



Plats och tid för sammanträde	Kungsbackarummet, Storgatan 37	Klockan 09.00–10.36
Beslutande	Ledamöter Thure Sandén (M), Ordförande Daniel Hognert (M) Stefan Vilumsons (SD)	Tjänstgörande ersättare Richard Hansson (C) ersätter Heinrich Kaufmann (C) Britt Tönnerberg (S) ersätter Lars Eriksson (S), deltar ej § 268 p.g.a. jäv
Övriga närvarande	Ersättare	Tjänstepersoner Katarina Öryd, förvaltningschef Hanna Ståhl, verksamhetschef Peter Sebestyén, enhetschef Christina Nordberg, controller §§ 260-263 Thinh-Bui Ljungqvist, senior bygglovshandläggare Rickard Ribbås, bygglovshandläggare Ida Lennartsson, verksamhetschef, kommunstyrelsens förvaltning Sofia Wiman, planarkitekt, kommunstyrelsens förvaltning §§ 260-264 Anna-Karin Ljungman, planarkitekt, kommunstyrelsens förvaltning §§ 260-264 Sofie Axelsson, nämndsekreterare
Plats och tid för justering	Digital justering, 2023-10-19	
Sekreterare	Sofie Axelsson	Paragrafer §§ 260-261, 264-278
Ordförande	Thure Sandén (M)	
Protokolljusterare	Daniel Hognert (M)	

Datum
2023-10-12

Innehåll

§ 260 Dnr 2023-00112 Förändring av ärendelista.....	3
§ 261 Dnr 2023-00113 Information från förvaltningen	4
§ 264 Dnr BN-2022-00033 Uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder, centrum, skola och parkering inom Voxlov 4:9 och Hede 9:26 i Kungsbacka stad	5
§ 265 Dnr BN-2023-001541 GUNTOFTA 1:33 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus och garage	6
§ 266 Dnr BN-2021-000471 ÖLMANÄS 30:5 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus...	10
§ 267 Dnr BN-2023-000615 KUNGSBACKA 2:1 - Bygglov för ändrad användning av lokal samt tillbyggnad av verksamhetsbyggnad.....	15
§ 268 Dnr BN-2023-000408 BUKÄRR 5:17 - Strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad.....	19
§§ 269-278 Ärenden om tillsyn	23

Datum
2023-10-12

§ 260

Dnr 2023-00112

Förändring av ärendelista

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott godkänner ärendelistan utan förändring.

Sammanfattning av ärendet

Det finns inga förändringar av ärendelista att anmäla.

Beslutsgång

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

Datum
2023-10-12

§ 261

Dnr 2023-00113

Information från förvaltningen

Det finns ingen anmäld information vid byggnadsnämndens arbetsutskotts sammanträde den 12 oktober 2023.

Datum
2023-10-12

§ 264

Dnr BN-2022-00033

Uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder, centrum, skola och parkering inom Voxlov 4:9 och Hede 9:26 i Kungsbacka stad

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder, centrum, skola och parkering inom Voxlov 4:9 och Hede 9:26 i Kungsbacka stad.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen har tagit beslut om en projektbeställning den 26 september 2023, som i stora drag beskriver innehållet i detaljplanen. Denna kan komma att uppdateras under projektets gång.

Planområdet är en del av planprogrammet för nordöstra Kungsbacka stad som godkändes av kommunstyrelsen 24 september 2019. Området ingår i den första etappen av detaljplaner som startas inom programområdet.

Planområdet ligger i norra Kungsbacka på den östra sidan om järnvägen i direkt anslutning till Hede station och består idag av jordbruksmark, pendelparkering samt grusupplag.

Uppdraget innebär att detaljplan ska tas fram för en blandad bebyggelse i 2-7 våningar med eventuell uppstickare. Området ska innehålla bostäder, pendelparkering, centrumfunktioner, skola och en fullstor idrottshall.

En av knäckfrågorna i projektet är lösning, omfattning och lokalisering av pendelparkering. Även hantering av skyfall och dagvatten tillhör knäckfrågorna inom projektet.

Beslutsunderlag

Projektbeställning 2023-07-26, reviderad 2023-09-26 efter KS beslut.

