med enbostadshus som inte passar in i landskapsbilden med utspridda gårdar. Rivningen av ekonomibyggnaden påverkar negativt på omgivningens karaktär.



Datum
2024-04-18

[REDACTED]

Fastighetsägarna till Solryd 1:13 har inga invändningar om 2 st enfamiljshus hus. Enligt handläggaren [REDACTED] så skulle inte husen vara en del av verksamheten som varit i det äldre huset. Och ej ingå där. För då krävs det en ny ansökan om bygglov. Vi skulle inte känna oss bekväma med en större verksamhet.

Remisser

Sakkunniga och andra myndigheter har hörts angående ansökan.

Förvaltningen för Teknik, insamling av hushållsavfall kan ske direkt från de tilltänkta fastigheterna. Tömning av kärl sker i anslutning till [REDACTED]. VA anslutning har godkänts av Landa VAF samfällighetsförening.

Trafikverket anser att väganslutningarna till de blivande fastigheterna ska ändras. Innan förhandsbesked beviljas vill Trafikverket ges möjlighet att granska ändringen. Om inte väganslutningarna ändras avråder Trafikverket kommunen från att bevilja förhandsbesked på grund av trafiksäkerhetsskäl.

Trafikverket meddelar att säkerhetszonen längs väg 910 utmed aktuell fastighet är minst 5 meter från väggkant. Säkerhetszonen är det område utanför körbanan som av trafiksäkerhetsskäl ska vara fritt från fysiska hinder i form av fasta oeftergivliga föremål. Husen kommer enligt remitterade handlingar placeras utanför säkerhetszonen. Inget tillkommande vatten får tillföras Trafikverkets vägdike jämfört med befintliga förhållanden.

Trafikverket har fått ta del av sökandes justerade förslag inför beslut.

Trafikverket har pånytt svarat att de förutsätter att den nya infartsvägen till fastighet 2 placeras utanför säkerhetszonen, dvs 5 meter från asfaltkant. Förutsatt att övriga tidigare upplysningar i det första yttrandet beaktas, har Trafikverket inget att invända mot att förhandsbesked beviljas.

Yttrande från sökande inför beslut

Sökande har svarat på inkomna synpunkter att den aktuella ladugården har förfallit och skulle ändå behövas rivas. Det finns gott om utrymme på kvarvarande fastighet att uppföra en ny lada. Ytterligare 2st bostadshus förändrar inte landskapsbilden och den aktuella marken kan inte användas i lantbruket.

Byggloven är inte tänkta till att utöka [REDACTED] verksamhet. Bygglovsansökan avser 2st bostadshus. Hade [REDACTED] velat utöka sin verksamhet så hade bygglov sökts på befintlig fastighet med byggnad som var passande för aktuell verksamheten.

Sökande har efter Trafikverkets remissvar ändrat redovisning av utfart till att de båda nya tomterna använder befintlig utfart till [REDACTED]. Utfart är inget som prövas i ansökan om förhandsbesked, och samma platser för nybyggnation avser den nya situationsplanen inkommen 2024-03-25 som den situationsplan inkommen 2024-02-02 som sakägare har fått lämna synpunkter på. Någon ny omgång för hörande av

Datum
2024-04-18

grannar bedöms därför inte behövas då förslagna lokaliseringar, föreslagna platser och tomtavgränsningar bedöms vara samma. Exakt utformning och vridning av hus bedöms i bygglovsansökan.

Förvaltningens beaktande av inkomna synpunkter

Förvaltningen konstaterar att flera av grannarnas synpunkter berör verksamheten. Förvaltningen bedömer det ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus. Det är sannolikt att ett positivt förhandsbesked kan innebära att tomterna styckas av och säljs. Men ska de föreslagna enbostadshusen användas till något annat, särskilt hem för boende med vårdinslag så kräver det en ny lovprövning för det ändamålet.

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.

Kommunens översiktliga planering

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*.

Bedömning

Kommunens översiktsplan *Vårt framtida Kungsbacka* är generellt positiv till nya enbostadshus i detta område som betecknas som landsbygdsutveckling. Ny bebyggelse på landsbygden ska lokaliseras genom komplettering och användning

Datum
2024-04-18

av mark som redan är tagen i anspråk intill annan bebyggelse, i närheten av vägar och på ett sätt som ansluter till det historiska bebyggelsemönstret.

Placeringarna har justerats så de inte tar i anspråk värdefull brukningsvärd åkermark. Tomt 1 har tidigare varit en fruktträdgård av äldre ekonomiska kartor. VA-går att lösa. Utfart har justerats till att använda befintlig utfart och sökande har därmed tagit hänsyn till de synpunkter Trafikverket har haft.

Förvaltningen bedömer att de två föreslagna tomtplatserna, längs med Landavägen, stämmer överens med det befintliga bebyggelsemönstret där byggnader är placerade i landskapets kanter med stöd av höjder och skogsområden. Ansökan uppfyller därmed 2 kap. 6 § krav om placering med hänsyn till stads- och landskapsbilden.

