



<b>Plats och tid</b>	Kungsbackarummet, Storgatan 37 klockan 9–10.35		
<b>Beslutande ledamöter</b>	Thure Sandén (M) Ordförande Heinrich Kaufmann (C) Vice ordförande Daniel Hognert (M) Lars Eriksson (S) Stefan Vilumsons (SD)		
<b>Tjänstgörande ledamöter</b>			
<b>Ej beslutande ersättare</b>			
<b>Tjänstepersoner</b>	Kasra Hassirian, förvaltningsjurist §§ 135-144 Peter Sebestyén, enhetschef Geodata- och bygglovsavdelningen Thinh Bui-Ljungqvist, senior bygglovshandläggare Rickard Ribbås, bygglovshandläggare Christina Nordberg, controller §§ 134-136 Sofie Axelsson, nämndsekreterare		
<b>Övriga tjänstepersoner</b>	Ida Lennartsson, verksamhetschef planavdelningen, kommunstyrelsens förvaltning Anna-Karin Ljungman, planarkitekt, kommunstyrelsens förvaltning §§ 134-137 Stina Wikström, planarkitekt, kommunstyrelsens förvaltning §§ 134-135		
<b>Plats och tid för justering</b>	Digital justering 2023-05-16		
<b>Underskrifter</b>	<b>Sekreterare</b>	Sofie Axelsson	<b>Paragrafer</b> §§ 134-135, 138-144
	<b>Ordförande</b>	Thure Sandén (M)	
	<b>Protokolljusterare</b>	Lars Eriksson (S)	

## **TILLKÄNNAGIVANDE / BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

<b>Organisation</b>	Byggnadsnämnden	Paragrafer §§ 134-135, 138-144
<b>Sammanträdesdatum</b>	2023-05-11	
<b>Anslagsdatum</b>	2023-05-17	
<b>Datum då anslaget tas ner</b>	2023-06-08	
<b>Förvaringsplats för protokollet</b>	Bygg- och miljöförvaltningen	
<b>Underskrift</b>	Sofie Axelsson	

**Justerare**

**Expedierat/bestyrkt**

## Ärendelista

Förändring av ärendelistan .....	4
Information från förvaltningen .....	5
FINNAGÅRDEN 5:4 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus .....	6
BUERA 12:33 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus .....	12
VIKEN 7:33 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivningslov .....	16
CENTRALEN 6 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus .....	20
MALEVIK 1:82 - Bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad .....	25
LILJAN 1 - Förlängning av tidsbegränsat bygglov för ändrad användning t.o.m 2023-12-31 .....	29
LILJAN 2 - Förlängning av tidsbegränsat bygglov för ändrad användning t.o.m 2023-12-31 .....	32

Justerare

Expedierat/bestyrt

§ 134

## Förändring av ärendelistan

### Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott godkänner ärendelistan med förändring.

### Sammanfattning av ärendet

Ordförande Thure Sandén (M) anmäler följande förändring av ärendelistan:

Ärende *Samråd av detaljplan för Nötegång 1:121, Bukärrsgården i Särö* tillkommer och behandlas som punkt 3 a).

### Beslutsgång

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 135

## Information från förvaltningen

### Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

### Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsens förvaltning informerar arbetsutskottet om följande:

- a) Samråd av detaljplan för Nötegång 1:121, Bukärrsgården i Särö

### Beslutsgång

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

Justerare

Expedierat/bestyrt

§ 138

## **FINNAGÅRDEN 5:4 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus**

Dnr BN 2023-000415

### **Beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 23 125 kronor.

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

### **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](mailto: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 bostadshus 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. Aktuellt markområde utgör inte någon lucktomt.

### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan som kom in 2023-02-28 innebär nylokalisering av två enbostadshus inom fastigheten FINNAGÅRDEN 5:4. Fastigheten har en areal 7 964 kvm i ett delområde är idag obebyggd. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Justerare

Expedierat/bestyrt

Området ligger inom strandskyddat område och dispens behövs för att genomföra byggnadsåtgärder.

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

#### *Tidigare ansökan på fastigheten*

En ansökan om förhandsbesked med samma lokalisering som denna ansökan avslogs av Byggnadsnämnden 2008-04-03, § 140. Ytterligare en ansökan om förhandsbesked avstyrktes av förvaltningen 2007-01-26.

En ansökan om förhandsbesked med samma lokalisering som denna ansökan avslogs av Byggnadsnämnden 2021-10-21 BNAU § 442.

#### *Kommunens översiktliga planering*

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

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

Beaktat den hållbara utvecklingen är det mest fördelaktigt att samla den huvudsakliga bebyggelseutvecklingen i de områden där mest bebyggelse, infrastruktur, service etc redan finns, det vill säga i kommunens tätorter. På så sätt stärks möjligheten att samnyttja lokaler, ytor, trafikstråk, kollektivtrafik osv mer effektivt.

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-

Justerare

Expedierat/bestyrt

och vattenområden ska användas. Den är därmed vägledande vid ansökningar om att bygga på ny plats utanför detaljplan.

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

Med hänsyn till mängden befintlig bebyggelse samt pågående och framtida utbyggnad föreligger det ett starkt behov av att utreda och samordna flera frågor vid etablering av ny bebyggelse inom tätorterna.

Hänsyn behöver bland annat tas till behovet av framtida förändringar och kompletteringar samt tätortens utveckling som helhet. Det behöver till exempel finnas tillgång till lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse, torg, parker och andra grönområden samt möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service. Samtidigt ska hänsyn tas till utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder, liksom stadsbilden och eventuella

kulturvärden. Även tekniska frågor gällande till exempel hantering av avfall, trafikmiljö, dagvatten samt kapaciteten för befintlig infrastruktur, kommunikationer och samhällsservice behöver beaktas.

För att säkerhetsställa att mark används på ett rationellt sätt, för att garantera en hållbar bebyggelseutveckling som tillgodoser de allmänna intressena som regleras i andra kapitlet PBL inom och i anslutning till tätorterna samt för att inte försvåra eller förhindra utvecklingen av tätorterna och kommande planläggning, behöver frågor som till exempel vilken markanvändning, exploateringsgrad, bebyggelsestruktur och utformning som är mest lämplig för området och den specifika platsen utifrån ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart perspektiv utredas som en helhet på ett övergripande plan, det vill säga i detaljplan. Att utreda dessa övergripande frågor i enskilda ansökningar om förhandsbesked och bygglov är inte genomförbart.

