



Plats och tid för sammanträde	Kungsbackarummet, Storgatan 37	Klockan 09.00–11.05
Beslutande	Ledamöter Thure Sandén (M), Ordförande Heinrich Kaufmann (C), 1:e vice ordförande Lars Eriksson (S) Stefan Vilumsons (SD)	Tjänstgörande ersättare Dick Andersson (M) ersätter Daniel Hognert (M), deltar ej § 333 p.g.a jäv
Övriga närvarande	Ersättare	Tjänstepersoner Katarina Öryd, förvaltningschef Hanna Ståhl, verksamhetschef §§ 321-327, 329-338 Kasra Hassirian, förvaltningsjurist §§ 328-338 Peter Sebestyén, enhetschef Thinh Bui-Ljungqvist, senior bygglovshandläggare Rickard Ribbås, senior bygglovshandläggare Ida Lennartsson, verksamhetschef Emma Johansson, planarkitekt § 324 Björn Vikström, planarkitekt §§ 325-327 Stina Wikström, planarkitekt §§ 325-327 Sofie Axelsson, nämndsekreterare
Plats och tid för justering	Digital justering	
Sekreterare	Sofie Axelsson	Paragrafer §§ 321-332, 334-338 § 333 se separat protokoll
Ordförande	Thure Sandén (M)	
Protokolljusterare	Dick Andersson (M)	

Datum
2024-11-21

Innehåll

§ 321 Dnr 2024-00001 Förändring av ärendelista.....	4
§ 322 Dnr 2024-00003 Information från förvaltningschefen.....	5
§ 323 Dnr 2024-00399 Information om ärenden inom Varlaområdet	6
§ 324 Dnr BN-2023-00211 Avstämning om detaljplan för bostäder inom Skörvalla 1:116.....	7
§ 325 Dnr BN-2024-00114 Antagande av ändring av detaljplan för bostäder inom Bångsbo 1:30 m.fl. i Kullavik	8
§ 326 Dnr BN-2023-00016 Antagande av ändring av del av detaljplan K35 för bostäder inom Berguven m.fl. i Kungsbacka	10
§ 327 Dnr BN-2024-00113 Antagande av ändring av del av detaljplan S24 för bostäder inom Malevik 1:41	11
§ 328 Dnr BN-2024-002034 BUKÄRR 3:86 - Förhandsbesked för nybyggnad av fem enbostadshus....	13
§ 329 Dnr BN-2024-001911 GRÄPPÅS 2:13 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus	17
§ 330 Dnr BN-2024-001406 KYVIK 4:247 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt murar.....	21
§ 331 Dnr BN-2018-000805 LAXEN 22 - Ändrad användning och utvändig ändring av byggnad	25
§ 332 Dnr BN-2024-002065 MÅ 2:185 - Bygglov för ändrad användning av enbostadshus	29
§ 334 Dnr BN-2024-001529 TÖLÖ 4:219 - Anmälan om tillbyggnad av enbostadshus	31
§ 335 Dnr BN-2023-002189 Åtgärdsföreläggs med vite att ta bort rör.....	34

Datum
2024-11-21

- § 336 Dnr BN-2020-000869
Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked 35
- § 337 Dnr BN-2023-001342
Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd i form av murar innan
startbesked 36
- § 338 Dnr BN-2023-002343
Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd i form av utvändig ändring
innan startbesked 37

Datum
2024-11-21

§ 321

Dnr 2024-00001

Förändring av ärendelista

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott godkänner ärendelistan med förändring.

Sammanfattning av ärendet

Vid dagens sammanträde i byggnadsnämndens arbetsutskott tillkommer ett informationsärende om ärenden i Varlaområdet, vilken behandlas efter punkt 2.
Information från förvaltningschefen.

Beslutsgång

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

Datum
2024-11-21

§ 322

Dnr 2024-00003

Information från förvaltningschefen

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Katarina Öryd, förvaltningschef, informerar arbetsutskottet om det kommande policylabbet den 26 november 2024, vilken ska genomföras tillsammans med nämnden för Miljö & Hälsoskydd i syfte att arbeta med uppföljning av den antagna strategin 2024-2027. Med anledning av kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut den 12 november 2024 om att föreslå kommunstyrelsen att avslå ärendet om förnyelse av styrmodell för Kungsbacka kommun, kommer byggnadsnämnden ges ny information om fortsatt hantering gällande pilotprojektet och gällande styrprinciper, vilka byggnadsnämnden och nämnden för Miljö & Hälsoskydd blivit undantagna.

Beslutsgång

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

Datum
2024-11-21

§ 323

Dnr 2024-00399

Information om ärenden inom Varlaområdet

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Bygglovsavdelningen informerar arbetsutskottet om pågående ärenden inom Varlaområdet i Kungsbacka kommun.

Beslutsgång

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

Datum
2024-11-21

§ 324

Dnr BN-2023-00211

Avstämning om detaljplan för bostäder inom Skörvalla 1:116

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret informerar arbetsutskottet om pågående planarbete för detaljplan för bostäder inom Skörvalla 1:116. Kommunstyrelsen lämnade 2020-01-21 § 4 planbesked för förslagen åtgärd. Byggnadsnämndens arbetsutskott tog 2024-05-23 § 137 beslut om att uppdra åt samhällsbyggnadskontoret att upprätta förslag till detaljplan för bostäder inom Skörvalla 1:116 i Särö.