Den sammantagna bedömningen av ärendet är att de föreslagna placeringen av två nya enbostadshus är lämpligt med hänsyn till översiktsplanens riktlinjer, lämplighets- och hushållningskrav PBL 2 kap 2-6 §§ och 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.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2024-04-06

Beslut om förlängning 2024-04-09

Skrivelse från sökande 2024-04-09

Karta (ändrad med ny utfart) och översiktskarta 2024-03-25

Yttrande från Förvaltningen för Teknik 2024-03-21,

Yttrande från Trafikverket 2024-03-20, 2024-04-09

Synpunkter från fastighetsägare till Lannestock 1:4 2024-03-22, 2024-03-19

Synpunkter från fastighetsägare till Solryd 1:13 2024-03-19

Synpunkter från fastighetsägare till Stallebacka 1:5 2024-03-18

Inspirationsbilder 2024-02-02

VA-intyg från förening 2023-11-23

Ansökan 2023-10-06

Beslutsgång

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

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

Datum
2024-04-18

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)
Post-och Inrikes Tidningar
Fastighetsägare till Lannestock 1:4
Fastighetsägare till Stallebacka 1:5
Fastighetsägare till Solryd 1:13

Datum
2024-04-18

§ 123

Dnr BN-2023-002688

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

Ärendet utgår vid byggnadsnämndens arbetsutskotts sammanträde den 18 april 2024.

Datum
2024-04-18

§ 124

Dnr BN-2024-000129

CENTRALEN 9 - Bygglov för utvändig ändring av flerbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för utvändig ändring av flerbostadshus.

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

Avgiften för beslutet är 10 640 kronor. Av detta kostar bygglovet 7 980 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 kungörelsen men innan lovbeslutet har vunnit laga kraft sker det på egen risk eftersom lovbeslutet kan komma att upphävas om det överklagas.

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

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

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

Beslutet kan överklagas

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

Datum
2024-04-18

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 2024-01-17.

Ansökan gäller utvändigt ändring av flerbostadshus som innebär att solpaneler installeras på taket. Panelerna placeras på takfallet med lutning 5° mot gården och följer takets lutning. Panelerna placeras på taket på gårdsfasader mot innergård i norr och väster. Inga övriga utvändiga ändringar sker i samband med åtgärden.

Ansökan var komplett 2024-03-18.

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan K88 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder och handel. I detaljplanen regleras bland annat att sådan förändring av befintlig byggnad får ej vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär.

Ny-, till- och ombyggnad skall till allmän karaktär, färg- och materialverkan ansluta till befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i grannskapet.

På byggnad belägen i gatulinje skall tak utföras som sadeltak och täckas med takpannor i matt röd färg eller där så prövas lämpligt med plåt i likaledes röd färg.

Övriga förutsättningar

Fastigheten ligger inom kulturmiljöprogram Kungsbacka och riktlinjer torget.

Byggnaden är upptagen i Riksantikvarieämbetets bebyggelseinventering med klass B.

Remisser

Kommunantikvarie [REDACTED] har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande placering av solpaneler på taket. Av yttrandet daterat 2024-03-28 framgår att hon inte har några invändningar mot utförandet placeringen av solceller på taket inte är synligt från gatan och bedömer att det inte skadar upplevelsen av kulturmiljön.

Kommunicering

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

Åtgärden är planenlig, därför har inga grannar hörts.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-04-04

Datum
2024-04-18

Remissvar, 2024-03-28

Fasad-, plan- och sektionsritningar, 2024-03-18

Projektbeskrivning, 2024-03-18

Fotografier, 2024-03-18

Produktbeskrivning, 2024-03-18

Situationsplan, 2024-02-28

Ansökan 2024-01-17

Förslag till beslut på sammanträdet

Daniel Hognert (M) och Heinrich Kaufmann (C) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Fastighetsägare till Centralen 9 (A-post)

Skatteverket (A-post)

Post-och Inrikes Tidningar

Datum
2024-04-18

§ 125

Dnr BN-2024-000166

KYVIK 5:266 - Bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus.

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

Avgiften för beslutet är 14 630 kronor. Av detta kostar bygglovet 11 970 kronor och byggskedet 2660 kronor. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

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

Upplysningar

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

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

Befintliga byggnader på fastigheten, stämmer inte med detaljplanen vad gäller total våningsarea och placering på mark som inte får bebyggas, men avvikelsen har godtagits vid tidigare bygglovsprövningar.

Föreslagen åtgärd avviker från detaljplanens bestämmelser beträffande våningsarea. Förvaltningen bedömer att avvikelsen i sig är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Förvaltningen gör bedömningen att den avvikande åtgärden som söks och den avvikelse som tidigare har godtagits sammantaget utgör en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte. (PBL 9 kap. 31 d §)

Förvaltningen bedömer vidare att ansökan uppfyller kraven enligt PBL 9 kap. 30 § punkt 4 då tillbyggnaden är lämpligt utformad och placerad med hänsyn till stads-

Datum
2024-04-18

och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Då resterande 4 bostäder i huset sedan tidigare fått bygga till en likadan frontespis som nu söks, bedömer förvaltningen att utformningen av hela byggnaden blir bättre i och med tillkommande tillbyggnad. Vidare bedömer förvaltningen att åtgärden inte innebär en sådan betydande olägenhet som avses i PBL 2 kap. 9 §. Bygglov ska därför beviljas.

Beslutet kan överklagas

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

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 tillbyggnad av ett flerbostadshus i form av en frontespis som byggs till på norra fasaden på lägenheten längst åt väster i byggnaden. Tillbyggnaden är 10 m² våningsarea och innebär ingen ytterligare byggnadsarea. Tillbyggnaden utförs i trä i samma gula kulör som befintlig byggnad och med tak i svart plåt.

De fyra andra lägenheterna i byggnaden har sedan tidigare utfört likadana tillbyggnader. Byggloven för dessa har beviljats trots att våningsarean redan vid dessa tillfällen var överstigen.

Ansökan var komplett 2024-02-17.