#### *Detaljplanekravet*

Inom utvecklingsorter planeras nya bostadshus generellt genom detaljplan eftersom det i regel finns ett behov av att samordna fysiska förhållanden, hushålla med mark och prioritera mellan motstående markanvändningsintressen i dessa områden. För att säkerhetsställa en hållbar utveckling och ändamålsenlig markanvändning ska bebyggelseutvecklingen därför i första hand prövas genom en samlad bedömning i en detaljplaneprocess. Inom ramen för en planprocess finns möjlighet att sätta bebyggelseområdet i ett samhällsplaneringssammanhang, där frågor om kapaciteten för befintlig infrastruktur och samhällsservice, liksom behovet av fler bostäder kan bedömas samt om det givet områdets karaktär. Förtätning genom enskilda tillkommande bostäder i utvecklingsområden är olämpligt eftersom de kan försvåra en rationell framtida detaljpaneläggning av området.

#### *Lucktomt*

Mark- och miljööverdomstolen har i dom den 15 juni 2017 i mål P 11043–16 och i dom den 11 januari 2018 i mål P 3331–17 närmare definierat vad som är att betrakta som en lucktomt. I förstnämnda avgörande definieras en lucktomt som ”en mindre fastighet eller ett mindre

Justerare

Expedierat/bestyrkt

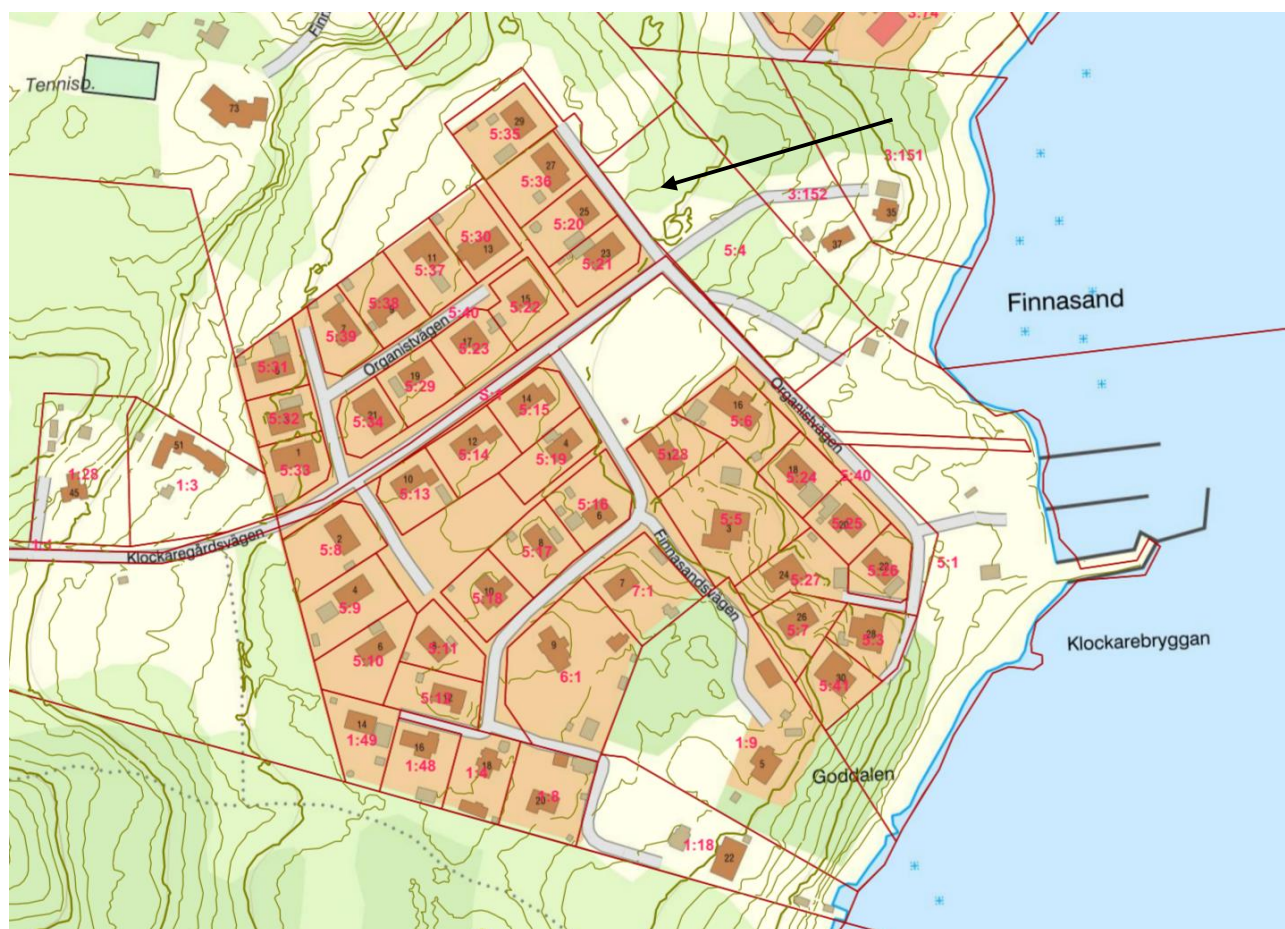


markområde, som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra bebyggda mindre fastigheter eller markområden”.

I de ovan nämnda avgörandena från Mark- och miljööverdomstolen framgår att vid bedömningen av om prövningen ska ske direkt i ett förhandsbesked så ska risken för prejudicerande effekter beaktas.

Har andra fastigheter i området arealmässiga förutsättningar för att på likartade förfaranden ge plats åt ytterligare bostadshus, innebär det att åtgärden inte kommer att utgöra en utfyllnad av en naturlig lucka i bebyggelsestrukturen, utan betraktas istället som en förtätning av området. Vid sådant förhållande föreligger inte en lucktomt.

Det aktuella bostadshusets placering framgår av bilden nedan.



Om undantag skulle medges för prövning av den sökta åtgärden i samband med ansökan om förhandsbesked finns ett flertal närliggande fastigheter som har liknande markområden där motsvarande anspråk på bebyggelse skulle kunna resas (Organistvägen, Klockaregårdensvägen, Gröna vägen med flera). I en situation då därmed fler fastighetsägare kan komma att resa krav på positivt förhandsbesked under motsvarande förutsättningar som i det aktuella fallet kan ett beviljande av ansökan komma att skapa en prejudicerande verkan inte bara i fråga om fastigheter

Justerare

Expedierat/bestyrt

inom det aktuella utvecklingsområdet utan även inom andra utvecklingsområden i kommunen (Mark- och miljödomstolen 10 januari 2020, Mål nr P 1537-19). Förvaltningen bedömer därvid att åtgärden inte utgör någon lucktomt.