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2023-09-29

Protokollsutdrag 2023-09-26 KS §201

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
2023-10-12

§ 265

Dnr BN-2023-001541

GUNTOFTA 1:33 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus och garage

Beslut

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

Avgiften för beslutet är 17 500 kronor.

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

Beslutsmotivering

Tillämplig lagstiftning

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

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

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

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

2 kap 2 § Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark-och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1 8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Lag (2014:862).

2 kap 3 § Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,
2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,
3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,

Datum
2023-10-12

4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och
5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Även i andra ärenden enligt denna lag ska hänsyn tas till de intressen som anges i första stycket 1-5. Lag (2013:867).

2 kap 4 § Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Bedömning

Utanför område med detaljplan eller områdesbestämmelse finns inte någon i lagstiftningen given byggrätt. Bedömningen om en åtgärd är lämplig på en viss plats sker genom bygglov eller förhandsbesked och utgår ifrån förutsättningarna i det enskilda fallet (prop. 1985/86:1 s.285).

I prövningen ska enskilda och allmänna intressen vägas mot varandra. I en sådan prövning kan det enskilda ärendet inte ses isolerat, utan prövningen ska ske utifrån planmässiga grunder, där kommunen har en vidsträckt möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen och besluta om markanvändningen (MÖD 2012:40 och mark- och miljödomstolen dom 2014-11-10 i mål nr P 3484-14).

Till stöd för prövningen ska varje kommun ha en aktuell översiktsplan, som bland annat redovisar grunddragen kring användningen av kommunens mark- och vattenområden. Av översiktsplanen ska det framgå hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Kungsbacka har tagit fram en översiktsplan, Vårt framtida Kungsbacka, som vann laga kraft i januari 2022.

Vårt framtida Kungsbacka delar in kommunen i olika geografiska områden baserad på planerad markanvändning.

Fastigheten som ansökan gäller ligger inom Utredningsområde för Säröleden och Utredningsområde för utvidgad utvecklingsort enligt översiktsplanen.

Syftet med Utredningsområde för Säröleden är att ge möjlighet för ett kollektivtrafikfält längs med Säröleden eller spår med anslutning till Onsalavägen, med vidare koppling till Västkustbanan söder om Kungsbacka, med möjliga stationer i Kullavik, Särö och Vallda/Onsala. Inom området prioriteras snabba transporter på den allmänna vägen.

Utredningsområde för utvidgad utvecklingsort syftar till att spara marken för framtida planläggning. Marken nära ett resecentrum har stor potential att utvecklas med både bostäder och verksamheter av framför allt centrumkaraktär. I utbredningsområdet tillåts ingen ny bebyggelse enligt översiktsplanen.

Genom att bebygga fastigheten Guntofta 1:33 med ytterligare ett bostadshus tillskapas därtill en sammanhållen bebyggelse som ligger otillgängligt och som inte främjar en hållbar utveckling.

Datum
2023-10-12

Frågan om närhet till allmän väg och bullerkälla samt relativ närhet till flera fornlämningar har inte utretts vidare då förvaltningen bedömer att utredningen skulle påföra sökande en onödig kostnad.

Förvaltningen bedömer att det allmänna intresset av att inte bebygga fastigheten väger tyngre än det enskilda intresset av ytterligare ett enbostadshus med garage på fastigheten.

Därför ska negativt förhandsbesked ska meddelas, med stöd av översiktsplanen och 9 kap 31 §, med hänvisning till 2 kap 2 4 §§ PBL.

Avgift

Avgiften för avslag enligt gällande taxa för kommunens plan- och byggverksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236, ska motsvara nedlagd handläggningstid. Handläggningstiden för ärendet är 14,00 timmar.

Då beslutet är fattat inom tio veckor från ankomstdatum reduceras inte avgiften.

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

Ärendet

Ansökan kom in den 2023-08-11 och gäller förhandsbesked om nybyggnation av ett enbostadshus och garage om cirka 100 kvadratmeter på fastigheten GUNTOFTA 1:33 [REDACTED]

2023-08-23 kontaktade förvaltningen sökande med besked om den vägledning som finns i översiktsplanen och med besked om att ansökan troligt kan komma att avslås. Sökande fick möjlighet att återta sin ansökan för att undvika de kostnader som handläggning av ansökan, tjänsteskrivelse och förberedelse till nämnd innebär. Sökande får två veckor på sig att återta sin ansökan, information om att ett återtagande måste vara skriftligt framgår av brevet.