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan S87 vars huvudsyfte är att möjliggöra byggnader för bostäder. I detaljplanen regleras bland annat att byggnader får uppföras i högst två våningar på fastigheten och byggnader får inte överstiga en våningsyta på 1050 kvadratmeter. På med II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 6,5 meter och uthus eller gårdsbyggnad icke till större höjd än 3,0 meter. På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal. Inom med a betecknat område skall tak på byggnad i två våningar ges en lutning mot horisontalplanet av 14 eller 45 grader

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då

Datum
2024-04-18

Befintliga byggnader har en total våningsarea som är 1145 m², vilket är 96 m² större än vad planen medger, motsvarande 9 procent av den sammanlagda våningsarean. Tillbyggnaden får en våningsarea om 10 m², vilket är ca 1 procent av sammanlagda våningsarean.

en mindre del av komplementbyggnad, närmare bestämt ca 30 m², är placerad på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas.

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 söder, är den beräkningsgrundande fasaden och är att betrakta som det dominerande fasadplanet med störst allmän påverkan.

Avståndet från det dominerande fasadplanet till allmän plats är mindre än sex m. Byggnadshöjden beräknas därför utifrån medelmarknivån på den allmänna platsen vilken är cirka + 16,2 meter. Utifrån angivna förhållanden mäts byggnadshöjden till ca 5,8 meter.

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, 2024-04-04

Fasadritning, 2024-02-27

Planritning, 2024-02-27

Sektionsritning, 2024-02-27

Situationsplan, 2024-02-27

Sammanställning e-tjänst, 2024-01-24

Beslutsgång

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

Datum
2024-04-18

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

Beslutet skickas till

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

Datum
2024-04-18

§ 126

Dnr BN-2023-002015

ONSALA 3:3 - Bygglov för nybyggnad av verksamhet

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för nybyggnad av verksamhet.

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 +37,0

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED].

Avgiften för beslutet är 47 500 kronor. Av detta kostar bygglovet 21 250 kronor och byggskedet 26 250 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

Nya verksamheter som tillkommer efter att bygglov har beviljats kommer att kräva en anmälan för att bedömning om verksamhetens art skall kunna godkännas.

Sökande anför att verksamhetsavfall av särskild natur, omhändertas av respektive Brf-innehavare.

En verksamhet kan inte vara en bostadsrättsförening.

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

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

Datum
2024-04-18

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

Bygglov ska därför beviljas.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

En ansökan om nybyggnad av verksamhet med lager och kontor. Fastigheten har en areal om 2061 m². Total byggnadsarea är 412 m². Bruttoarea om 823m². Takmaterial grå plåt. Stående träpanel kulör röd. Av verksamhetsbeskrivningen framgår: Småindustrierna för Onsala 3:3 är primärt tilltänkt mindre egenföretagare som är i behov av lokaler som är anpassat för deras verksamhet, och med en lokal geografisk placering. Tilltänkta användare är alla egenföretagare med en bredare spridning vad gäller verksamhetsområde. Företagen/verksamheterna är under förhandling, men just nu har vi följande två klara: Hagmans Solteknik, Hansson och Jakobsson Storkök — övriga återkommer vi till när detta är klarerat. Gemensamt för dem alla är att man har behov av lokaler som båda inrymmer kontor och förråd/lager. Ingen direkt tillverkning kommer ske, men viss del av montage och servicearbeten kan komma förekomma i lokalerna. Tilltänkta verksamheter bedöms inte innebära olägenheter för grannar eller medföra någon miljöfara. Endast vanligt kontorsavfall bedöms förekomma. Inga större transporter eller dylikt kommer förekomma. Verksamhetsavfall av särskild natur, omhändertas av respektive Brf-innehavare.

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-10-17.

En ansökan om nybyggnad av verksamhet med lager och kontor.

Fastigheten har en areal om 2061 m²

Total byggnadsarea är 412 m². Bruttoarea om 823m²

Takmaterial grå plåt

Stående träpanel kulör röd.

Datum
2024-04-18

Av verksamhetsbeskrivningen framgår: Småindustrierna för Onsala 3:3 är primärt tilltänkt mindre egenföretagare som är i behov av lokaler som är anpassat för deras verksamhet, och med en lokal geografisk placering.

Tilltänkta användare är alla egenföretagare med en bredare spridning vad gäller verksamhetsområde. Företagen/verksamheterna är under förhandling, men just nu har vi följande två klara: Hagmans Solteknik, Hansson och Jakobsson Storkök — övriga återkommer vi till när detta är klarerat:

Gemensamt för dem alla är att man har behov av lokaler som båda inrymmer kontor och förråd/lager. Ingen direkt tillverkning kommer ske, men viss del av montage och servicearbeten kan komma förekomma i lokalerna. Tilltänkta verksamheter bedöms inte innebära olägenheter för grannar eller medföra någon miljöfara. Endast vanligt kontorsavfall bedöms förekomma. Inga större transporter eller dylikt kommer förekomma. Verksamhetsavfall av särskild natur, omhändertas av respektive Brf-innehavare.

Ansökan var komplett 2024-01-30

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan O112b12 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostad, småindustri.

I detaljplanen regleras: Med Jb betecknat område får användas endast för bostadsändamål samt, där så med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad prövas utan olägenhet kunna ske, för småindustri.

Å med II betecknat område får byggnad uppföras med högst två våningar och med en största höjd av 7,0 m. Vind får ej inredas.

Å med Jb betecknat område får användas endast för bostadsändamål samt, där så med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad prövas utan olägenhet kunna ske, för småindustri.

Endast en femtedel får bebyggas.

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 söder, entréfasaden, är den beräkningsgrundande fasaden och är att betrakta som det dominerande fasadplanet med störst allmän påverkan.

Datum
2024-04-18

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 7,0 meter.