#### *Kustområde Halland*

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

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 naturvärden, kulturmiljövärden eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som kan vålla påtaglig skada. 4 kap. miljöbalken förklarar att kustområdet Halland, i vilket fastigheten Finnagården 5:4 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.

Förvaltningen bedömer att lokalisering av två nya enbostadshus på fastigheten kan skada riksintressets värden och att marken ur allmän synpunkt inte bör exploateras med hänsyn till att det etablerar nya tomter och hemfridszoner inom riksintresset för det rörliga friluftslivet.

Området ingår även i utpekad riksintresse för kulturmiljövärden och kulturmiljöprogrammet Onsala kyrkby som talar för att ny bebyggelse ska prövas med försiktighet. Även detta motiverar att området behöver utredas inom ramen för en detaljplan.

#### *Onsalavägen*

Den aktuella fastigheten ligger dessutom på Onsalahalvön som i nuläget och inom en överskådlig framtid inte kommer att klara mer trafik. Den pågående planeringen av nya Onsalavägen kommer att resultera i en ökad trafiksäkerhet och att den gamla Onsalavägen barriäreffekt minskar. Det kommer dock inte att resultera i en högre kapacitet när det gäller trafikmängden.

Föreslagen lokalisering ligger inom en stor grupp bebyggelse, omsluten av detaljplanerad mark. Genom att medge lokalisering av ytterligare bostadshus 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.

*Vårt Framtida Kungsbacka* redovisar att nya enstaka bostadshus kan prövas med förhandsbesked i lämpliga områden utanför planlagt område inom kommunens utvecklingsorter under vissa förutsättningar. Dessa ska dock föregås av lokaliseringsstudier som beslutas av byggnadsnämnden. I dagsläget har byggnadsnämnden inte beslutat om någon lokaliseringsstudie för det aktuella området.

Justerare

Expedierat/bestyrt

Med hänsyn till vad som redogjorts för ovan samt att kommunens bedömning i fråga väger tungt i en prövning av aktuellt slag, menar förvaltningen att det allmänna intresset av att bebygga den aktuella platsen. Ansökan om förhandsbesked ska därför avslås.

### **Kommunicering**

Förvaltningen har den 12 april 2023 sänt ut en preliminär tjänsteskrivelse om avstyrkan till sökande.

Sökande bemöter i sin svarsskrivelse, inkommen 25 januari 2020, 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 byggelsemönstret på platsen förändras på ett olämpligt sätt där relativt små enskilda förändringar kan få stora konsekvenser för områdets utveckling.

### **Beslutsunderlag**

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-04-28

Ansökan, 2023-02-28

Karta, 2023-02-28

Fotografier, 2023-02-28

Bilaga, 2023-02-28

### **Beslutsgång**

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag. Ordföranden (M) prövar förslaget och finner att arbetsutskottet bifaller det.

### **Beslutet skickas till**

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrt

§ 139

## **BUERA 12:33 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus**

Dnr BN 2023-000196

### **Beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 23 125 kronor.

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

### **Villkor**

Föreslagen åtgärd i form av bostadshus ska uppföras i högst en plan (1-planshus) & anpassas efter befintlig marknivå på fastigheten för att bygglov ska beviljas.

### **Upplysningar**

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

Slutligt ställningstagande till husets placering och utformning ska ske i samråd med bygg- och miljöförvaltningen.

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

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

### **Beslutsmotivering**

Ansökan avser nylokalisering av ett enbostadshus inom en fastighet med en areal om ca 2 120 kvm som i dagsläget är bebyggd med enbostadshus. Fastigheten är vidare belägen utanför detaljplanerat område och omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv samt högexploaterad kust.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att föreslagen nylokalisering av ett enbostadshus utgör en lämplig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp. Föreslagen åtgärd bedöms inte förändra bebyggelsemönstret i området på ett olämpligt sätt eller medföra konsekvenser som kan bedöms som menliga för områdets framtida utveckling. Föreslagen åtgärd passar sålunda in i landskapsbilden och följer den struktur som övrig bebyggelse har i området, förutsatt att ovan angivna villkor följs. Det föreligger inte heller någon påtaglig risk för prejudicerande verkan av föreslagen åtgärd då förutsättningarna i ärendet och på fastigheten är relativt unika. Följaktligen är

Justerare

Expedierat/bestyrkt

föreslagen åtgärd att bedöma som lämpliga utifrån de specifika förutsättningar som råder på aktuell plats.

Arbetsutskottet anser sammantaget att den sökta åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL. Det föreligger inga alternativa användningsområden av aktuell fastighet eller motstående intressen som skulle tala emot ett positivt besked i samband med förevarande prövning.

Arbetsutskottet bedömer därför att nu föreslagen åtgärd ej förutsätter planläggning av aktuellt område. Föreslagen åtgärd uppfyller därtill samtliga krav i 2 & 8 kap. PBL varför det föreligger grund till att meddela positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på den föreslagna platsen.

Arbetsutskottet bedömer att det föreligger ett behov av att uppställa villkor avseende vånings-antal och anpassning till befintliga marknivåer. Detta med beaktande av att föreslagen åtgärd behöver anpassas till förutsättningarna på den aktuella platsen och till övriga bostadshus inom aktuell bebyggelse.

### **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](mailto:info@kungsbacka.se).

### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan som kom in 2023-01-31 innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten BUERA 12:33 [REDACTED]. Fastigheten har en areal av 2 120 kvm är idag bebyggd med enbostadshus. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område. Ansökan bedöms vara komplett 2023-01-31. Beslut om förlängd handläggningstid 2023-04-05.

Fastigheten omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust.

#### *Tidigare ansökan på fastigheten*

2006-06-01 PB § 132 avslogs ansökan om förhandsbesked inom fastigheten.

2014-08-06 avslogs ansökan om förhandsbesked för ett enbostadshus inom fastigheten på ungefär samma plats som tidigare sökts.

2022-07-06 Bygglov beviljades för enbostadshus och komplementbyggnad inom fastigheten och befintlig byggnad ersattes.