2023-08-25 får sökande samma information per telefon.

Återtagande av ansökan har inte kommit in till förvaltningen.

Datum
2023-10-12

Förutsättningar

Fastigheten har en areal om 5 157 kvadratmeter och är belägen utanför område med detaljplan och områdesbestämmelser. Fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse. Ungefär halva fastigheten är vägmark och brant slänt.

Bygglov för befintligt bostadshus på fastigheten beviljades 2022-04-21 med beslutnummer BNAU § 208.

Översiktsplanen anger att fastigheten ligger inom utredningsområde för Säröleden och utredningsområde för utvidgad utvecklingsort. Här tillåts ingen ny bebyggelse med anledning utbyggnad av ett framtida möjligt stationssamhälle och i området prioriteras snabba transporter på väg 158.

Fastigheten omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust.

Flera fornlämningar finns i närområdet, den närmaste cirka 100 meter från fastigheten.

Det är cirka 35 meter från tänkt byggnation till vägbanans mitt på väg 158, höjdskillnaden mellan tänkt placering och vägbanan är cirka 4,5 meter. Tänkt byggnation har ett högre läge än bilvägen.

Man når fastigheten via blandtrafikvägen Lyckekullevägen. De sista 500 meterna är en smal grusväg som endast når den sökta fastigheten.

Tänkt byggnation ligger 3 kilometer från område med vardagsservice och 800 meter från hållplats för kollektivtrafik.

Kommunicering

Sökande får 2023-09-26 ta del av tjänsteskrivelsen och får möjlighet att inkomma med ett yttrande som kan biläggas tjänsteskrivelse inför beslutet.

Övriga fastighetsägare eller andra parter finns inte i ärendet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2023-10-03

Ansökan 2023-08-11

Situationsplan 2023-08-11

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
2023-10-12

§ 266

Dnr BN-2021-000471

ÖLMANÄS 30:5 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett nytt enbostadshus på fastigheten.

Beslutsmotivering

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

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Reservation

Britt Tönnerberg (S) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget återremissyrkande.

Sammanfattning av ärendet

I enlighet med länsstyrelsens beslut 2023-03-14 prövas nu ärendet på nytt utifrån översiktsplanen Vårt framtida Kungsbacka. Bedömningen görs att ansökan inte är förenlig med översiktsplanens intentioner och kommunens översiktliga planering. De allmänna intressen som framgår av översiktsplanen bedöms överväga det enskilda intresset av att bebygga platsen med ett enbostadshus. Ansökan om förhandsbesked ska därmed avslås.

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom 2021-02-10 och innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten Ölmanäs 30:5. Förslaget innebär att en befintlig ladugårdsbyggnad ersätts med ett enbostadshus. Fastigheten har en areal på 2900 m² och är idag bebyggd med ett enbostadshus och en ladugård. Placeringen av enbostadshuset är tänkt att ske där ladugården är placerad. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område och

Datum
2023-10-12

inom riksintressen för friluftsliv MB 3:6, högexploaterad kust MB 4:4 och rörligt friluftsliv MB 4:2. Området angränsar till naturreservat samt Natura 2000 område.

Tidigare prövning av ansökan

Aktuell ansökan har tidigare prövats av förvaltningen och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2021-06-24 att lämna negativt förhandsbesked i ärendet. Länsstyrelsen beslutade 2023-03-14, beslut 6405-2021 att upphäva nämndens beslut, med anledning av kommunens nya översiktsplan som trädde i kraft 2022-01-22, som visar en annan föreskriven markanvändning än tidigare ÖP06 som låg till grund för nämndens beslut. Översiktsplanen Vårt framtida Kungsbacka redovisar det aktuella markområdet som Grön infrastruktur. Förvaltningen gör nu en ny prövning av ansökan utifrån översiktsplan Vårt framtida Kungsbacka i enlighet med länsstyrelsens beslut.

Kommunicering

Förvaltningen har 2023-06-05 skickat ut en tjänsteskrivelse till sökande med bedömning av ärendet efter återupptagen handläggning i enlighet med den nu aktuella översiktsplanen. Sökande har 2023-09-27 meddelat att de bemöter förvaltningens bedömning genom yttranden inskickade 2021-06-20, samt 2021-07-22.