Övriga förutsättningar

Fastigheten omfattas av Riksintresse kulturmiljövård och Kulturmiljöprogram.

Remisser

Trafikverket har inga synpunkter.

Tekniska förvaltningen: På markplaneringsritningen finns bygglovsfria kärlskåp illustrerade i anslutning till infarten.

För att säkerställa fri sikt vid infart är det viktigt att det inom en 2,5 meters siktriangel inte finns föremål eller växtlighet som är högre än 80 cm.

Räddningstjänsten har inga synpunkter inför bygglov men anför i yttrande daterad 2024-01-26: Byggnadstekniskt brandskydd har inte granskats i detalj i detta skede. RSG vill dock uppmärksamma följande delar:

I avsnitt 1.1 i brandskyddsbeskrivningen framgår att lokaler avskiljs med brandvägg. RSG efterfrågar ett förtydligande avseende detta då projekterad avskiljning mellan lokaler inte motsvarar kravet på brandvägg enligt BBR 5:562. I avsnitt 1.3 i brandskyddsbeskrivningen framgår att byggnaden ska utföras i byggnadsklass Br3. RSG anser att detta strider mot allmänt råd till BBR 5:22 då byggnaden ska utföras i två plan med byggnadsarea större än 200 m² och som inte delas in i brandsektioner av högst denna storlek genom brandväggar i brandteknisk klass enligt avsnitt 5:562. I BBR 5:332 framgår att utrymningsvägar ska utformas så att risken för att personer blir instängda av brand och brandgas begränsas. RSG anser att detta bör förtydligas med avseende på gångavstånd inom loftgång.

Bedömning

Sammantaget har räddningstjänsten inget att erinra inför beslut om bygglov.

Övrigt

Punkterna under övrigt är av sådan art att de inför beslut om startbesked skulle utgöra grund för erinran. Räddningstjänsten Storgöteborg vill granska brandskyddsbeskrivning som bygghandling inför beslut om startbesked.

Sökande har fått möjlighet att bemöta synpunkterna och anför i yttrande daterad 2024-01-30:

Vad gäller inkomna synpunkter/yttrande vad gäller ansökan, vänligen ta del av vårt svar i form av justerad BSB och BSS enligt räddningstjänstens synpunkter. Dessa ändrar inte ansökan i sig då räddningstjänsten inte hade något att erinra inför beslut om bygglov, och finns nu kompletta handlingar inför vidare projektering och teknisk samråd mm.

Förvaltningen har samrått med Räddningstjänsten 2024-03-08 där man meddelat att ingen ny remiss inför bygglov krävs.

Datum
2024-04-18

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).

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-04-04

Utlåtande från Tekniska förvaltningen 2024-03-18

Brandskyddsbeskrivning, brandritning inkom 2024-01-30

Sökandes svar på räddningstjänstens yttrande inkom 2024-01-30

Räddningstjänstens yttrande inkom 2024-01-26

Trafikverkets yttrande inkom 2024-01-17

A-ritningar PM förteckning, Nybyggnadskarta, Situationsplan,
Markplaneringsritning, Planritning, Fasadritning inkom 2023-12-15.

Verksamhetsbeskrivning inkom 2023-12-15

Tillgänglighetsutlåtande inkom 2023-10-17

Ansökan inkom 2023-10-17

Ärendets behandling på sammanträdet

Vid sammanträdet redogör förvaltningen muntligt för revideringar i tjänsteskrivelsen. Revideringarna gäller benämning av Bj betecknat område som har ändrats till Jb betecknat område.

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
2024-04-18

§ 127

Dnr BN-2023-002572

STOCKALID 1:4 - Bygglov för nybyggnad av flertal enbostadshus & tvåbostadshus med tillhörande komplementbyggnader, plank och mur, samt marklov

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av 16 kedjehus och 3 parhus med tillhörande komplementbyggnader, samt plank och mur.

Byggnadsnämnden avslår ansökan om marklov för vägdragning fram till området för byggnationen.

Avgiften för beslutet är 33 750 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 1, samt 8 kap. 9 §.

Byggnaderna bedöms inte lämpligt utformade eller placerade med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Datum
2024-04-18

Nya byggnader skall enligt 2 kap. 6 § första stycket 1 (anpassningskravet) prövas ur främst två aspekter. Den ena avser byggnadens anpassning till förutsättningarna på platsen och den andra avser byggnadens egenvärde.

En anpassning till omgivningen skall givetvis ske inte bara när befintliga miljöer skall kompletteras med ny bebyggelse utan också när enstaka byggnader eller en grupp av byggnader skall förläggas i tidigare obebyggda områden.

Det nu sökta bygglovets har bedömts utifrån gällande detaljplan och de till detaljplanen hörande dokumenten så som plankarta och planbeskrivning, samt med stöd av beslutade råd och riktlinjer.

I gällande detaljplan för området är bland annat placeringen, utformningen och gestaltningen av byggnaderna på tomterna reglerad med relativt omfattande planbestämmelser, då detta var en exploatörsdriven detaljplan där exploatörerna hade tydliga idéer för hur området ska bebyggas, vilket kan utläsas av planbeskrivningen.

Förvaltningens bedömning är att föreslagen byggnation inte tar hänsyn till planens syfte och intention vad gäller exploateringsgraden. Syftet med planen var att varje enskild bostad skulle ha möjlighet att utveckla sin fastighet med till exempel skärmtak över uteplats, uterum eller carport, varför extra byggnadsarea och planbestämmelser lades till och riktlinjer togs fram om hur dessa kunde nyttjas. Eftersom man i planarbetet föreslog små tomter, ansågs tillkommande byggnadsarea behöva begränsas och planeras redan i planen. Föreslagen etablering betyder att ingen area lämnas åt vidare utveckling av fastigheterna.