Exploatören tillika fastighetsägaren angav i planansökan att man genom en ny detaljplan ville möjliggöra för en byggnation av 44 lägenheter anpassade till målgruppen 55+. Förutom bostäder redovisades bland annat en inglasad vinterträdgård och gemensamhetsfunktioner såsom matsal, inomhuspool och gym. Med anledning av förändringar gällande antal bostäder och konceptet i övrigt lämnas information i arbetsutskottet.

Beslutsgång

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

Datum
2024-11-21

§ 325

Dnr BN-2024-00114

Antagande av ändring av detaljplan för bostäder inom Bångsbo 1:30 m.fl. i Kullavik

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet.

Byggnadsnämnden antar ändring av detaljplan S72 för bostäder inom Bångsbo 1:30 m.fl. i Kullavik, upprättad 2024-11-08.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden gav den 16 maj 2024 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ändring av detaljplan för bostäder inom Bångsbo 1:35 m.fl. i Kullavik. Planområdes har sedan uppdragsbeslutet utökats till att även omfatta Bångsbo 1:34.

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 22 oktober–5 november 2024. Under granskningstiden inkom 6 skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak omfattning och reglering av planområdet. Se vidare i granskningsutlåtandet.

Fastighetsägarna till Kyvik 5:400 samt Kyvik 5:120 har lämnat synpunkter som inte tillgodosetts.

Gällande detaljplan S72 vann laga kraft 1966 och anger att fastigheterna inom planområdet får bebyggas med bostadsbebyggelse. 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. Planförslaget innebär att befintlig bebyggelse inom fastigheterna gjorts planenliga genom att justera utbredningen av prickad mark.

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

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2024-11-08

Planförslag med plankarta, upprättad 2024-11-08

Granskningsutlåtande, 2024-11-08

Länsstyrelsens granskningsyttrande, 2024-10-24

Samrådsredogörelse, 2024-10-15

Länsstyrelsens samrådsyttrande, 2024-06-27

Datum
2024-11-21

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
2024-11-21

§ 326

Dnr BN-2023-00016

Antagande av ändring av del av detaljplan K35 för bostäder inom Berguven m.fl. i Kungsbacka

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet.

Byggnadsnämnden antar ändring av del av detaljplan K35 för bostäder inom Berguven m.fl. i Kungsbacka, upprättad 2024-09-20.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden gav den 1 juni 2017 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ändring av detaljplan K35 för bostäder inom Berguven m.fl.

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 1 oktober till 25 oktober 2024. Under granskningstiden inkom fyra skrivelser. Ingen motsätter sig planförslaget och någon ändring av detaljplanen föreslås därför inte.

Syftet med detaljplaneändringen är att anpassa byggrätten till hur fastigheterna, genom tidigare bygglov, tagits i anspråk. Syftet är också att säkerställa att kulturmiljöklassad bebyggelse inte förvanskas.

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

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2024-11-08

Planförslag med plankarta och planbeskrivning upprättad 2024-09-20

Samrådsredogörelse, 2024-09-20

Länsstyrelsens samrådsyttrande, 2024-05-29

Granskningsutlåtande, 2024-10-29

Länsstyrelsens granskningsyttrande, 2024-10-23

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
2024-11-21

§ 327

Dnr BN-2024-00113

Antagande av ändring av del av detaljplan S24 för bostäder inom Malevik 1:41

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet.

Byggnadsnämnden antar ändring av del av detaljplan S24 för bostäder inom Malevik 1:41 i Malevik, upprättad 2024-09-24.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden gav den 16 maj 2024 Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ändring av del av detaljplan S24 för bostäder inom Malevik 1:41.

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 1 oktober – 25 oktober 2024. Under granskningstiden inkom fyra skrivelser. Ingen motsätter sig planförslaget och någon ändring av detaljplanen föreslås därför inte.

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.

Fastigheten är idag planlagd och ingår i S24 som fick laga kraft 1945. 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.

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

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2024-11-08

Planförslag med plankarta och planbeskrivning upprättad 2024-09-24

Samrådsredogörelse, 2024-09-23

Länsstyrelsens samrådsyttrande, 2024-09-09

Granskningsutlåtande, 2024-10-29

Länsstyrelsens granskningsyttrande, 2024-10-16

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.

Det här dokumentet är digitalt signerat

Transaktionsidentitet: 0B6B6A212DF2AA225FD869458C707AE0ED75296B17
Transaktionsidentitet: C989A9482F101F05472FB3013224177DD38AD939D0

Datum
2024-11-21

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret - planavdelningen

Datum
2024-11-21

§ 328

Dnr BN-2024-002034

BUKÄRR 3:86 - Förhandsbesked för nybyggnad av fem enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för fem enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 24 605 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. 2, plan- och bygglagen (SFS 2010:900) med hänvisning till 4 kap. 2 § samt motivering nedan.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Sammanfattningsvis anser förvaltningen att det finns skäl att meddela negativt förhandsbesked med stöd av detaljplanekravet. Genom att medge lokalisering av ytterligare fem enbostadshus i ett område där bebyggelsestrycket är högt och där möjligheten finns att förtäta genom ytterligare liknande anspråk, kan det antas få prejudicerande effekter och därigenom en successivt förändrad bebyggelsestruktur, eftersom sannolikheten för att ytterligare fastighetsägare önskar vidta liknande åtgärder är stor. Åtgärden kan därför få stora påföljder på sikt och medföra konsekvenser för kommunens planering.