Lagstiftning

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

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

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

Enligt 4 kap. 2 § PBL ska kommunen pröva ett områdes lämplighet genom detaljplan för ny sammanhållen bebyggelse om det krävs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen. Detsamma gäller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

4 kap. miljöbalken förklarar att kustområdet Halland, i vilket fastigheten Ölmanäs 30:5 ingår, är ett riksintresse där friluftslivets och det rörliga friluftslivets intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag.

Datum
2023-10-12

Bedömning

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

Enstaka bebyggelse har en begränsad påverkan på kommunens möjlighet att hantera bebyggelseutvecklingen. Men lämplighetsprövningen ska inte enbart omfatta platsen för den enskilda byggnaden, utan hela områden som berörs av bebyggandet. Innebörden av att de allmänna intressen som anges i andra kapitlet PBL inte bara ska tillämpas vid planläggning utan också i enskilda ärenden om förhandsbesked och bygglov, är att alla åtgärder ska prövas utifrån planmässiga grunder. Detta medför att enskilda ärenden inte kan ses isolerat. Även om en enskilt tillkommande bostad kanske inte påverkar till exempel markanvändningen och exploateringstalet i området i så stor utsträckning, kan många enskilt tillkommande bostäder få omfattande konsekvenser (se prop. 1985/86:1 s. 110-111).

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

Vidare råder det allmänt högt bebyggelsetryck i Kungsbacka kommun. Det höga trycket beror till stor del på läget i Göteborgsregionen och pendlingsavståndet till Göteborg. Efterfrågan på mark är i synnerhet störst i Kungsbacka stad, i och runtomkring de större tätorterna samt längs med kusten. Det höga bebyggelsetrycket ställer i synnerhet stora krav på den fysiska planeringen, även enstaka tillkommande bostadshus behöver sättas i ett större perspektiv eftersom flera enstaka nyetableringar kan få omfattande konsekvenser för kommunens hållbara utveckling.

Kungsbacka har i enlighet med 3 kap. 1-6 §§ PBL en översiktsplan, Vårt framtida Kungsbacka, som vann lagakraft 2022-01-26. Översiktsplanen är ett kraftfullt instrument för den fysiska planeringen och arbetet med den hållbara utvecklingen. Den samspelar med nationella strategier och är framtagen i samråd med kommunens olika förvaltningar, statliga myndigheter, regioner, grannkommuner och kommunens invånare. I översiktsplanen framgår grunddragen för hur mark- och vattenområden ska användas. Den är därmed vägledande vid ansökningar om att bygga på ny plats utanför detaljplan.

Vårt framtida Kungsbacka delar in kommunen i olika geografiska områden baserad på planerad markanvändning; grön infrastruktur, utvecklingsorter,

Datum
2023-10-12

landsbygdsutveckling, kustbygd och landsbygd. Den aktuella fastigheten ligger inom vad Vårt Framtida Kungsbacka redovisar som grön infrastruktur.

Inom områden benämnda grön infrastruktur tillåts generellt ingen ny bostadsbebyggelse. Grön infrastruktur är mark- eller vattenområden som knyter ihop och skapar struktur och kontinuitet i naturområden. Områdena är viktiga för att bevara långsiktigt hållbara populationer av växter och djur men också för att ge människor möjlighet till rekreation och kunna nyttja ytor för sociala aktiviteter. I dessa områden ska turism, friluftsliv och biologisk mångfald prioriteras. Grönstruktur ska säkerställa sammanhängande rekreationsområden och viktiga biologiska spridningssamband ska bevaras och förstärkas.

Vidare ligger lokaliseringen inom ett område med begränsad samhällsservice och infrastruktur, där kommunen inte har för avsikt att utvecklas.

Den föreslagna åtgärden strider därmed mot intentionerna i kommunens översiktsplan. Med hänsyn till det höga bebyggelsestrycket, samt att det finns fler liknande markområden som inte exploaterats i området är risken stor att ett beviljande av ansökan får prejudicerande effekter som kan få stora konsekvenser för området, då fler fastighetsägare kan komma att ställa krav på att få vidta liknande åtgärder.