Boverket har utifrån Plan- och bygglagen gjort tolkningen att om detaljplanen har detaljerade utformningsbestämmelser är bedömningsutrymmet litet och om bestämmelserna är mer generellt utformade är bedömningsutrymmet betydligt större. I denna detaljplan anser förvaltningen att planbestämmelserna tillsammans med planbeskrivningen och det antagna gestaltungsprogrammet visar tydligt att tomterna skulle ses som enskilda, vilket i sin tur leder till att antalet bostäder inte skulle kunna bli större än att det skulle gå att lägga till små komplement till varje bostad i senare skede. Det skulle också innebära en bättre struktur för utfarter om antalet hus minskades för att följa planillustrationen bättre.

Detta går emot planens syfte enligt förvaltningens bedömning och verkar inte för en god helhetsverkan.

Enligt Plan och bygglagen 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 bland annat ordnas så att naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara.

Enligt planens syfte och huvuddrag, vilket har förtydligats i tillhörande planbeskrivning, ska bebyggelsen anpassas till befintlig terräng för att minimera påverkan på landskapsbilden. I de utredningar och förslag tillhörande planbeskrivningen, så har stort vikt lagts på planering av en ny bebyggelse som ska ha tagit hänsyn till platsens förutsättningar.

Förvaltningen bedömer att inlämnat förslag har utgått från områdets högsta punkter i sin planering och det innebär ett stort behov av att fylla ut marken för att anpassas för

Datum
2024-04-18

byggnation istället för att hitta en bra avvägning mellan utfyllnad och schaktning. Den nu föreslagna marknivån för vändplatsen och tillfartsvägen medför att byggnationen av byggnader kommer att bli belägen högt över sin omgivning, och även högt över framtida omgivande bebyggelse. Föreslagen byggnation innebär omfattande markuppfyllnader såväl under som kring byggnaderna. Förvaltningen bedömer således att förslaget inte stämmer överens med planens syfte och huvuddrag, med hänsyn till vald placering och föreslagna typer av byggnader, samt brist på mer omfattande terränganpassning inom byggnationsområdet.

De stora markförändringarna består övervägande av stora utfyllnader med höga och branta slänter i början av området för denna etapp i väster och i slutet av området vid vändplatsen i öster. Vid granskning av föreslagna markanpassningar och platsens miljö, så bedömer förvaltningen att ansökan inte har beaktat tomtens naturförutsättningar på lämpligt sätt, så att det inte medför onödiga ingrepp i terrängen. Att marken projekterats ca 2 meter högre än i detaljplanens studie, bedömer förvaltningen har en stor påverkan på landskapsbilden också. Vidare så påverkas möjligheten att följa detaljplanens intentioner om att ta stöd av slutningen för att bebyggelsen inte ska påverka den naturliga silhuetten för mycket. Utgångspunkten var att ny bebyggelse ska harmonisera med landskapssilhuetten. Förvaltningen bedömer att de sökta åtgärderna inte uppfyller kraven, enligt 8 kap. 9 § första stycket 1, PBL, på hur en tomt ska bebyggas och ordnas.

Förvaltningen bedömer även att markanpassningens utformning, som prövas i samband med bygglov, bidrar till negativ påverkan på landskapsbilden och därmed inte uppfyller anpassningskravet enligt 2 kap. 6 §, PBL.

Marklov för vägdragningen från infarten till området fram till byggnationsområdet för den första etappen

Enligt plan- och bygglagen 9 kap 35 § (PBL, SFS 2010:900) 35 § ska marklov ges för en åtgärd som

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

Marklov får ges till en åtgärd som endast innebär en liten avvikelse från detaljplanen eller områdesbestämmelserna, om avvikelsen är förenlig med syftet med planen eller bestämmelserna. Lag (2011:335).

Datum
2024-04-18

Förvaltningen gör bedömningen att föreslagen åtgärd försvårar det berörda områdets användning för bebyggelse, då det inte är sökande som har rådighet för utbyggnad av vägar i området, och inte är de som ska ta fram projekteringen för vägar som är trafiksäkra och tillgängliga.

Utredning huruvida föreslagen vägdragning, som underlag för föreslagen byggnation, bedöms bristfällig med tanke på avsaknad av samordning och avstämning med de parter som berörs mest av utformningen. I detta fall är det Förvaltningen för Teknik, som ansvarar för projekteringen och framdragningen av kommunalt VA till området, samt Eksta Bostads AB som troligtvis kommer ansvara för att bygga ut VA för kommunens räkning och vägar i området. Förvaltningen för Teknik har inte godkänt inlämnat förslag. Marklov ska därför inte beviljas

Enligt 2 kap. 1 §, PBL, ska det vid prövning av frågor enligt denna lag tas hänsyn till både allmänna och enskilda intressen även om förslaget uppfyller de krav som ställs enligt 9 kap 30 §, PBL.

Av inkomna utlåtande i ärendet från Förvaltningen för Teknik och Samhällsbyggnadskontoret på kommunen, framgår det att det finns ett allmänt intresse att bygglov inte ges innan färdig projektering av VA och gata skett. Det allmänna intresset av att kunna utföra utbyggnaden av det kommunala VA-nätet ska i detta fall vägas mot sökandens enskilda intresse att få bygglov för ansökt byggnation i nuläget. Vidare så ska lokalisering av bebyggelse ta hänsyn till bland annat möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp till området, och inte tvärtom om bygglovs beviljas för ansökta åtgärder.