### **Kommunicering**

Förvaltningen har den 7 mars 2023 sänt ut en tjänsteskrivelse om avstyrkan till sökande.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Sökande bemöter i sin svarsskrivelse, inkommen 16 mars 2023, den bedömning som förvaltningen har gjort och samtidigt framhäver varför lokaliseringen är lämplig, se bilaga.

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från fastighetsägare till Buera 12:43, Buera 12:34 och Buera 12:44 (se bifogade handlingar).

### **Beslutsunderlag**

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-04-21

Ansökan, 2023-01-31

Situationsplan, 2023-01-31

Svarsskrivelse från sökande, 2023-03-16

Beslut om förlängd handläggningstid 2023-04-05

Yttrande från fastighetsägare till Buera 12:44

Yttrande från fastighetsägare till Buera 12:34

Yttrande från fastighetsägare till Buera 12:43

### **Förslag till beslut på sammanträdet**

Daniel Hognert (M) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten med följande motivering; föreslagen nylokalisering av ett enbostadshus utgör en lämplig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp. Föreslagen åtgärd bedöms inte förändra bebyggelsemönstret i området på ett olämpligt sätt eller medföra konsekvenser som kan bedöms som menliga för områdets framtida utveckling. Föreslagen åtgärd passar sålunda in i landskapsbilden och följer den struktur som övrig bebyggelse har i området, förutsatt att ovan angivna villkor följs. Det föreligger inte heller någon påtaglig risk för prejudicerande verkan av föreslagen åtgärd då förutsättningarna i ärendet är relativt unika. Följaktligen är föreslagen åtgärd att bedöma som lämpliga utifrån de specifika förutsättningar som råder på aktuell plats.

Sammantaget uppfyller den sökta åtgärden de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL. Det föreligger inga alternativa användningsområden av aktuell fastighet eller motstående intressen som skulle tala emot ett positivt besked i samband med förevarande prövning. Föreslagen åtgärd förutsätter inte planläggning av aktuellt område. Föreslagen åtgärd uppfyller därtill samtliga krav i 2 & 8 kap. PBL varför det föreligger grund till att meddela positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på den föreslagna platsen.

Uppställda villkor om att bostadshuset ska uppföras i högst 1-plan & anpassas efter befintlig marknivå motiveras med att föreslagen byggåtgärd behöver anpassas till övriga bostadshus inom aktuell bebyggelse.

Heinrich Kaufmann (C) och Stefan Vilumsons (SD) yrkar bifall till Daniel Hognerts (M) yrkande.

### **Beslutsgång**

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag respektive Daniel Hognerts (M) med fleras yrkande. Ordföranden (M) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet beslutar enligt Daniel Hognerts (M) med fleras yrkande.

Justerare

Expedierat/bestyrt

**Beslutet skickas till**

Sökande (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Fastighetsägare till Buera 12:43, Buera 12:34 och Buera 12:44 (delges)

**Justerare**

**Expedierat/bestyrt**

§ 140

## **VIKEN 7:33 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivningslov**

Dnr BN 2022-007200

### **Beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus, vilket ersätter befintligt bostadshus som rivs.

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

Golvhöjden för byggnaden fastställs till +6,3.

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

Avgiften för beslutet är 46 800 kronor. Av detta kostar bygglovet 26 400 kr och byggskedet 20 400 kr. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2020-09-08 § 97.

### **Uppllysning**

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

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

Ni får inte påbörja byggnadsarbetet innan byggnadsnämnden gett startbesked.

### **Beslutsmotivering**

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus om ca 143 kvm som utgör ersättning av en befintlig byggnad om 126 kvm. Föreslagen åtgärd ämnas delvis placeras på punktprickad mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas med bostäder. Det pågår dock arbete med en ny detaljplan för aktuellt område och efter dess antagande kommer föreslagen åtgärd inte längre att omfattas av den nya planen, det vill säga vara belägen utanför planlagt område.

Enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL, 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.

Justerare

Expedierat/bestyrt



Föreslagen åtgärd avviker från detaljplanens bestämmelser beträffande att delar av den tilltänkta byggnaden placeras på punktprickad mark, som inte får privatiseras.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att förevarande avvikelser avseende byggnadens placering på punktprickad mark utgör en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens övergripande syfte. Detta med beaktande av att föreslagen åtgärd utgör en ersättningsbostad och att tidigare hemfridszon på fastigheten bevaras. Vidare kommer nu aktuell detaljplan att ändras varvid föreslagen åtgärd kommer att hamna utanför detaljplanerat område, vilket talar för att åtgärden inte kommer att ha någon påtaglig inverkan på den nya detaljplanen eller på området i stort. Därtill är det förenligt med den aktuella planens syfte att bebygga fastigheten med byggnader för bostadsändamål, vilket ämnas med föreslagen åtgärd i form av ersättningsbostad.

Arbetsutskottet bedömer vidare att föreslagen lokalisering passar väl in i landskapsbilden och är lämplig utifrån platsens förutsättningar. Föreslagna åtgärder uppfyller vidare samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL. Föreslagna åtgärder innebär inga större eller omotiverade ingrepp i naturen och det föreligger inte några motstående intressen som talar emot förevarande ansökan. Därtill medför åtgärderna inte några olägenheter som kan anses vara betydande. Bygglov ska därför beviljas utifrån förutsättningarna i förevarande ansökan.

### **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](mailto:info@kungsbacka.se).

### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan registrerades 2022-11-09 och bedöms vara komplett 2023-02-13. Ansökan gäller nybyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea om 142,9 m<sup>2</sup>. Byggnaden kläs i träpanel med mörkröd kulör, NCS S 5040-Y80R. Taket kläs med rött tegel.

Byggnaden ersätter ett ca 126 m<sup>2</sup> hus från 1920 som rivs. Enligt bebyggelseregistret har byggnaden ett kulturhistoriskt värde, klass B. Byggnaden från 1920, fanns på platsen då avstyckningsplan O58, upprättad 1955-07-12. Ungefär hälften av byggnaden är belägen inom detaljplan och ungefär hälften av byggnaden utom plan.

Detaljplan OP186, antagen 2017-09-13, gjordes justeringar för fastigheten Viken 7:33, som innebär att området där aktuell befintlig byggnad ligger inte längre omfattas av avstyckningsplanen, då detta område upphävs enligt den nya detaljplanen. Detta innebär att hela den aktuella byggnaden efter planändringen är att ses som belägen utanför planlagt område.