Med hänsyn till vad som framgår av kommunens översiktsplan, områdets begränsade samhällsservice och infrastruktur, samt det höga bebyggelsestrycket, görs bedömningen att en fortsatt bebyggelseutveckling i området och därmed den aktuella ansökan inte är förenlig med kommunens översiktliga planering, Vårt Framtida Kungsbacka samt lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-4 § PBL.

Bedömningen görs att de allmänna intressen som framgår av översiktsplanen, samt intresset av att kunna styra bebyggelseutvecklingen i området väger tyngre än det enskilda intresset av att uppföra ett nytt enbostadshus på platsen. Ansökan ska därför inte beviljas.

Beslutsunderlag

Ansökan 2021-02-10
Yttrande från sökande 2021-06-20
Yttrande från sökande 2021-07-22
Länsstyrelsens beslut 2023-03-14
Yttrande från sökande 2021-07-23
Tjänsteskrivelse 2023-10-03

Ärendets behandling på sammanträdet

Under sammanträdet redovisas ett yttrande från sökande daterat 2021-07-23.

Förslag till beslut på sammanträdet

Britt Tönnerberg (S) yrkar att ärendet återremitteras till förvaltningen för fortsatt beredningen och komplettering av beslutsunderlag.

Datum
2023-10-12

Vidare yrkar Britt Tönnerberg (S) att följande stycke under rubriken Lagstiftning utesluts från arbetsutskottets beslut med motiveringen att den aktuella fastigheten inte ingår i detta område:

"Området Vallda Sandö-Hördalen, där fastigheten ÖLMANÄS 30:5 ingår, är ett riksintresse för naturvården eftersom det är ett framstående exempel på kustlandskap som särskilt väl visar landskapets utveckling, har sårbara biotoper och arter, samt rik flora och fauna. Riksintressets värden kan påverkas negativt av t.ex. bebyggelse."

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag med redaktionell ändring och Britt Tönnerbergs (S) återremissyrkande.

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

Ordföranden (M) prövar sedan förvaltningens förslag med redaktionell ändring och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Sökande, ägare till fastigheten Ölmanäs 30:5 (delges)

Datum
2023-10-12

§ 267

Dnr BN-2023-000615

KUNGSBACKA 2:1 - Bygglov för ändrad användning av lokal samt tillbyggnad av verksamhetsbyggnad

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för ändrad användning av lokal.

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad av verksamhetsbyggnad.

Avgiften för beslut om beviljat bygglov för ändrad användning är 46 250 kronor.

Avgiften för avslag om bygglov för tillbyggnad är 10 000 kronor.

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

Beslutsmotivering för ändrad användning av lokal

Lagstöd

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

Trots detta kan, enligt PBL 9 kap. 31 c §, efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut, bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden 1) är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller 2) innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

I förarbetena anges som exempel till 31 c § punkt 2, att viss mindre verksamhet kan medges i bostadsområden om den inte är störande, t.ex. i form av kvartersbutik, frisörsalong eller motsvarande. Den kompletterande användningen får inte heller vara för dominerande i förhållande till den planens användning.

I NJA 2020 s 786 uttalade HD att en tillämpning av 9 kap. 31 c § PBL förutsätter en kompletterande lämplighetsbedömning. I denna bör tas hänsyn till det kommunala intresset av att bygglov inte beviljas i strid med en plan som kommunen vill hålla fast vid och att det kommunala inflytandet över markanvändningen inte får urholkas.

Beslutsmotivering

Den sökta åtgärdens huvudsakliga verksamhet bedöms vara gym, vilket får anses vara jämförbart med idrott. Vid tidpunkten för detaljplanens antagande omfattades sådan verksamhet av planbestämmelsen Y. Den aktuella verksamheten kan, enligt Byggnadsnämndens uppfattning, inte inrymmas i planbestämmelsen H, som står för handel. Åtgärden strider således mot detaljplanen vad gäller tillåten markanvändning.

Förvaltningen bedömer däremot att en gymverksamhet i en lokal i ett köpcenter utifrån PBL 9 kap. 31 c § punkt 3, kan anses vara ett lämpligt komplement till den i planen angivna markanvändningen H, utifrån de exempel som anges i förarbetena,

Datum
2023-10-12

samt av länsstyrelsens beslut §403-7853-2021, 2021-12-03. Förvaltningen bedömer vidare att verksamheten inte är störande för handelsområdet, att användningen för gym inte dominerar över den planerliga användningen och att användningen inte beviljas i strid med några kommunala intressen för stadens utveckling. Förvaltningen bedömer således att den föreslagna verksamheten är lämplig på platsen.