Vid en avvägning av bådas intressen, med stöd av inlämnade utlåtanden, bedömer förvaltningen att det allmänna intresset av att kunna planera för att ge allmänheten tillgång till ett fungerande VA i området väger tyngre än det enskilda intresset av att bebygga den aktuella platsen i nuläget.

Inlämnad skrivelse, daterad 2024-03-26, föranleder ingen annan bedömning från förvaltningen.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser nybyggnad av 22 bostadshus i form av 16 kedjehus och tre parhus med tillhörande komplementbyggnader, samt mur och plank. Det är den första etappen för området som kallas "Östra området" enligt gällande detaljplan.

Förvaltningen bedömer att det allmänna intresset av att kommunen ska kunna planera för att ge allmänheten tillgång till ett fungerande VA i området väger tyngre än det enskilda intresset av att bebygga den aktuella platsen i nuläget innan denna projektering är genomförd. Därmed ska bygglov inte beviljas med stöd av 2 kap 1 §, PBL.

Vidare bedöms inte föreslagen byggnation med tillhörande markanpassning uppfylla anpassningskravet, enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen punkt 4, med hänvisning till 2 kap. 6 § första stycket 1, samt 8 kap. 9 §.

Förslagen byggnation bedöms inte lämpligt utformade eller placerade med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en

Datum
2024-04-18

god helhetsverkan gällande placering i landskapet, då föreslagen placering har en negativ påverkan på landskapsbilden, samt innebära markanpassningar som inte tar hänsyn till platsens naturförutsättningar.

Förvaltningen bedömer inte heller att marklov ska beviljas i nuläget, då redovisad förslag på vägdragning är bristfällig, då den saknar samordning och avstämning med de berörda parter som berörs mest av utformningen. I detta fall är det Förvaltningen för Teknik, som ansvarar för projekteringen och framdragningen av kommunalt VA till området, samt Eksta Bostads AB som troligtvis kommer ansvara för att bygga ut VA för kommunens räkning och vägar i området. Förvaltningen för Teknik har inte godkänt inlämnat förslag.

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-12-22.

Ansökan gäller nybyggnad av 22 bostadshus med tillhörande komplementbyggnader. Av dessa bostäder föreslås 16 utföras som kedjehus och tre som parhus. Bostäderna som ska uppföras är första etappen för området som kallas "Östra området" enligt gällande detaljplan.

Förslaget är uppdelat i fyra delområden med hänsyn till hustyper. Delområde 1 består av 8 kedjehus och får en total byggnadsarea om 593,2 m². Delområde 2 består av 5 kedjehus med en total byggnadsarea om 399,0 m². Delområde 3 består av 2 parhus med en total byggnadsarea om 301,0 m² och delområde 4 består av 1 parhus och 3 kedjehus med en total byggnadsarea om 390,3 m².

Total byggnadsarea för bostadshusen för hela etapp 1 är 1 683,4 m².

Ansökan gäller även marklov för vägdragning från infarten till området vid Ölmevallavägen till vändplatsen för bostadsområdet i etapp 1.

Ansökan omfattar även fem plank som avskiljare mellan uteplatsen för parhusen och några kedjehus, samt stödmur i öster.

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

Ansökan är ännu inte komplett, men förrättning är genomförd och inväntar laga kraft. Förhandskopia på nybyggnadskarta inlämnad 2024-03-18.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan Ö92, 2022-11-02, vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder, tekniska anläggningar och utbildningslokaler. I detaljplanen regleras bland annat minsta tomtstorlek, största exploatering, högsta tillåtna byggandshöjd, nockhöjd och totalhöjd, placering av byggnad i förhållande till fastighetsgräns, samt var byggnader får placeras.

Övriga förutsättningar

Förrättning av fastigheten pågår, och har ännu inte vunnit laga kraft.

Datum
2024-04-18

Remisser

Trafikverket har fått möjlighet att lämna synpunkter gällande ansökta åtgärder. Av yttrande daterat 2024-03-01 framgår att de inte har invändningar mot förslaget men de har följande synpunkt:

”Dock anser Trafikverket att exploateringsgraden inte får överstiga det som är angivet i detaljplanen, eftersom det kommer att belasta väg 913. Om exploateringen ökas krävs det en uppdaterat trafikutredning. Den vill Trafikverket ta del av i så fall.”

Räddningstjänsten Storgöteborg (RSG) har fått möjlighet att lämna synpunkter gällande ansökta åtgärder. Av yttrande daterat 2024-02-26 framgår att de inte har invändningar mot förslaget förutsatt att området utformas i enlighet med vad som anges i planbeskrivningen gällande brandvatten och framkomlighet, samt övrig information:

”RSG har vid framtagandet av detaljplan som omfattar berörd fastighet medverkat som remissinstans, och således granskat lokaliseringen i ett tidigare skede. I enlighet med planbeskrivningen ska tre brandposter placeras med ett minsta avstånd om 150 meter från varandra inom planområdet. RSG förutsätter således att brandposter inom berört område kommer upprättas i erforderlig utsträckning. Vidare anges i planbeskrivningen att åtgärder ska vidtas för att underlätta framkomligheten till planområdet.”

Samhällsbyggnadskontoret har fått möjlighet att lämna synpunkter gällande ansökta åtgärder. Av yttrande daterat 2024-03-06 framgår att de har invändningar mot förslaget. Sammanfattningsvis så har de svårt att förstå varför bygglovsansökan lämnas in i detta tidiga skede. Avtal, höjdsättning, väg och VA är avgörande frågor för projektets genomförande som inte är tillräckligt utredda eller hanterade i detta skede enligt dem, och de anser därför att bygglov inte kan beviljas nu. De vill även att yttrande från Förvaltningen för Teknik ska beaktas. Notera att detta inte är hela yttrandet, och mer detaljerad information till deras invändningar finns i inlämnad skrivelse.

Förvaltningen för Teknik har fått möjlighet att lämna synpunkter gällande ansökta åtgärder. Av yttrande daterat 2024-03-08 framgår att de har invändningar mot att bygglov beviljas i detta skede, och sökande bör avvakta att bland annat projektering av VA och gata har kommit längre. De har följande synpunkt på inlämnas förslag:

” Parkering

Redovisning av cykelparkering saknas. Enligt detaljplanen (och Kungsbackas parkeringsstrategi) ska det finnas 1 cykelplats per boende under tak samt 1 cykelplats per lägenhet i anslutning till entré.

Bilparkering redovisas med 2 parkeringsplatser per bostad samt ett par besöksparkeringar.

Väglutning

Datum
2024-04-18

Väglutningen på huvudgatan in i området är ca 5 % på en sträcka vilket innebär låg standard för gående och cyklister. För att rörelsehindrade ska kunna ta sig fram så bör gång- och cykelvägen utformas med vilplan med max 2 % lutning.

Sikt vid utfart

Vid bostädernas infarter är det illustrerat häck/buskplantering. För att de inte ska skymma sikten så behöver de hållas på max 80 cm höjd i anslutning till infarterna.

Avfall

Avfallsinsamling kan ske fram till fastigheterna. Insamlingsfordon kan ta sig fram och vända enligt utritat vägnät. Från 2027 skall kommunen bedriva fastighetsnära insamling av förpackningar vilket kan komma att påverka antal kärl, dess placering och utformning av eventuella spaljéer.

Kungsbacka Bredbandsnät

Kungsbacka Bredbandsnät har inget att erinra.

Kungsbacka Bredbandsnät har sedan tidigare varit i kontakt med konsult på Ramboll för projektering av opto i området. Optonätet är projekterat utifrån att man ansluter sig till Kungsbacka Bredbandsnäts optobrunn i början av området. Inga andra nätägare har rätt att ansluta sitt nät via Kungsbacka Bredbandsnäts optobrunn. Således behöver projekteringen göras om i fall annan nätägare är aktuell.

VA

Teknik kommer att teckna ett avtal med Eksta Bostads AB för utbyggnad av VA-systemet i planområdet. Eksta är en av två exploatörer i området och kommer alltså att bygga ut VA för kommunens räkning. Detta avtal är ännu inte tecknat och projektering av VA har därmed inte heller startat. De ledningsplaner för VA som finns med i ansökan är alltså inte framtagna tillsammans med Teknik och inte godkända. Projektering av VA och gata måste ske före eller ännu hellre, samordnat med höjdsättning och placering av bostäder för att kunna få ett bra resultat. Teknik anser därför att sökande bör avvakta att projektering av VA och gata har kommit längre, innan bygglov söks. Teknik har en etablerad kontakt med exploatören sedan tidigare och exploatören har informerats om hur processen för utbyggnad av VA kommer att se ut.

Belysning

Belysningsansvarig på Kungsbacka kommun, Stefan Magnusson, behöver kontaktas beträffande utformning av belysningsanläggning. Bland annat behöver uppgifter i rambeskrivningen korrigeras.

Landskap

Brister i namngivning av dokument och ritningar för orienterbarhet saknas vilket innebär att det är komplicerat och tidskrävande att sätta sig in i ärendet och att granska det. En större noggrannhet i detta avseende hade varit önskvärt.”

Under landskaps avsnittet återfinns mer detaljerade synpunkter på specifika handlingar, men detta har inte tagits med här, utan finns i sin helhet i inlämnad skrivelse.

Datum
2024-04-18

”Övrigt

I Planbeskrivningen sid 9 finns illustrationen nedan som visar ytor för lek/mötesplats, bland annat i gatornas vändplatser. Saknar dessa ytor i bygglovhandlingen.”

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).

Lagfaren ägare till gällande fastighet har fått tillfälle att yttra sig angående ansökt åtgärder.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2024-04-02

Ansökan, 2023-12-22

Uppgifter om kontrollansvarig, 2024-01-16

Bilaga 1 till ansökan, 2024-02-09

Bilaga 2 till ansökan, 2024-03-26

Bilaga 3 till ansökan, 2004-02-09

Nybyggnadskarta förhandskopia, 2024-03-18

Bygglovshandlingar bostadshusen och tillhörande förråd, 2023-12-22, 2024-01-16, 2024-02-09, 2024-03-18

Vägutredning med bilagor, 2024-01-31

Vägritningar, 2024-02-09

Utredning VA, 2024-02-09

Rambeskrivning Mark, VA och EL med bilagor, 2024-01-31

Utlåtande från Räddningstjänsten Storgöteborg, 2024-02-26

Utlåtande från Trafikverket, 2024-03-01

Utlåtande från Samhällsbyggnadskontoret, 2024-03-06

Utlåtande från Förvaltningen för Teknik, 2024-03-08

Skrivelse från sökande, 2024-03-26

Beslutsgång

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

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

Datum
2024-04-18

Beslutet skickas till

Sökande (delges)
Förvaltningen för Teknik
Samhällsbyggnadskontoret
Trafikverket
Räddningstjänsten Storgöteborg

Datum
2024-04-18

§ 128

Dnr BN-2024-000559

VARLA 9:45 - Tidsbegränsat bygglov för ändring av verksamhetslokal

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar tidsbegränsat bygglov för ändring av verksamhetslokal.

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

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED].

Avgiften för beslutet är 36 908 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 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 33 § (PBL, SFS 2010:900) får ett tidsbegränsat bygglov ges för en åtgärd som uppfyller någon eller några, men inte alla, förutsättningar för bygglov enligt 9 kap 30-32 a §§ (PBL, SFS 2010:900), om åtgärden avses pågå under en begränsad tid. Ett sådant lov ska ges om åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark.

Ett tidsbegränsat bygglov får medges för högst tio år och kan förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får överstiga femton år endast om lovet ska användas för ett ändamål som avses i 9 kap 33 § (PBL, SFS 2010:900).

Ett tidsbegränsat bygglov får ges om en åtgärd uppfyller följande kriterier:

- åtgärden är avsedd att pågå under en begränsad tid,
- sökanden har ansökt om ett tidsbegränsat bygglov, och
- någon eller några, men inte alla, förutsättningar för bygglov är uppfyllda.

Förvaltningen gör bedömningen att åtgärden uppfyller någon eller några, men inte alla förutsättningar för bygglov enligt 9 kap 30-32 a §§ (PBL, SFS 2010:900) är av

Datum
2024-04-18

tillfällig karaktär och att åtgärden fyller ett sådant tillfälligt behov som avses i bestämmelsen. Tidsbegränsat bygglov för åtgärden ska därmed beviljas.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2024-03-15.

Ansökan gäller ändrad användning av del av en verksamhetsbyggnad från kontor till Vårdverksamhet. Ändringen omfattar en bruttoarea om 1566 m² över två plan. I ansökan framgår att det är kvinnohälsovården som önskar använda dessa lokaler till dess att Kungsbacka sjukhus byggs ut. De har ett utökat behov som inte går att lösa i deras befintliga lokaler på sjukhuset. På arbetsplatsen jobbar ca 30 personer och de har ca 150 besökande per dag (15-20 per timme).

Ansökan var komplett 2024-03-15.

Tjänstemän från Bygg- och miljöförvaltningen besiktigade platsen 2024-04-03.

Åtgärden är redan påbörjad.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan T31 vars syfte är att möjliggöra byggnader för industri och kontor. I detaljplanen regleras bland annat att med Jm betecknat område får användas endast för småindustriändamål och kontor av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då

Användningsbestämmelsen inte innefattar vård

Remisser

Förvaltningen för teknik har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande parkering, angöring och kapacitet på VA, men har inte inkommit med något yttrande.

Datum
2024-04-18

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, 2024-04-04
Sammanställning e-tjänst, 2024-03-15
Avvecklingsplan, 2024-03-15
Sektionsritning, 2024-03-15
Planritning, 2024-03-15
Nybyggnadskarta, 2024-03-15
Parkeringsredovisning, 2024-03-15
Planritning, 2024-03-15
Planritning, 2024-03-15
Verksamhetsbeskrivning, 2024-03-15

Förslag till beslut på sammanträdet

Daniel Hognert (M) 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 (A-post)
Skatteverket (A-post)
Post- och Inrikes Tidningar

Datum
2024-04-18

§ 129

Dnr BN-2023-000521

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

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för tillbyggnad av verksamhet samt parkering.

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

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED].

Avgiften för beslutet är 8 750 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 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. Tillbyggnaden och parkeringsplatsernas placering följer den struktur som övrig bebyggelse har i landskapet och är lämplig utifrån platsens förutsättningar.

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

Beslutet kan överklagas

Detta beslut överklagas genom att en skrivelse skickas till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun, inom tre veckor från den dag då den som vill överklaga tog

Datum
2024-04-18

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

Aktuell ansökan gäller samma åtgärder som tidigare beviljat lov. Skillnanden gentemot tidigare beviljat lov är att det på taken till reningsverket placeras solceller.

Historik

Byggnadsnämnden arbetsutskott beviljar bygglov för tillbyggnad av verksamhet i form av reningsverk samt parkeringsplatser 2023-06-22, AU § 177.

Det är flera tillbyggnader som uppförs på reningsverket. En av tillbyggnaderna har en byggnadsarea om 412,5 m². Tillbyggnaden inrymmer bland annat nya processhallar och teknikrum. En av tillbyggnaderna har en byggnadsarea om 53,8 m². Tillbyggnaden inrymmer teknikrum och rum för reservkraft.

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

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

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

Bygglovet inkluderar även uppförande av 8 nya parkeringsplatser.

Slutligen inkluderar bygglovet utvändigt ändring av byggnad som inkluderar ny fasadbeklädnad och ändrad fönstersättning.

Sökande inkommer med nya ritningar 2024-02-29. Sökande önskar uppföra solceller på taket på reningsverket.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Övriga förutsättningar

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

Området omfattas av buffertzonen för reningsverket.

Datum
2024-04-18

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, 2024-04-05

Utlåtande från granne, 2024-03-21

Ansökan, 2024-02-29

Brandskyddsdocumentation, 2024-02-29

Markplaneringsritning, 2024-02-29

Situationsplan, 2024-02-29

Utredning, 2024-02-29

Fasadritning, 2024-02-29

Sektionsritning, 2024-02-29

Fasadritning, 2024-02-29

Sektionsritning, 2024-02-29

Information, 2024-02-29

Planritning, 2024-02-29

Planritning, 2024-02-29

Planritning, 2024-02-29

Planritning, 2024-02-29

Planritning, 2024-02-29

Plan, 2024-02-29

Utlåtande, 2024-02-29

Beslutsgång

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

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

Datum
2024-04-18

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Datum
2024-04-18

§ 130

Dnr BN-2022-002457

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 webben.