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2024-10-11 innebär nylokalisering av fem enbostadshus inom fastigheten BUKÄRR 3:86 [REDACTED]. Fastigheten har en areal av 1,2 ha och är idag bebyggd med enbostadshus och komplementbyggnad. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område. Ansökan bedöms vara komplett 2024-10-

Datum
2024-11-21

11. Fastigheten är belägen inom riksintresse för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust. Fastigheten är enligt Kommunens kartunderlag belägen inom område för förutsättningar för skred.

Tidigare ansökan på fastigheten

BNAU avslår 2018-08-15 § 296, ansökan om förhandsbesked för ett enbostadshus inom fastigheten.

Befintligt bostadshus har i Länsstyrelsens inventering 2007-05-15 bedömts som kulturhistorisk värdefull bebyggelse.

Fastigheten ansluter i söder till detaljplan SP158 antagen 2010-09-09 där syftet med detaljplanen är att bevara den kulturhistoriska miljön.

En ansökan om förhandsbesked för två enbostadshus inom fastigheten har tidigare avslagits av nämnden 2012-05-22 och överklagan har avslagits av Länsstyrelsen 2012-11-13.

Bedömning

Kungsbacka kommun är generellt utsatt för ett hårt tryck med önskemål om att bygga nya enbostadshus (se MÖD 2014-02-07 P 4421-13). Efterfrågan beror på en kombination av en attraktiv miljö och kommunens läge i Göteborgsregionen. Detta förhållande ställer mycket stora krav på kommunen att hantera transportfrågor med miljöhänsyn och att skapa en tillfredsställande samhällsservice.

Vid en prövning av förhandsbesked ska prövas om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs. närmast en prövning av platsens lämplighet för den avsedda åtgärden.

Fastigheten Bukärr 3:86 ligger utanför detaljplanerat område. Fastigheten omfattas av översiktsplanen för Kungsbacka kommun, Vårt framtida Kungsbacka, aktualitetsförklarad 2022-01-26 och är belägen inom Kungsbacka stad.

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

Inom dessa områden har kommunen en restriktiv hållning till ny bebyggelse på ny plats utanför detaljplanerat område. Skälet är att stor efterfrågan på mark råder i kombination med en sedan tidigare splittrad bebyggelsestruktur i dessa delar. Den restriktiva hållningen är en nödvändig förutsättning för att kommunen ska kunna hantera bebyggelseutvecklingen inom dessa områden på ett sätt som uppfyller de grundläggande kraven som föreskrivs i PBL:s 2:a kapitel.

Föreslagen lokalisering ligger inom en stor grupp bebyggelse, omsluten av detaljplanerad mark. Genom att medge lokalisering av ytterligare bostadshus i ett område där bebyggelsetrycket är högt och där möjligheten finns att förtäta genom

Datum
2024-11-21

ytterligare liknande anspråk, kan det antas få prejudicerande effekter och därigenom en successivt förändrad bebyggelsestruktur, eftersom sannolikheten för att ytterligare fastighetsägare önskar vidta liknande åtgärder är stor. Åtgärden kan därför få stora påföljder på sikt och medföra konsekvenser för kommunens planering

Detaljplanekravet

Åtgärden innebär att den sammanhållna bebyggelsen kommer att utökas. Förslaget uppfyller inte något av undantagen från den restriktiva hållningen till ny enstaka bebyggelse som anges i översiktsplanen. Det är inte lämpligt att pröva åtgärden genom förhandsbesked eftersom det finns ett behov av en samlad bedömning och samordning och att detaljplanekravet aktualiseras. Det råder ett starkt behov av att hushålla med mark i anslutning till Kungsbacka stad. Frågor som till exempel lämplig markanvändning och exploateringsgrad behöver utredas på ett övergripande plan. Det råder högt bebyggelsestryck i området, flera ansökningar om förhandsbesked, bygglov och planärenden har behandlats av kommunen de senaste femton till tjugo åren.

Riksintressen

Enligt 3 kap. 6 § miljöbalken ska mark- och vattenområden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas. Områden som är av riksintresse för rörligt friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som kan vålla påtaglig skada. 4 kap. miljöbalken förklarar att kustområdet Halland, i vilket fastigheten Bukärr 3:86 ingår, är ett riksintresse där turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Sammanfattningsvis görs bedömningen att det allmänna intresset av att styra bebyggelseutvecklingen överväger det enskilda intresset av att bygga ytterligare fem enbostadshus på platsen. Förvaltningen anser att det finns skäl för att meddela negativt förhandsbesked med stöd av detaljplanekravet, eftersom åtgärden kan få stora påföljder på sikt och medföra konsekvenser för kommunens planering.

Kommunicering

Förvaltningen har den 28 oktober 2024 sänt ut en preliminär tjänsteskrivelse om avstyrkan till sökande.

Sökande bemöter i sin svarsskrivelse, inkommen 7 november 2024, den bedömning som förvaltningen har gjort och samtidigt framhäver varför lokaliseringen är lämplig, se bilaga.

Förvaltningens bemötande

Inkommen svarsskrivelse föranleder inget annat ställningstagande i ärendet och förvaltningen vidhåller sin avstyrkan om att byggnation på platsen inte bedöms uppfylla de krav som följer av plan- och bygglagen och att förutsättningarna samt

Datum
2024-11-21

byggelsemönstret på platsen förändras på ett olämpligt sätt där relativt små enskilda förändringar kan få stora konsekvenser för områdets utveckling.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-11-08

Yttrande från sökande, 2024-11-07

Ansökan, 2024-10-11

Karta, 2024-10-11

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2024-11-21

§ 329

Dnr BN-2024-001911

GRÄPPÅS 2:13 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för tre enbostadshus på fastigheten.