Förvaltningen bedömer att ansökan uppfyller kraven enligt PBL 9 kap. 30 § punkt 4 då åtgärden är placerad med hänsyn till stadsbilden 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 för den ändrade användningen ska därför beviljas.

Beslutsmotivering för tillbyggnad av verksamhetsbyggnad

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

Föreslagen åtgärd avviker från detaljplanens bestämmelser beträffande att högsta tillåtna nockhöjd överskrids med 2 meter. Förvaltningen bedömer att avvikelsen inte är liten eller förenlig med detaljplanens syfte.

Bygglov ska därför inte beviljas för tillbyggnaden.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-03-28.

Ansökan gäller bygglov för ändrad användning av befintlig handelslokal till lokal för gym. Lokalen ligger i köpcentret Kungsmässan i Kungsbacka stad och har en area om 1258 m².

Datum
2023-10-12

För att lösa dagsljusinsläpp installeras ljusstunnlar från taket samt överljus till utrymmen som kräver dagsljus, såsom personalrum och behandlingsrum för sjukgymnast.

Ansökan innefattar även ett fläktrum som placeras på taket, med en bruttoarea om 102 m² och en höjd om 5 meter.

Ansökan bedöms vara komplett 2023-09-18.

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan KP 106 vars syfte är att möjliggöra byggnader för handel.

Detaljplanen anger bland annat att byggnadshöjden får vara högst 10 meter och nockhöjden får vara högst 12 meter.

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då

- Användningen gym, inte innefattas i användningen H, Handel, som är bestämmelsen angiven i detaljplanen för lokalen.
- Nockhöjden för huvudbyggnaden mäts till 14 meter vilket är 2 meter högre än vad detaljplanen medger

Remisser

Räddningstjänsten har tillfrågats i ärendet. De har gjort bedömningen att de inte behöver remitteras inför bygglovsbeslutet.

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 till förvaltningen.

Beslutsunderlag

Fasad hel byggnad 2023-09-18
Situationsplan Fläktrum 2023-09-05
Planritning lokal 2023- 09-05
Plan-, sektion- och fasadritning för fläktrum 2023-09-05
Dagsljusbeskrivning 2023-09-01
Situationsplan lokal 2023- 06-12
Verksamhetsbeskrivning 2023-06-12
Ansökan 2023-04-18

Datum
2023-10-12

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) (delges)
Skatteverket (A-post)
Post- och inrikes Tidningar

Datum
2023-10-12

§ 268

Dnr BN-2023-000408

BUKÄRR 5:17 - Strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beviljar strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad.

Som tomt för nybyggnation av komplementbyggnad får tas i anspråk den mark som byggnaden upptar jämte 2 meter runtomkring byggnaden.

Detta beslut upphör att gälla om den åtgärd som dispens avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft (7 kap. 18 h § miljöbalken).

Upplysningar

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

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

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

Beslutsmotivering

Ansökan avser strandskyddsdispens för nybyggnad av en komplementbyggnad som ämnas brukas för förvaring av trädgårdsmaskiner, ved, verktyg och pellets. Komplementbyggnaden har vidare en area om 64 kvm och ämnas placeras inom ett utvidgat strandskyddat område från havet.

Byggnadsnämnden får lämna dispens i det enskilda fallet om det finns ett särskilt skäl och syftet med strandskyddet inte påverkas negativt. Vid prövningen av förevarande ärende görs bedömningen att det föreligger särskilda skäl till att ge dispens för den sökta åtgärden. Detta med beaktande av att förevarande fastighet avser bostadsändamål och att det föreligger en byggrätt på fastigheten som ej bedöms inskränka allmänhetens allemansrättsliga tillträde till havet och närliggande naturområden. Marken bedöms sålunda vara ianspråktagen och åtgärden bedöms ha

Datum
2023-10-12

en ytterst begränsad åverkan på naturen i området. Härvid bör tilläggas att stora delar av aktuellt område har erhållit dispens från det utökade strandskyddet.