Justerare

Expedierat/bestyrt

Ansökan avser att ersätta befintlig byggnad med en ny. Den nya föreslagna byggnaden upptar större plats (område) än befintlig byggnad. Detta innebär att ansökt åtgärd strider mot gällande detaljplan, den nya byggnaden kommer placeras delvis på parkmark, allmän plats som enligt gällande detaljplan inte får privatiseras.

### **Planförutsättningar**

Delar av Viken 7:33 ligger inom detaljplanerat område, den del som är detaljplanerad som påverkas omfattas av allmänplats mark i form av parkmark.

### **Kommunicering**

Förvaltningen har den 9 mars 2023 meddelat sökande om myndighetens inställning till den sökta åtgärden.

Sökande bemöter i svarsskrivelse, inkommen 19 mars 2023, den bedömning som förvaltningen har gjort och samtidigt framhäver varför lokaliseringen är lämplig. Sökande beskriver att området alltid varit inhägnat med stengärdsgård och att området varit en egen hemfridszon samt att intrånget på allmän platsmark bör betraktas som en mindre avvikelser. Se bilaga.

Sökande har meddelat att de inte vill få den del av ansökan som avser rivningslov prövad, eftersom befintlig byggnad endast kommer att rivas om bygglov för nybyggnad beviljas.

### **Beslutsunderlag**

Ansökan, 2022-11-09

Nybyggnadskarta, 2023-01-16

Plan- och sektionsritning, 2023-01-16

Fasadritning väster och norr, 2022-11-23

Fasadritning öster och söder, 2022-11-23

VA-intyg, 2023-02-13

Skrivelse, 2022-11-09

Yttrande från sökande, 2023-03-19

Förtydligande, 2023-04-03

### **Förslag till beslut på sammanträdet**

Daniel Hognert (M) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus med följande motivering; förevarande avvikelser avseende placering på punktprickad mark utgör en liten avvikelser som är förenlig med detaljplanens övergripande syfte. Detta med beaktande av att föreslagen åtgärd utgör en ersättningsbostad och att tidigare hemfridszon på fastigheten bevaras. Vidare kommer nu aktuell detaljplan att ändras varvid föreslagen åtgärd kommer att hamna utanför detaljplanerat område, vilket talar för att åtgärden inte kommer att ha någon påtaglig inverkan på den nya detaljplanen eller på området i stort. Därtill är det förenligt med den aktuella planens syfte att bebygga aktuell fastighet med byggnader för bostadsändamål, vilket ämnas med föreslagen åtgärd i form av ersättningsbostad. Vidare görs bedömningen att föreslagen lokalisering passar väl

Justerare

Expedierat/bestyrt

in i landskapsbilden och är lämplig utifrån platsens förutsättningar. Föreslagna åtgärder uppfyller vidare samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL. Föreslagna åtgärder innebär inga större eller omotiverade ingrepp i naturen och det föreligger inte några motstående intressen som talar emot förevarande ansökan. Därtill medför åtgärderna inte några olägenheter som kan anses vara betydande. Bygglov ska därför beviljas.

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

### **Beslutsgång**

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag respektive Daniel Hognerts (M) med fleras yrkande. Ordföranden (M) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet beslutar enligt Daniel Hognerts (M) med fleras yrkande.

### **Beslutet skickas till**

Sökande, Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrt

§ 141

## **CENTRALEN 6 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus**

Dnr BN 2021-004580

### **Beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus.

Avgiften för beslutet är 24 000 kronor.

Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2020-09-08 § 97.

### **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. 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.

Förvaltningen har granskat ansökan och bedömer att föreslagen byggnad är väl anpassad utifrån platsens förutsättningar. Byggnadens arkitektur tar till vara innerstadens karaktär, med detaljer och proportioner. Förvaltningen anser också att de avvikelser som föreslagen byggnation innebär är sammantaget en liten avvikelse och förenlig med detaljplanens syfte.

Ansökt åtgärd bedöms däremot inte uppfylla de krav som ställs enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen punkt 4, med hänvisning till 2 kap. 5 § PBL. Av denna paragraf följer att vid ärenden om bygglov ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord-, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Föreslaget som ansökan bedöms inte uppfylla fastighetens parkeringsbehov. I avtalet som sökande sickat in som ska beskriva hur parkering löses framgår att platserna endast får nyttjas vardagar mellan kl. 18-07 samt helgdagar. Sökande har inte presenterat hur de löser parkeringsbehovet övriga tidpunkter.

Bygglov ska därför inte beviljas.

Justerare

Expedierat/bestyrt

### **Beräkning av byggnadshöjd**

Byggnadshöjden har beräknats genom att först bedöma om det finns skäl att dela upp byggnaden i olika byggnadskroppar. Därefter har den beräkningsgrundande fasaden, samt det dominerande fasadplanet bestämts, och till sist har det konstaterats varifrån höjden ska mätas.

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

Förvaltningen anser att fasaden mot gatan (Kyrkogatan), *entréfasaden*, är den beräkningsgrundande fasaden. Då byggnaden, likt övrig bebyggelse längs gatan, ligger i liv med fastighetsgränsen har byggnadshöjden mätts från gatans nivå. Byggnadshöjden mäts till 9,0 m.

### **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](mailto:info@kungsbacka.se).

### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan registrerades 2021-12-10.

Ansökan gäller nybyggnad av ett flerbostadshus. Byggnaden har en byggnadsarea om 212 m<sup>2</sup>. Byggnaden är i tre plan och innehåller sammanlagt åtta mindre lägenheter. Lägenheterna nås via trappa eller hiss. Bostadshuset länkas ihop med gårdsbyggnaden med en spång. Gårdsbyggnaden rymmer teknikrum, soprum, cykelförråd. Ovanpå gårdsbyggnaden ordnas en terrass. På gården iordningställs gemensam uteplats.

Flerbostadshusets fasader kläs med stående lockpanel, liggande enkel fasspont och ribbpanel. Kulören är S1505-Y20R. Komplementbyggnadens fasader är klädda med ribbpanel i kulör S1505-Y20R. Taket kläs med plåt i kulör S5005-Y20R (bronze).

Ansökan var komplett 2023-03-17.