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

Beslutsmotivering

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

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Sammanfattningsvis anser förvaltningen att det finns skäl att meddela negativt förhandsbesked med stöd av Kommunens översiktsplan. Förslaget riskerar att få prejudicerande effekter med en oönskad bebyggelseutveckling som följd. Föreslagen lokalisering följer inte bebyggelsestrukturen och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan påverkas därigenom negativt. Inom fastigheten finns ett pågående planarbete och utredningar ska göras i planarbetet. Förvaltningen kan således inte bevilja sökt förhandsbesked, eftersom det kan förhindra en kommande planläggning. Åtgärden kan därför få stora påföljder på sikt och medföra konsekvenser för kommunens planering.

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2024-09-26 innebär nylokalisering av tre enbostadshus inom fastigheten GRÄPPÅS 2:13. Fastigheten har en areal av 8,4 ha i 2 delområden och är

Datum
2024-11-21

belägen utanför detaljplanerat område. På fastigheten finns det flera mindre byggnader. Området ligger inom strandskyddat område och dispens behövs för att genomföra byggnadsåtgärder. Ansökan bedöms vara komplett 2024-09-27.

Fastigheten är belägen inom riksintresse för rörligt friluftsliv.

Planbesked

Positivt planbesked 2022-06-21, § 162, för detaljplan för enbostadshus inom fastigheten, i direkt anslutning till lokalisering av förhandsbesked som denna ansökan avser.

Tidigare ansökningar på fastigheten

2013-03-19 AU § 96 Ansökan avstryks på grund av olämplig lokalisering. Sökanden har 2013-04-10 och 2013-05-02 lämnat in svarsskrivelse och efterlyser en tydligare motivering till avstyrkan.

2013-06-18 AU § 249 Ärendet för lokaliseringsprövning överlämnas till Kommunstyrelsens förvaltning, om förhandsbesked för lokalisering av gruppbestad med sex lägenheter.

2014-04-15 AU § 121 Ansökan om förhandsbesked av flera enbostadshus avslås och det fastslås att berörda byggnader på fastigheten inte kan räknas som ersättningsbyggnader.

2011-01-18 BNAU avslår ansökan om förhandsbesked av fyra enbostadshus. 2005-11-03 BNAU lämnar avslag om förhandsbesked, ärendet överklagas av sökande och Länsstyrelsen avslår överklagande 2006-04-27.

Bedömning

Kungsbacka kommun är generellt utsatt för ett hårt tryck med önskemål om att bygga nya enbostadshus (se MÖD 2014-02-07 P 4421-13). Efterfrågan beror på en kombination av en attraktiv miljö och kommunens läge i Göteborgsregionen. Kommunen har en omfattande utbyggnadspotential för friliggande småhus dels i form av outnyttjade byggrätter i äldre planer, permanentning av fritidshus samt redan avstyckade tomter utom plan. Detta förhållande ställer mycket stora krav på kommunen att hantera transportfrågor med miljöhänsyn och att skapa en tillfredsställande samhällsservice. Vid en prövning av förhandsbesked ska prövas om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs. närmast en prövning av platsens lämplighet för den avsedda åtgärden.

Fastigheten Gräppås 2:13 ligger utanför detaljplanerat område. Fastigheten omfattas av översiktsplanen för Kungsbacka kommun, Vårt framtida Kungsbacka, aktualitetsförklarad 2022-01-26, framgår det att utöver utvecklingsorter och naturområden, delats in i tre övergripande zoner; landsbygdsutveckling, landsbygd och kustbygd. Gräppås 2:13 är belägen inom området kustbygd.

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

Datum
2024-11-21

är en nödvändig förutsättning för att kommunen ska kunna hantera bebyggelseutvecklingen inom dessa områden på ett sätt som uppfyller de grundläggande kraven som föreskrivs i PBL:s 2:a kapitel. Vidare kan en utvidgad bebyggelse i dessa områden få omfattande ekonomiska konsekvenser för att kunna upprätthålla den kommunala servicen. En spridd bebyggelse försvårar utveckling av hållbara strukturer gällande kollektivtrafik, kommunal service och tekniska system. Även enstaka enbostadshus behöver sättas i ett större perspektiv, då risken är stor att åtgärden upprepas med hänsyn till det höga bebyggelsestrycket.

Bebyggelsestruktur

I prövningen av ett förhandsbesked är det viktigt att ta platsens lokala förutsättningar i beaktande. Bland annat ska ny bebyggelse ta hänsyn till bevarandet av natur- och terrängförhållanden. Ny bebyggelse på landsbygden ska lokaliseras genom komplettering och användning 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.

Föreslagen placering medför en påbörjan av bebyggelse i en tredje rad sett från Högekullevägen, en sådan placering stämmer inte med det befintliga bebyggelsemönstret. Där byggnader är placerade ut efter Högekullevägen.

Den nya vägen från Högenkullevägen fram till föreslagen bebyggelse öppnar även upp för fler lokaliseringar i anslutning till denna.