Sammantaget anser nämndens arbetsutskott att det föreligger särskilda skäl till dispens och att det utökade strandskyddets syfte inte påverkas negativt av föreslagen åtgärd på den aktuella platsen. Detta med beaktande av omständigheterna i området och på lovfastigheten samt åtgärdens begränsade omfattning och åverkan i området.

Aktuella bestämmelser

Strandskyddet, som i grunden är en förbudslagstiftning, syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten, 7 kap. 13 § miljöbalken.

Strandskyddet gäller vid havet, insjöar och vattendrag och omfattar land- och vattenområden intill 100 m från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd, 7 kap. 14 § miljöbalken. Strandskyddet kan dock vara upphävt eller utvidgat till maximalt 300 m från strandlinjen, 7 kap. 14 och 18 §§ miljöbalken.

Inom ett strandskyddsområde får inte (1) nya byggnader uppföras, (2) byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, (3) grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller (4) åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter, 7 kap. 15 § miljöbalken.

Om det finns särskilda skäl och om dispens är förenlig med strandskyddets syften kan strandskyddsdispens medges, 7 kap. 18 c-d och 26 §§ miljöbalken. I 7 kap. 18 f och 18 h §§ miljöbalken finns bestämmelser om fri passage för allmänheten, tomtplatsavgränsning och tidsbegränsning av dispensen. Beslut om strandskyddsdispens får enligt 16 kap. 2 § miljöbalken förenas med villkor.

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om dispens från strandskyddet får man enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken endast beakta om det område som dispensen avser

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

Datum
2023-10-12

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om dispens från strandskyddet inom ett område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen får man också beakta om ett strandnära läge för en byggnad, verksamhet, anläggning eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden. Om prövningen gäller en dispens för att uppföra enstaka en- eller tvåbostadshus med tillhörande komplementbyggnader och andra åtgärder får man i stället beakta om huset eller husen avses att uppföras i anslutning till ett befintligt bostadshus (7 kap. 18 d § miljöbalken).

Jäv

Britt Tönnerberg (S) deltar inte i handläggningen av ärendet på grund av jäv.

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-02-23.

Ansökan avser strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad. Komplementbyggnaden har en byggnadsarea om 65 m². Byggnaden ska enligt ansökan användas för förvaring av trädgårdsmaskiner, ved, verktyg och pellets.

Den föreslagna placeringen är belägen inom strandskyddat område. Byggnaden har en föreslagen placering inom det utvidgade strandskyddet från havet.

Förvaltningen har genomfört platsbesök i området under handläggning av ärendet.

Kommunicering

En underrättelse med förvaltningens bedömning skickas till sökande 2023-09-22. Sökande ges möjlighet att yttra sig.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-09-29

Fasad-, plan- och sektionssritning, 2023-02-23

Situationsplan, 2023-02-23

Ansökan, 2023-02-23

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att bevilja strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad med följande motivering; det föreligger särskilda skäl till att bevilja dispens för den sökta åtgärden. Detta med beaktande av att förevarande fastighet avser bostadsändamål och att det föreligger en byggrätt på fastigheten som ej bedöms inskränka allmänhetens allemansrättsliga tillträde till havet och närliggande naturområden. Marken bedöms sålunda vara ianspråktagen och åtgärden bedöms ha en ytterst begränsad åverkan på naturen i området. Härvid bör tilläggas att stora delar av aktuellt område har erhållit dispens från det utökade strandskyddet. Sammantaget föreligger särskilda skäl till dispens och att det utökade strandskyddets

Datum
2023-10-12

syfte påverkas inte negativt av föreslagen åtgärd på den aktuella platsen. Detta med beaktande av omständigheterna i området och på lovfastigheten samt åtgärdens begränsade omfattning och åverkan i området.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande

Länsstyrelsen (delgivningskvitto)

Bygg- och miljöförvaltningen – miljö- och hälsoskyddsavdelningen (internpost)

Kommunstyrelsen (internpost)

Datum
2023-10-12

§§ 269-278

Ärenden om tillsyn

Ärende mellan §§ 269-278 som gäller tillsyn, förbud eller föreläggande, innehåller en mängd personuppgifter och publiceras därför inte på webbplatsen med anledning av Dataskyddsförordningen, GDPR (General Data Protection Regulation).