### **Historik**

Bygglov beviljas för nybyggnad av flerbostadshus samt gårdsbyggnad 2018-04-12, BN § 106. Flerbostadshuset avviker mot detaljplanen med avvikelsen bedöms vara liten. Avvikelsen inkluderar: avvikelse i byggnadshöjd och byggnaden är delvis placerad på punktprickad mark.

Justerare

Expedierat/bestyrt

## Avlopp

Kommunalt avlopp.

## Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan K88 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder och handel. I detaljplanen regleras bland annat vilken mark som får bebyggas. Totalhöjden får inte överstiga 10,0 m och byggnadshöjden får inte överstiga 6,5 m. Ovan det plan som bestäms av medgiven största byggnadshöjd får takkupor utföras på sätt som byggnadsnämnden prövar lämpligt, dock till en största sammanlagd längd av cirka en tredjedel av den sammanlagda takfotslängden. Nybyggnad får medges på det sätt som i varje särskilt fall prövas lämpligt med hänsyn till allmän karaktär och materialverkan och skall ansluta till befintlig kulturhistorisk värdefull bebyggelse i grannskapet. Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader. Byggnad får uppföras med det antal våningar som bestämmelserna om byggnads höjd möjliggör. På byggnad belägen i gatulinje skall tak utföras som sadeltak och täckas med takpannor i matt röd färg eller där så prövas lämpligt med plåt i likaledes röd färg.

## Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då

- Flerbostadshusets tak är inte klätt med takpannor i matt röd kulör, utan i plåt i kulör S5005-Y20R (bronze).
- Flerbostadshuset är delvis placerat på den punktprickade marken som inte får bebyggas. Av flerbostadshuset yta (inklusive gårdsbyggnaden) är ca 28 m<sup>2</sup> placerad på den punktprickade marken.
- Totalhöjden för flerbostadshuset är 10,1 m vilket är 0,1 m högre än vad detaljplanen medger.
- Byggnadshöjden mäts till 9 m vilket är 2,5 m högre än vad detaljplanen medger.

## Övriga förutsättningar

Fastigheten omfattas av Kulturmiljöprogram för Kungsbacka kommun.

## Remisser

Mark- och exploatering har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande flerbostadshuset. Tidigare utformning innebar att ett burspråk gick ut över kommunens mark. Mark och exploatering upplyser i sitt remissvar att om burspråket ska vara kvar så kommer kommunen av sökande kräva ett servitut med ersättning.

*Sökande valde efter remissvaret att ta bort burspråket.*

Justerare

Expedierat/bestyrt

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

”Teknik anser att bilplatsavtalet inte uppfyller fastighetens parkeringsbehov då det i avtalet framgår att platserna endast får nyttjas vardagar mellan kl. 18-07 samt på helgdagar.

Tillgänglighetsutlåtandet förutsätter att angöring och parkering för rörelsehindrad kan anordnas på kommunal mark. Det finns idag korttidsparkering i angränsning till fastigheten och parkeringsplats för rörelsehindrade på den östra sidan om Kyrkogatan (inom ca 20 m från fastigheten). Teknik har i dagsläget inga planer på att förändra regleringen på dessa parkeringsplatser och de bedöms kunna uppfylla behovet av angöring och prh-plats.

Ritningarna redovisar plats för 8 cyklar på gården samt 8 cyklar i förråd. Enligt Kungsbacka kommuns parkeringsstrategi bör det finnas 1 cykelplats/lgh i anslutning till entré samt 1 cykelplats per boende i cykelförråd.

Med antagande utifrån boendestatistik från SCB (1,3 boende/ 1 rok samt 1,5 boende/2 rok) ger det att det borde ges utrymme för 12 cykelplatser i förråd samt 8 cykelplatser på gården (1,3\*2+1,5\*6).

Burspråket kragar ut över trottoar på en höjd på 2,7 meter över marken vilket uppfyller krav på framkomlighet.

För sopkärl med större volym än 190L gäller att dragvägen, dvs avstånd mellan insamlingsfordonets angöringsplats och miljörum inte får överstiga 10 meter. Dragvägen som insamlingspersonal rullar kärl på skall vara hårdgjord och ha en maxlutning på 1:12. Avfallsutrymmet bör vara väl tilltaget för att säkerställa utsortering av samtliga avfallsfraktioner.”

*Sökande har efter remissvaret justerat flerbostadshusets utformning och nytt förslag innebär att kravet på antal cykelplatser uppfylls. Sökande har däremot inte inkommit med en ny redovisning av parkeringsbehovet som uppfyller ställda krav.*

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, 2023-04-28

Planritning, 2023-03-17

Planritning, 2023-03-17

Planritning, 2023-03-17

Sektionsritning, 2023-03-17

Fasadritning, 2023-03-17

Justerare

Expedierat/bestyrt

Fasadritning, 2023-03-17

Plan, 2023-03-17

Remissvar Mark- och exploatering, 2022-12-22

Remissvar Teknik, 2022-12-16

Nybyggnadskarta, 2022-07-07

Utlåtande, 2022-06-30

Bilaga, 2022-06-30

Bilplatsavtal, 2022-06-30

Brandskyddsbeskrivning, 2022-06-30

Bilaga, 2021-12-10

Bilaga, 2021-12-10

Ansökan, 2021-12-10

### **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, [REDACTED] (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt



§ 142

## **MALEVIK 1:82 - Bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad**

Dnr BN 2023-000543

### **Beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om tillbyggnad i form av ändrad takkonstruktion på komplementbyggnaden på Malevik 1:82.

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

Avgiften för beslutet är 13 750 kronor. Av detta kostar bygglovets 11 250 kr och byggskedet 2 500 kr.

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

### **Upplysning**

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

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

Ni får inte påbörja byggnadsarbetet innan byggnadsnämnden gett startbesked.

### **Beslutsmotivering**

Ansökan avser bygglov i efterhand för tillbyggnad av en komplementbyggnad. Föreslagen åtgärd innebär ändrad takkonstruktion för en del av taket som höjs. Fastigheten är belägen inom ett område med en detaljplan vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder. I detaljplanen regleras bland annat maximal byggnadsarea om 250 kvm varav friliggande garage, carport etc. uppgår till max 50 kvm. Vidare reglerar planen komplementbyggnaders placering om minst 2 meter från tomtgräns samt maximal 3 meter i byggnadshöjd och 4,5 meter i nockhöjd. Därtill reglerar detaljplanen placering på punktprickad mark, som inte får bebyggas.

Föreslagen byggåtgärd avviker från den aktuella detaljplanens bestämmelser genom placering på mark som inte får bebyggas.

Enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL, ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden stämmer med detaljplanen. Trots detta kan, enligt 9 kap. 31 b § PBL,

Justerare

Expedierat/bestyrkt

bygglov ges för en åtgärd som utgör en avvikelse från detaljplanen om den aktuella avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten.

Arbetsutskottet bedömer att förevarande avvikelse från detaljplanen, om än ej liten, utgör en godtagbar avvikelse som är förenlig med detaljplanens övergripande syfte med att bebygga byggnader för bostadsändamål. Föreslagen åtgärd är även lämpligt utformad och placerad med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Detta med beaktande av att föreslagen tillbyggnation har en relativt begränsad storlek & minimal åverkan i området samt att sökande vidtagit nödvändiga åtgärder för att hitta en tillfredsställande lösning för den planavvikande, sökta åtgärden. Nu föreslagen åtgärd bedöms därtill inte utgöra en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL. Åtgärden bedöms därmed uppfylla kraven i 9 kap 30 § PBL varför bygglov ska 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](mailto:info@kungsbacka.se).

### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan registrerades 2023-03-18.

Ansökan gäller bygglov i efterhand för tillbyggnad av komplementbyggnad, som innebär ändrad takkonstruktion för en del av taket som höjs.

Fastigheten Malevik 1:82 ligger inom detaljplan S 23, 1945-02-15, och omfattas av beteckningen BI. Detaljplanen fick tillägg med nya planbestämmelser som vann laga kraft 1997-04-12.

Fastigheten är idag bebyggd med en huvudbyggnad och en komplementbyggnad. Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus beviljades 2019-09-09, Tjm § 2162, vilket medförde att huvudbyggnaden fick en byggnadsarea om 181 m<sup>2</sup>.

Befintlig komplementbyggnad, som ansökan avser, är 64 m<sup>2</sup> stor och fick vara kvar som en komplementbyggnad till den ny huvudbyggnaden, som fick bygglov 1984-05-16, Tjm § 2447

En ansökan om bygglov i efterhand har tidigare prövats för även utvändig ändring och tillbyggnad i ett hörn utöver tillbyggnad i form av del av taket höjs.

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljade bygglov 2020-04-09, BNAU § 115, för den del av ansökan som avsåg utvändiga ändringar, men avslög den del av ansökan som avsåg tillbyggnaderna.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Ansökan var komplett 2023-03-18.

### **Planförutsättningar**

Detaljplan S 23 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder. I detaljplanen regleras bland annat maximal byggnadsarea om 250 m<sup>2</sup>, därav friliggande garage, carport etc. (komplementbyggnad) högst 50 m<sup>2</sup>. Vidare så skall komplementbyggnaden placeras minst 2,0 meter till tomtgräns och ha maximalt 3,0 meter i byggnadshöjd och maximalt 4,5 meter i nockhöjd.

Med punktprickning betecknad mark, så får den inte bebyggas enligt gällande detaljplan.

### **Avvikelse från detaljplan**

Ansökan avviker från gällande detaljplan då tillbyggnad, i form av att del av taket höjs, helt är placerad på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas

### **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.

Sökande har tagit del av förvaltningens bedömning. Sökande har även lämnat in en skrivelse 2023-04-26 som förvaltningen tagit del av.

### **Beslutsunderlag**

Ansökan 2023-03-18

Bygglovshandlingar 2023-03-18

Tjänsteskrivelse 2023-04-28

Skrivelse från sökande, 2023-04-26

### **Förslag till beslut på sammanträdet**

Thure Sandén (M) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad med följande motivering; förevarande avvikelse från detaljplanen utgör, om än ej liten, en godtagbar avvikelse som är förenlig med detaljplanens övergripande syfte med att bebygga byggnader för bostadsändamål. Föreslagen åtgärd är även lämpligt utformad och placerad med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Detta med beaktande av att föreslagen tillbyggnation har en relativt begränsad storlek & minimal åverkan i området samt att sökande vidtagit nödvändiga åtgärder för att hitta en tillfredsställande lösning för den planavvikande, sökta åtgärden. Nu föreslagen åtgärd bedöms därtill inte utgöra en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL. Åtgärden bedöms därmed uppfylla kraven i 9 kap 30 § PBL varför bygglov ska beviljas.

### **Beslutsgång**

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag respektive eget yrkande. Ordföranden (M) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet beslutar enligt eget yrkande.

Justerare

Expedierat/bestyrt

**Beslutet skickas till**

Sökande, Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrt

§ 143

## **LILJAN 1 - Förlängning av tidsbegränsat bygglov för ändrad användning t.o.m 2023-12-31**

Dnr BN 2022-004557

### **Beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar förlängning av tidsbegränsat bygglov från 2023-07-01 till och med 2023-12-31 för ändrad användning av undervisningslokal till boende.

Avgiften för beslutet är 3 600 kronor.

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

### **Upplysningar**

Startbesked och slutbesked behöver inte ges eftersom åtgärden är pågående. Det krävs ingen kontrollansvarig och inget tekniskt samråd behöver hållas.

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

### **Beslutsmotivering**

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

För en åtgärd som inte uppfyller alla förutsättningar enligt ovan kan ett tidsbegränsat bygglov ges (9 kap 33 § PBL). Ett tidsbegränsat bygglov får ges om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Ett tidsbegränsat lov kan förlängas med högst 5 år i taget, dock får tiden inte överstiga 15 år.

Föreslagen användning strider mot detaljplanens bestämmelser beträffande områdets avsedda användning för industri. Sökanden har begärt ett tidsbegränsat bygglov för åtgärden som ska pågå under en begränsad tid. Sammanlagd tid för åtgärden överstiger inte 15 år. Ansökan uppfyller kraven för tidsbegränsat lov och kan därför beviljas. Vidare bedömer förvaltningen att åtgärden inte innebär en sådan betydande olägenhet som avses i PBL 2 kap. 9 §.

Starbesked och slutbesked ges inte eftersom åtgärden redan är påbörjad och utförd med stöd av ett startbesked och tagen i bruk med stöd av ett slutbesked. Byggnadsnämnden har redan i tidigare lov tagit ställning till att åtgärden uppfyller kraven enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet och kompletterande villkor och att det inte fanns skäl att ingripa.