Riksintressen

Enligt 3 kap. 6 § miljöbalken ska mark- och vattenområden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas. Områden som är av riksintresse för rörligt friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som kan vålla påtaglig skada. 4 kap. miljöbalken förklarar att kustområdet Halland, i vilket fastigheten Gräppås 2:13 ingår, är ett riksintresse där turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Enligt kommunens översiktsplan är det inte tänkt att det ska uppstå utvidgad bebyggelse inom området utan sådan ska ske inom utvecklingsområde eller serviceorter. Lokaliseringen är därmed inte lämplig med hänsyn till kravet på en långsiktigt god hushållning av mark och kommunens tätortsutveckling. Föreslagen lokalisering medför därför enligt förvaltningens mening ett olämpligt tillskott och en olämplig utbredning av bebyggelsen i området, utifrån ett vederbörligt hänsynstagande till bebyggelsemönstret och övriga förhållanden på platsen, landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Inom fastigheten finns ett pågående planbesked och utredningar ska göras i planarbetet. Förvaltningen kan således inte bevilja sökt förhandsbesked, eftersom det

Datum
2024-11-21

kan förhindra en kommande planläggning. Åtgärden kan därför få stora påföljder på sikt och medföra konsekvenser för kommunens planering.

Kommunicering

Förvaltningen har den 14 oktober 2024 sänt ut en preliminär tjänsteskrivelse om avstyrkan till sökande. Sökande har inte inkommit med något yttrande.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-11-04
VA-intyg, 2024-09-27
Ansökan, 2024-09-26
Karta, 2024-09-26
Kommunstyrelsens beslut om planbesked, 2022-06-21 § 162

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
2024-11-21

§ 330

Dnr BN-2024-001406

KYVIK 4:247 - Bygglöv för nybyggnad av enbostadshus samt murar

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglöv för nybyggnad av enbostadshus samt murar.

Avgiften för beslutet är 9 310 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Beslutsmotivering

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

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 §§.

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

Markåtgärderna som prövas i samband med bygglovets innebär att naturförutsättningarna på tomten inte tas till vara på ett godtagbart sätt. Den valda byggnadstypen och utformningen där garageinfart placeras i källarplan medför omfattande markutfyllnader. Om denna fasad istället hade motfyllts hade markåtgärderna minskats markant. Garageinfarten placeras på ett sådant sätt att tomtens naturliga terräng inte beaktas. Stora markschaktningar behöver göras för att gräva ner infarten och därtill resulterar detta i ett behov av höga stödmurar. Murarna har sådan höjd att det ovanpå murarna måste uppföras skyddsräcken för att minska risken för olycksfall till följd av fall. Murarna och räcken bildar byggnadsverk som har höjder om 4,0 m och 4,62 m. Dessa byggnadsverk är högre än vad många standardkomplementbyggnader i form av carport och garage är. Dessa byggnadsverk blir påtagliga i landskapsbilden och får ett dominerande inslag. Murarnas höga höjder i sig indikerar hur omfattande markåtgärderna blir inom fastigheten. De omfattande markåtgärderna som ansökan redovisar bedöms medföra att förslaget inte

Datum
2024-11-21

uppfyller krav enligt 8 kap. 9 § PBL. Mot grannen i nordost blir stödmuren med räck 4,62 m hög. En så hög mur i tomtgräns bedöms vara direkt olämplig och bedöms få negativ påverkan på utsikten för boende på grannfastighet. De höga murarna bedöms medföra att förslaget inte uppfyller krav enligt 2 kap. 6 § PBL. Avslutningsvis bedöms gabionmurarna i sitt materialval få ett påtagligt dominerande inslag. Den typ av murar får ett hårt intryck i miljön. Stengärdesgårdar hade exempelvis smält in bättre i landskapsbilden.

Vidare bedöms enbostadshuset med sina tre våningar få ett påtagligt inslag i landskapsbilden. Huset bedöms inte vara anpassat tillräckligt för att krav enligt 2 kap. 6 § PBL ska vara uppfyllda. Byggnaden med sina tre våningar är en påtaglig hög byggnad. Med materialväxlingar och det horisontala bandet som delar upp våning 2 och tre så förstärks känslan av antalet våningar. Andra hus i området har utformats på ett sätt att inte upplevs lika höga och påtagliga i landskapsbilden. Andra byggnader i området använder takvinklar, materialval och utformar byggnadskroppar så de blir mer lågmälda.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan registrerades 2024-07-08.

Ansökan gäller nybyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea om 184,1 m². Enbostadshuset har en föreslagen färdig golvhöjd om +55,8. Taket kläs med svart papp. Fasaderna kläs med stående träpanel behandlad med järnvitriol.

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

I ansökan ingår även uppförande av stödmurar. En stödmur uppförs i direkt anslutning till enbostadshuset för att möjliggöra infart ner till garage i enbostadshusets källarplan. Muren har en höjd om 2,9 meter. Muren har en längd om 8 m. Ovanpå muren placeras även ett räck/fallskydd om 1,1 m. Detta medför att byggnadsverket får en totalhöjd om 4,0 m.

Datum
2024-11-21

Det uppförs även stödmur mot fastighetsgräns i nordost. Denna mur har en varierande höjd. Mot grannen i nordost blir muren som högst 3,52 m hög. På denna mur uppförs ett räcke/fallskydd om 1,1 m vilket medför en total höjd om 4,62 m för byggnadsverket. Den del av muren som är i nordöstra tomtgränsen har en längd om cirka 27 m. Till denna stödmur ansluter en stödmur som går in mot enbostadshuset, mot sydväst, som har en längd om 9,26 m.

Stödmuren i nordöstra fastighetsgränsen är delvis placerad fastighet Kyvik 4:96.

I ansökan ingår även installation av hiss i enbostadshuset.

På planritningen står texten ”Kamin ingår ej”- Det får därmed tolkas som att detta är en illustration, att installation av eldstad inte ska ingå i ansökan. Förvaltningen vill upplysa sökande att om installation av eldstad ska ske i något bostadshus i framtiden så är det viktigt att ha i åtanke att detta är en anmälningspliktig åtgärd.

Ansökan var komplett 2024-11-08.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom avstyckningsplan S2 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder.

I planen, som är från 1937, regleras inte byggnaders avstånd till fastighetsgräns. Enligt plan- och bygglagens (PBL, SFS 2010:900) övergångsbestämmelser gäller då 39 § byggnadsstadgan. Enligt denna bestämmelse får inte en byggnad placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter. Nämnden får medge undantag från denna bestämmelse om det finns särskilda skäl. Ett undantag måste ske utan att det påverkar grannar eller att ett lämpligt bebyggande av området försvåras. Det får inte heller utgöra fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet. Uppfylls kraven på särskilda skäl är placeringen att betrakta som planenlig.

Kommunicering

En första underrättelse med förvaltningens bedömning skickas till sökande 2024-10-02. Sökande uppmanas att ändra utformningen av de höga stödmurarna och justera förslaget så att markåtgärderna minskas.

Sökande inkom med ett yttrande till förvaltningen 2024-10-11. I yttrandet hemställer sökande att deras ansökan prövas i byggnadsnämndens arbetsutskott. De anser att huset är anpassat till landskapsbilden och önskar lyfta att det i grannskapet finns många hus som är tvåplanshus med ett slutningsplan på grund av topografin.

En skriftlig underrättelse skickas till sökande 2024-10-28. Förvaltningen meddelar i underrättelse att bedömningen är att bygglov inte kan beviljas. Ansökan redovisar för stora markåtgärder. Sökande bedöms inte ha redovisat ett förslag där huset anpassats till tomten så naturförutsättningar och tomtens naturliga terräng tas till vara. Förvaltningen lämnar som förslag att de skulle behöva motfylla fasad mot nordost för att minska markåtgärderna. Vidare bedöms det fortfarande vara för höga murar. Då dessa även saknar skyddsräcken så bedöms det finnas risk för olycksfall till följd av fall. Dessa murar bedöms få ett dominerande inslag i landskapsbilden.

Datum
2024-11-21

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-11-08
Planritning, 2024-11-08
Planritning, 2024-11-08
Sektionsritning, 2024-11-08
Fasadritning, 2024-11-08
Fasadritning, 2024-11-08
Situationsplan, 2024-11-08
Markplaneringsritning, 2024-11-08
Marksektionsritning, 2024-11-08
Marksektionsritning, 2024-11-08
Marksektionsritning, 2024-11-08
Marksektionsritning, 2024-11-08
Marksektionsritning, 2024-11-08
Marksektionsritning, 2024-11-08
Marksektionsritning, 2024-11-08
Yttrande, 2024-10-11
Uppgift om material och kulör, 2024-08-21
Ansökan, 2024-07-08

Förslag till beslut på sammanträdet

Stefan Vilumsons (SD) 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
2024-11-21

§ 331

Dnr BN-2018-000805

LAXEN 22 - Ändrad användning och utvändig ändring av byggnad

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beviljar bygglov för ändrad användning och utvändig ändring av byggnad.

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 5 320 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.

Om du har kommunalt vatten och avlopp och inreder ytterligare en bostad, så måste du ansöka om ytterligare en bostadsenhetsavgift. Innan du ansluter, kontakta förvaltningen för Teknik på telefon 0300-83 32 50, telefontid måndag–fredag klockan 08.00–11.00.

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 den ändrande användningen av del av byggnaden och den utvändiga ändringen av byggnaden 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
2024-11-21

Avsteg från tillgängligheten görs för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Avstegen finns beskrivna i tillgänglighetsutlåtande som kom in 2023-10-30. Avstegen bedöms vara motiverade med hänsyn ändringen omfattning, samt att det rör ändring av en befintlig byggnad.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan registrerades 2018-05-04 och bygglov beviljades 2023-12-14, BN § 248, för ändrad användning från kontorslokal med övernattningslägenhet till bostadslägenhet i del av byggnad på fastigheten Laxen 22, samt utvändiga ändringar i form tillkommande takfönster på sydostfasaden.

Bakgrund

Byggnadsnämnden beslutade 2019-07-11, BN § 242, att avslå ansökan om bygglov för ändrad användning av kontor med övernattningslägenhet till bostadslägenhet med hänsyn till det planstridiga utgångsläget.

Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Halland som avslag överklagandet 2019-10-14 (403- 6054-19). Detta beslut överklagades vidare till Mark- och miljödomstolen som 2020-04-28 (Mål nr. P 4475-19) avslag överklagandet. Sökande valde att överklaga vidare till Mark- och miljööverdomstolen som 2022-02-02 (Mål nr. P 5919-20) undanröjde Mark och miljödomstolen beslut Byggnadsnämndens beslut som avslag och återförvisade ärendet till nämnden för fortsatt handläggning, då de ansåg att planstridigt utgångsläge inte förelåg.

Sökande har inkommit med uppdaterad förslag, då inlämnat förslag som har prövat tidigare avsåg först och främst användning mot gällande detaljplan. Vid vår nuvarande handläggning så har vi även tittat närmare på byggnadstekniska krav så som brand, dagsljus och tillgänglighet.

Inlämnat uppdaterad förslag innebär avsteg från krav på tillgänglighet enligt inlämnat utlåtande från sakkunnig i tillgänglighet. Det senaste förslaget är redovisat att en hiss ska installeras så att det går att nå andra våningen från entréplanet på ett tillgängligt sätt.

Nu gällande

Ett uppdaterat förslag lämnades in 2024-10-15 om att ändra fönstersättningen av takfönster på byggnaden. Förslaget innebär att två av de fyra takfönsterna åt sydost flyttas till den nordvästra fasaden istället.

Planförutsättningar

Fastigheten Laxen 22 ligger inom detaljplanerat område och har en areal om 771 m². För fastigheten gäller detaljplanen K 63, daterad 1974-11-20, och omfattas av beteckning BII (romersk siffra två). Detaljplan kommer att i fortsättningsvis förkortas till DP.

Enligt gällande planbestämmelser för K 63, så avser B betecknat område endast får användas för bostadsändamål. Gällande placering så avser punktprickning betecknad

Datum
2024-11-21

mark får icke bebyggas och med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus eller garage. Med II får byggnad uppföras med högst två våningar, samt inte till en högre byggnadshöjd än 6,5 meter. På med II betecknat område får vind icke inredas, dock må byggnadsnämnden medgiva undantag där så prövas lämpligt och den inredda delens behov av dagerbelysning tillgodoses genom fönster i gavelfasad. Uthus eller garage får icke uppföras till större höjd än 2,5 meter.

I detaljplanen, som är från 1982-06-16, regleras inte byggnaders avstånd till fastighetsgräns. Enligt plan- och bygglagens (PBL, SFS 2010:900) övergångsbestämmelser är då 39 § byggnadsstadgan tillämplig. Av denna bestämmelse framgår att byggnad inte får läggas på mindre avstånd från tomtgräns än 4,5 meter. Nämnden får medge undantag från denna bestämmelse om det finns särskilda skäl, samt om det kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras. Uppfylls kraven på särskilda skäl och utan men, är placeringen att betrakta som planenlig.

Tillgänglighet

Utdrag från utlåtandet från sakkunnig i tillgänglighet daterad 2023-10-30:

”Enl. PBL 8:1 § p3 ”En byggnad ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga” samt enligt Boverket ”Vid ändrad användning utgörs ändrad del av hela den del av byggnaden, som ges ändrad användning. Den ändrade delen ska tillgodose samtliga funktionskrav, bland annat avseende tillgänglighet och möjlighet till utrymning vid brand”.

Samtliga rum är tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Lägenhetens övre plan (våningsplan 2) uppfyller enligt min mening krav enligt BBR 3:147, BBR 3:221 samt krav enligt BBR 3:5 och motsvarar krav som ställs på entréplan. Tillgänglighet medges till bostadens övre plan (våningsplan 2) med plattformshiss enligt BBR 3:144, BBR 3:513 samt SS-EN 81-41 och bedöms uppfylla krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Granskningen är baserad på mått enligt planritning. Redovisad måttsättning av plattformshiss bedöms uppfylla krav på tillgänglighet enligt SS-EN 81-41.”

Tabellen avseende avsteg finns i sin helhet i utlåtandet, men sammanfattningsvis så innebär det avsteg rörande rumshöjd är för låg i vissa delar av lägenheten, passagemått inte uppnår 1,10 meter men uppnår minst 0,80 m som är okej ”vid begränsade hinder”, stegdjup och steghöjd på trappan till, övervåning inte uppfyller kraven.

Avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt avlopp.

Datum
2024-11-21

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, 2024-11-08
Bygglovshandlingar, 2023-03-14, 2024-10-15
Byggnadsnämndens beslut, 2023-12-14 § 248
Utlåtande, 2023-10-30
E-post, 2023-02-10
Brandskyddsdocumentation, 2023-01-07
Utförandeprotokoll brand, 2023-01-07
Anmälan om kontrollansvarig, 2022-03-18
Domslut från Mark- och miljööverdomstolen P 5919-20, 2022-02-02
Ansökan, 2018-05-04

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

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

Datum
2024-11-21

§ 332

Dnr BN-2024-002065

MÅ 2:185 - Bygglöv för ändrad användning av enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott återremitterar ärendet till bygg- och miljöförvaltningen för vidare 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 registrerades 2024-10-16.

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

Ansökan var komplett för handläggning 2024-11-05.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-11-11
Skrivelse, 2024-11-11
Namnunderskrifter, 2024-11-11
Planritning, 2024-11-05
Fasadritning, 2024-11-05
Sektionsritning, 2024-11-05
Situationsplan, 2024-11-05
Fotografi, 2024-11-05
Verksamhetsbeskrivning, 2024-10-16
Fotografi, 2024-10-16
Beskrivning, 2024-10-16
Ansökan, 2024-10-16

Förslag till beslut på sammanträdet

Heinrich Kaufmann (C) yrkar på att ärendet återremitteras till bygg- och miljöförvaltningen för att komplettera beslutsunderlaget genom att höra grannars inställning till föreslagen åtgärd.

Lars Eriksson (S) yrkar bifall till Heinrich Kaufmanns (C) återremissyrkande.

Datum
2024-11-21

Beslutsgång

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

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

Datum
2024-11-21

§ 334

Dnr BN-2024-001529

TÖLÖ 4:219 - Anmälan om tillbyggnad av enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att vägra startbesked för tillbyggnad av enbostadshus på fastighet TÖLÖ 4:219.

Avgiften för beslutet är 3 990 kronor. Avgiften är reducerad med 2 394 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 4 veckor. Kostnaden blir därför 1 596 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Beslutsmotivering

Förvaltningen bedömer att föreslagen åtgärd strider mot områdets Råd och riktlinjer för gestaltning, Tölö ängar, antagen av Byggnadsnämnden 2020-02-20, 36 § samt mot 2 kap 6 § första stycket i plan- och bygglagen (2012:900) och att startbesked för åtgärden därför inte kan beviljas.

Åtgärden bedöms strida mot 2 kap. 6 § första stycket 1 plan- och bygglagen (2012:900). Enligt denna lag ska ett byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Enligt riktlinjerna tillåts inga attefallsåtgärder, undantaget attefallstillbyggnad i form av uterum om högst 15 m² som är utförda med tunna aluminiumprofiler, och som prövas enligt kapitel 2 § 6 i plan- och bygglagen (PBL 2012:900).

Av riktlinjerna för uterum framgår att de ska placeras på ett sådant sätt att goda ljusförhållanden fortfarande råder inomhus, kulörer ska anpassas väl till byggnaden och uterummet ska ha en enkel takutformning likt förråd och carport. Väggar ska vara helglasade förutom i tomtgräns. Uterummen ska ha transparent tak eftersom mesta möjliga ljus genom uterummet är nödvändigt för rummen innanför.

Föreslagen tillbyggnad följer inte riktlinjerna för uterum i Råd och riktlinjer. Väggarna i tillbyggnaden är isolerade, det enda helglasade partiet är ett skjutdörrsparti åt öst, på fasad åt norr finns bara två små smala, högt placerade fönster, fasad åt syd saknar fönster.

Tillbyggnaden bedöms även innebära ett onödigt stort ingrepp i befintlig fasad, som även kommer medföra kraftigt begränsat ljusinsläpp till rummen innanför, då ett stort fönster och en altandörr sätts igen och ersätts med en 900 mm bred dörröppning i fasaden.

Förvaltningen bedömer att tillbyggnaden inte kan ses som ett uterum i enlighet med det som gestaltungsprinciperna i råd och riktlinjer förespråkar. De isolerade väggarna, taket som är täckt, de stora ingreppen i befintlig fasad, reducerat

Datum
2024-11-21

ljusinsläpp och det faktum att väggarna inte är helglasade gör att tillbyggnaden snarare bedöms utgöra en vanlig tillbyggnad av ytterligare ett rum till bostaden.

De tillbyggnader som sökande hänvisar till i sitt yttrande 2024-11-05 har alla tillkommit före det att gestaltungsprinciperna i Råd och riktlinjer för Tölö ängar beslutades i byggnadsnämnden 2020-02-20 § 36. De tillkom under 2016, 2017 och 2019. Råd och riktlinjer togs fram för att det fanns ett behov av att bibehålla enhetligheten i området. Därefter har inga liknande tillbyggnader beviljats.

Sökandes motivering föranleder ingen annan bedömning och startbesked kan därför inte beviljas.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ärendet som kom in 2024-08-09 gällde ursprungligen en ansökan om bygglov för tillbyggnad. Sökande underrättades 2024-08-23 att det inte finns tillräckligt stor byggrätt kvar för en tillbyggnad. Sökande ändrade därefter sin ansökan 2024-09-25 till att gälla en anmälan om attefallstillbyggnad.

Fastigheten Tölö 4:219 har en storlek om 299 m² och ligger inom detalplanlagt område, TP62 lagakraftvunnen 2014-10-07. Fastigheten omfattas även av Råd och riktlinjer - gestaltungsprinciper för Tölö ängar, antagen av Byggnadsnämnden 2020-02-20, 36 §.

Anmälan gäller tillbyggnad av enbostadshus med en bruttoarea om 15 m² och en byggnadsarea om 15 m². Tillbyggnaden är placerad på enbostadshusets östra fasad och den hamnar 1,9 meter från den södra tomtgränsen.

Väggarna är isolerade, fasaderna är av trä som målas i en vit kulör med NCS S 0502-Y likt befintlig byggnad. Taket kläs med papp i en svartgrå kulör med NCS S 9000-N. Fönster och dörrar som är vita och av trä och aluminium.

Ärendet bedöms vara komplett 2024-10-04.

Datum
2024-11-21

Kommunicering

2024-10-21 - Underrättelse till sökande. Av underrättelsen framgår att förvaltningen bedömer att startbesked inte kan ges.

Sökande har 2024-11-05 bemött förvaltningens underrättelse om nekat startbesked. De anför bland annat att det i området finns 4 fastigheter som har byggt uterum om 15 kvadratmeter och att de har fasadväggar och tak på samma sätt som i deras anmälan. De anför vidare att det finns stor variation på utbyggnader i området, vissa har bara glas och andra har glasvägg och täckt tak. De önskar att förvaltningen tar dessa tillbyggnaders utformning i beaktning vid förvaltningens bedömning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-11-07
Råd och riktlinjer, 2020-02-20, BN 36 §
Skrivelse, svar på underrättelse 2024-11-05
Underrättelse, 2024-10-21
Grannemedgivande, 2024-10-04
Sammanställning e-tjänst, 2024-09-25
Fasad-, plan- och sektionssritning, 2024-09-25
Kontrollplan föreslagen, 2024-09-25
Ritningar befintligt, 2024-09-25
Situationsplan, 2024-09-25
Fullmakt, 2024-09-25

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 (delges)

Datum
2024-11-21

§ 335

Dnr BN-2023-002189

Åtgärdsföreläggs med vite att ta bort rör

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

Datum
2024-11-21

§ 336

Dnr BN-2020-000869

Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked

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

Datum
2024-11-21

§ 337

Dnr BN-2023-001342

Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd i form av murar innan startbesked

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

Datum
2024-11-21

§ 338

Dnr BN-2023-002343

**Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd i form av utvändig
ändring innan startbesked**

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