Justerare

Expedierat/bestyrt

## 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](mailto:info@kungsbacka.se).

## Sammanfattning av ärendet

2016-09-20 lämnades tidsbegränsat lov för ändrad användning från undervisningslokal till boende, 2 lägenheter, för nyanlända. Detta lov har förlängts tre gånger och det nuvarande lovet gäller till och med 2023-06-30.

Ytterligare en ansökan om förlängning har nu kommit in som påkallats av det tillfälliga behovet av boende till [REDACTED]. Den tidsbegränsade användningen som boende avser att pågå fram till 2023-12-31 då rivning av byggnaderna har skjutits fram till kvartal 1 och 2 2024.

Sammanlagd tid för de tidsbegränsade loven understiger 15 år.

Användningen strider mot detaljplanen som anger industri.

## Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-03-22 och bedömdes komplett 2023-03-24.

Ansökan avser förlängning av tidsbegränsat lov förändrad användning från undervisningslokal till boende. Nuvarande användning har pågått sedan 2016-09-20. Sammanlagd tid för de tidsbegränsade loven understiger 15 år.

Fastigheten, innehållande verksamheter, ligger i förhållandevis nära anslutning till bostadsområden väster om fastigheten samt med närhet till stort serviceutbud i centrala Kungsbacka. 2 lägenheter för boende är iordningställda.

## Planförutsättningar

Fastigheterna som ansökan avser ligger inom detaljplan K 25. Denna detaljplan fastställdes 1950 och möjliggör byggnation av industri som inte är störande för omgivningen. En ny detaljplan för bostäder är under framtagande i området med planerat laga kraft-datum 2023-09-27.

## Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan avseende – Användningen.

## 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).

Justerare

Expedierat/bestyrt

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Inga invändningar har kommit in.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse 2023-04-18

Yttrande från Samhällsbyggnadskontoret 2023-04-18

Ändring av ansökningsperiod, inkommen 2023-03-24

Ansökan, inkommen 2023-03-22

Återställningsbeskrivning, inkommen 2022-08-31

Situationsplan, inkommen 2022-08-31

Plan- och sektionsritning, inkommen 2022-08-31

### **Förslag till beslut på sammanträdet**

Heinrich Kaufmann (C) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

### **Beslutsgång**

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag. Ordföranden (M) prövar förslaget och finner att arbetsutskottet bifaller det.

### **Beslutet skickas till**

Sökande, Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrt

§ 144

## **LILJAN 2 - Förlängning av tidsbegränsat bygglov för ändrad användning t.o.m 2023-12-31**

Dnr BN 2022-004498

### **Beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar förlängning av tidsbegränsat bygglov från 2023-07-01 till och med 2023-12-31 för ändrad användning av samlingslokal till boende.

Avgiften för beslutet är 3 600 kronor.

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

### **Upplysningar**

Startbesked och slutbesked behöver inte ges eftersom åtgärden är pågående. Det krävs ingen kontrollansvarig och inget tekniskt samråd behöver hållas.

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

### **Beslutsmotivering**

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

För en åtgärd som inte uppfyller alla förutsättningar enligt ovan kan ett tidsbegränsat bygglov ges (9 kap 33 § PBL). Ett tidsbegränsat bygglov får ges om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Ett tidsbegränsat lov kan förlängas med högst 5 år i taget, dock får tiden inte överstiga 15 år.

Föreslagen användning strider mot detaljplanens bestämmelser beträffande områdets avsedda användning för industri. Sökanden har begärt ett tidsbegränsat bygglov för åtgärden som ska pågå under en begränsad tid. Sammanlagd tid för åtgärden överstiger inte 15 år. Ansökan uppfyller kraven för tidsbegränsat lov och kan därför beviljas. Vidare bedömer förvaltningen att åtgärden inte innebär en sådan betydande olägenhet som avses i PBL 2 kap. 9 §.

Starbesked och slutbesked ges inte eftersom åtgärden redan är påbörjad och utförd med stöd av ett startbesked och tagen i bruk med stöd av ett slutbesked. Byggnadsnämnden har redan i tidigare lov tagit ställning till att åtgärden uppfyller kraven enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet och kompletterande villkor och att det inte fanns skäl att ingripa.

Justerare

Expedierat/bestyrkt



## Beslutet kan överklagas

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

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

Överklagandet får gärna skickas per e-post till [info@kungsbacka.se](mailto:info@kungsbacka.se).

## Sammanfattning av ärendet

2016-09-20 lämnades tidsbegränsat lov för ändrad användning från samlingslokal till boende, 2 lägenheter, för nyanlända. Detta lov har förlängts tre gånger och det nuvarande lovet gäller till och med 2023-06-30.

Ytterligare en ansökan om förlängning har nu kommit in som påkallats av det tillfälliga behovet av boende till [REDACTED]. Den tidsbegränsade användningen som boende avser att pågå fram till 2023-12-31 då rivning av byggnaderna har skjutits fram till kvartal 1 och 2 2024. Sammanlagd tid för de tidsbegränsade loven understiger 15 år.

Användningen strider mot detaljplanen som anger industri.

## Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-03-22 och bedömdes komplett 2023-03-24.

Ansökan avser förlängning av tidsbegränsat lov förändrad användning från samlingslokal till boende. Nuvarande användning har pågått sedan 2016-09-20. Sammanlagd tid för de tidsbegränsade loven understiger 15 år.

Fastigheten, innehållande verksamheter, ligger i förhållandevis nära anslutning till bostadsområden väster om fastigheten samt med närhet till stort serviceutbud i centrala Kungsbacka. 2 lägenheter för boende är iordningställda.

## Planförutsättningar

Fastigheterna som ansökan avser ligger inom detaljplan K 25. Denna detaljplan fastställdes 1950 och möjliggör byggnation av industri som inte är störande för omgivningen. En ny detaljplan för bostäder är under framtagande i området.

## Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan avseende – Användningen.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

### **Kommunicering**

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

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Inga invändningar har kommit in.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse 2023-04-18

Ändring av ansökningsperiod, inkommen 2023-03-24

Ansökan, inkommen 2023-03-22

Återställningsbeskrivning, inkommen 2022-08-31

Situationsplan, inkommen 2022-08-31

Plan- och sektionsritning, inkommen 2022-08-31

### **Förslag till beslut på sammanträdet**

Heinrich Kaufmann (C) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

### **Beslutsgång**

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag. Ordföranden (M) prövar förslaget och finner att arbetsutskottet bifaller det.

### **Beslutet skickas till**

Sökande, Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrt