



Plats och tid för sammanträde	Kungsbackarummet, Storgatan 37	Klockan 09:01-11:24
Beslutande	Ledamöter Thure Sandén (M), Ordförande Daniel Hognert (M) Lars Eriksson (S) Stefan Vilumsons (SD)	Tjänstgörande ersättare Richard Hansson (C) ersätter Heinrich Kaufmann (C)
Övriga närvarande	Ersättare	Tjänstepersoner Hanna Ståhl, t.f. förvaltningschef Kasra Hassirian, förvaltningsjurist Peter Sebestyén, enhetschef Rickard Ribbås, bygglovshandläggare Thinh Bui-Ljungqvist, bygglovshandläggare Ida Lennartsson, verksamhetschef, kommunstyrelsens förvaltning Linda Bergström, planarkitekt, kommunstyrelsens förvaltning §§ 50-51 Maria Malone, planarkitekt, kommunstyrelsens förvaltning §§ 50-51 Amanda Toresson, nämndsekreterare
Plats och tid för justering	Digital justering, 2024-03-06	
Sekreterare	Amanda Toresson	Paragrafer §§ 46-70
Ordförande	Thure Sandén (M)	
Protokolljusterare	Lars Eriksson (S)	

Innehåll

§ 46	Dnr 2024-00001 Förändring av ärendelista.....	4
§ 47	Dnr 2024-00003 Information från förvaltningschefen.....	5
§ 48	Dnr BN 2023-002572 Information om inlämnad ansökan, STOCKALID 1:4	6
§ 49	Dnr 2024-00070 Byggnadsnämndens tillsynsplan 2024-2027	7
§ 50	Dnr BN-2004-00038 Granskning av detaljplan för utbyggnad av Annebergs centrum, Alafors 2:16 med flera i Anneberg	9
§ 51	Dnr BN-2021-00016 Antagande av detaljplan för bostäder inom Nötegång 1:121 m fl i Särö ...	11
§ 52	Dnr BN 2023-002335 KÖPSTADEN 3:20 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	13
§ 53	Dnr BN 2023-001503 LERBERG 9:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	17
§ 54	Dnr BN 2023-002392 SLÄPS-HAGEN 1:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	23
§ 55	Dnr BN 2023-002692 SUNDSTORP 1:8 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus .	28
§ 56	Dnr BN 2023-002144 ALSLÖV 18:6 - Bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus samt garage	32
§ 57	Dnr BN 2023-000973 DANNEBACKA 1:4 - Tidsbegränsat bygglov för uppsättning av husvagn	37
§ 58	Dnr BN 2023-001220 FRILLESÅS-RYA 2:31 - Bygglov för inredande av ytterligare bostad/lokal i enbostadshus, rawfood-bageri	40
§ 59	Dnr BN 2023-002156 KÖPSTADEN 1:39 - Bygglov för utvändig ändring av enbostadshus	42

§ 60	Dnr BN 2023-001823 LANNEKULLA 20:31 - Bygglov för om- och tillbyggnad av enbostadshus samt rivning	45
§ 61	Dnr BN 2023-002581 MYRA 6:19 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt garage	49
§ 62	Dnr BN 2023-001725 RÅGELUND 1:8 - Bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus.....	50
§ 63	Dnr BN 2021-002190 SKÅRBY 12:7 – Bygglov för nybyggnad av skola.....	55
§ 64	Dnr BN 2023-002448 SKÄLLARED 3:100 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus	59
§ 65	Dnr BN 2024-000152 STRANNEGÅRDEN 1:229 - Bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad samt rivning.....	62
§ 66	Dnr BN 2023-002408 VARLA 9:45 - Bygglov för ändrad användning av kontorsbyggnad.....	65
§ 67	Dnr BN 2023-001804 ÅSA 3:338 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, murar samt markåtgärder	68
§ 68	Dnr BN 2023-000242 SKOGA 1:14 - Strandskyddsdispens för att ta ner träd samt lägga ner ledning i jorden	69
§ 69	Dnr BN 2023-001715 ÄLENÄS 1:3 - Ansökan om strandskydd för uppförande av solceller	74
§ 70	Dnr BN 2018-000948 Rättelseföreläggs med vite att avröja komplementbyggnad	77

§ 46

Dnr 2024-00001

Förändring av ärendelista**Beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott godkänner förändring av ärendelistan.

Sammanfattning av ärendet

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

Ärende nr 16. MYRA 6:19 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt garage

Ärende nr 22. ÅSA 3:338 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, murar samt markåtgärder

Beslutsgång

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott

Datum
2024-02-29

§ 47

Dnr 2024-00003

Information från förvaltningschefen

Det lämnas ingen information vid byggnadsnämndens arbetsutskotts sammanträde den 29 februari 2024.

§ 48

Dnr BN 2023-002572

Information om inlämnad ansökan, STOCKALID 1:4**Beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämndens arbetsutskott blir informerade om inlämnad ansökan för Stockalid 1:4, mot bakgrund av detaljplan antagen av byggnadsnämnden 2022-01-27 § 12 samt Råd- och Riktlinjer för gestaltning av bostäder och förskola inom Stockalid 1:4 och 1:39, antagna av byggnadsnämnden 2022-04-21 § 108.

Beslutsgång

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

§ 49

Dnr 2024-00070

Byggnadsnämndens tillsynsplan 2024-2027**Förslag till beslut i byggnadsnämnden**

Byggnadsnämnden antar tillsynsplan 2024-2027, daterad 2024-02-29.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden är den myndighet som ensam ansvarar för samhällets tillsyn över att både det som byggs och den befintliga byggda miljön uppfyller de krav som gäller enligt plan- och bygglagstiftningen.

För att få en helhetsbild av byggnadsnämndens tillsynsarbete har Bygg- och miljöförvaltningen uppdaterat tillsynsplanen för att gälla 2024-2027. I tillsynsplanen redovisar förvaltningen sin bedömning av det samlade tillsynsbehovet inom ansvarsområdet. Tillsynsplanen är ett viktigt strategiskt styrdokument och anger hur tillsynen årligen ska hanteras, prioriteras, genomföras och följas upp.

Genom tillsynsplanen fastställer byggnadsnämnden målen för tillsynsarbetet och metoder för att uppnå dessa. Planen skapar en viktig tydlighet mellan nämnd och förvaltning, men även gentemot kommunens invånare.

Förslaget innefattar samtliga tillsynsområden som omfattas av byggnadsnämndens tillsynsansvar. Förslaget innehåller även en behovsutredning som visar på det resursbehov som bedöms föreligga både för de olika tillsynsområdena och för det samlade tillsynsarbetet.

Behovsutredningen visar behovet av resurser för tillsynsansvaret. Dels för att bibehålla ärendebalansen för nya ärenden och dels för behovet av resurser för att hantera den befintliga ärendeskuld som föreligger inom tillsynsområdet.

Byggnadsnämnden ska besluta om innehållet i tillsynsplanen varje år. Planen ska revideras i det fall förutsättningarna för genomförandet har förändrats. Uppföljning och utvärdering ska ske enligt en uppföljningsplan och baseras på aktuell statistik och rådande förutsättningar. Nämnden får information om eventuella revideringar i samband med de årliga uppföljningstillfällena varje år. Bygg- och miljöförvaltningen ansvarar för uppföljningsarbetet.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-02-12

Förslag tillsynsplan 2024-2027, 2024-02-29

Förslag tillsynsplan 2024-2027, 2024-02-09

Ärendets behandling på sammanträdet

Vid sammanträdet redovisar förvaltningen reviderat förslag till tillsynsplan daterad 2024-02-29. Revideringarna gäller följande:

På sida 9 har Sveriges kommuner och landsting (SKL) ändrats till Sveriges kommuner och regioner (SKR).

På sida 10 har tabell för inventering av byggnadsnämndens diarium reviderats. Till följd av detta har vissa beräkningar på efterföljande sidor förändrats.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag om tillsynsplan daterad 2024-02-29.

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

§ 50

Dnr BN-2004-00038

Granskning av detaljplan för utbyggnad av Annebergs centrum, Alafors 2:16 med flera i Anneberg**Förslag till beslut i byggnadsnämnden**

Byggnadsnämnden godkänner samrådsredogörelsen och granskningshandlingarna.

Byggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadskontoret att genomföra granskning för utbyggnad av Annebergs centrum, Alafors 2:16 med flera i Anneberg.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämndens arbetsutskott gav den 2016-12-20 §551 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för utveckling av Annebergs centrum. Ett planprogram har godkänts 2016-02-23 §28.

Planområdet är beläget i anslutning till korsningen Älvsåkersvägen/Norra Annebergsvägen intill pendeltågstationen Anneberg, cirka 6 km norr om Kungsbacka centrum. Planområdet omfattar 6,2 hektar som ägs av kommunen och en privat fastighetsägare. Kommunstyrelsen har markanvisat den kommunala marken inom planområdet till Serneke för att utveckla med nya bostäder och centrumverksamheter.

Planförslaget har varit utställt på samråd under tiden 18 augusti – 22 september 2020. Under samrådet inkom 34 skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak de geotekniska stabiliseringsåtgärdernas påverkan på naturvärden i Kungsbackaån, hushöjder och trafik. Övriga synpunkter finns på Samhällsbyggnadskontoret.

Kontoret har bedömt att planförslaget ska revideras. Revideringen innebär att planförslaget har minskat i omfattning till följd av de geotekniska förutsättningarna och påverkan på naturvärden i Kungsbackaån. Planförslaget innefattar inte planläggning av området närmast ån. Det mindre planområdet innebär att antalet bostäder har minskat. En ny cirkulationsplats föreslås vid Älvsåkersvägen och Norra Annebergsvägen för att öka trafiksäkerheten.

Framförda synpunkter har i övrigt kunnat beaktas genom flertalet ändringar i planhandlingen.

Kontoret har för aktuell detaljplan gjort en undersökning av miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagen 4 kap. 34 § och Miljöbalken 6 kap. 11 §. Vid undersökningen konstaterades att ett genomförande av planen innebär betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning har gjorts. Miljökonsekvensbeskrivningen visar att granskningsförslaget innebär större hänsyn till skyddsvärd natur jämfört med tidigare planförslag. De negativa konsekvenserna av planens genomförande bedöms sammantaget till små, förutsatt att hänsyn tas vid utformning och genomförande.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2024-02-16

Byggnadsnämndens arbetsutskott

Datum
2024-02-29

Planförslag med plankarta (inklusive grundkarta upprättad 2024-02-19), illustration, planbeskrivning upprättad 2024-02-16

Samrådsredogörelse 2024-02-16

Länsstyrelsens samrådsyttrande 2020-10-08

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

Byggnadsnämnden
SeBal Holding Väst Andelsägare2 AB (tidigare Serneke Sverige AB)
Stejla Anneberg KB

§ 51

Dnr BN-2021-00016

Antagande av detaljplan för bostäder inom Nötegång 1:121 m fl i Särö**Förslag till beslut i byggnadsnämnden**

Byggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet.

Byggnadsnämnden antar detaljplan för bostäder inom Nötegång 1:121 m fl i Särö, upprättad 2024-02-16.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden lämnade 2017-08-10 besked att kommunen avser att inleda en planeringsprocess för fastigheten Nötegång 1:121 i Särö. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder i flerbostadshus med varierande lägenhetsstorlekar och med tillhörande bostadskomplement, vistelseytor utomhus och parkering för bilar och cyklar. Detaljplanens syfte är också att säkerställa möjligheten att ordna en dagvattenhantering som förbättrar vattenkvaliteten.

Planområdet ligger i Särö centrum och inrymmer idag en större byggnad för tidigare äldreboende samt två mindre byggnader med servicelägenheter. Planområdet utgör cirka 1,5 hektar. Marken ägs till största del av kommunens bostadsbolag, Eksta Bostads AB. En mindre del ägs av kommunen.

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 11 – 29 januari 2024. Länsstyrelsen och Statens geotekniska institut lämnade synpunkter på hur frågor om stabilitet och erosion hanteras i detaljplanen. Närboende uttryckte sig negativt kring bland annat de nockhöjder som detaljplanen tillåter och hur kommande bebyggelse kan påverka boende i närområdet.

Samhällsbyggnadskontoret har, tillsammans med exploatören, bedömt att planförslaget ska revideras. Revideringen innebär att den nockhöjd som tillåts för huvudbyggnader inom den nordvästra delen av planområdet ändras från 17,0 meter till 13,0 meter. Planhandlingarna har uppdaterats. Ändringen görs för att möta de synpunkter som inlämnats under samråd och granskning beträffande tillåten nockhöjd.

Framförda synpunkter har i övrigt kunnat beaktas genom förtydliganden i planhandlingarna. Se vidare i granskningsutlåtandet.

Boende på Särö Centrumväg 5 och 7 och fastighetsägarna till Nötegång 2:45 samt Nötegång 9:3, som yttrade sig under samrådet, har lämnat synpunkter som inte tillgodosetts.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2024-02-16

Plankarta, 2024-02-16

Planbeskrivning, 2024-02-16

Granskningsutlåtande, 2024-02-16

Byggnadsnämndens arbetsutskott

Datum
2024-02-29

Länsstyrelsens granskningsyttrande, 2024-02-05

Samrådsredogörelse, 2024-01-09

Illustrationskarta, 2024-01-08

Grundkarta, 2023-10-20

Länsstyrelsens samrådsyttrande, 2023-06-07

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

§ 52

Dnr BN 2023-002335

KÖPSTADEN 3:20 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus**Beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 20 000 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Beslutsmotivering

Översiktsplanen

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

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

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

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

I Kungsbacka kommun råder det allmänt högt bebyggelsetryck. Det höga trycket beror till stor del på läget i Göteborgsregionen och pendlingsavståndet till Göteborg. Efterfrågan på mark är störst i Kungsbacka stad, i och 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 laga kraft 2022-01-26. Översiktsplanen är ett kraftfullt instrument för den fysiska planeringen och arbetet med den hållbara utvecklingen. Den samspelar med nationella strategier och är framtagen i samråd med kommunens olika förvaltningar, statliga myndigheter, regioner, grannkommuner och kommunens invånare. I översiktsplanen framgår grundragen för hur mark- och vattenområden ska användas. Den är därmed vägledande vid ansökningar om att bygga på ny plats utanför detaljplan.

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

Kustbygd utgörs av stora sammanhängande områden utanför kommunens tätorter, med mycket befintlig utspridd bebyggelse, långa avstånd till samhällsservice, kollektivtrafik med mera samt högt bebyggelsetryck. Med hänsyn till vad som redogjorts för ovan redovisar översiktsplanen en restriktiv hållning till nya bostadshus inom kustbygd. Istället ska biologisk mångfald, turism och friluftsliv prioriteras. Förhållningsättet är en nödvändig förutsättning för att kommunen skall kunna hantera det allmänt höga bebyggelsetrycket som råder i kommunen och samtidigt långsiktigt utvecklas på ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart sätt.

När det kommer till förutsättningarna för den specifika platsen kan följande konstateras. Lokaliseringen ligger cirka 5 km fågelvägen från Onsala centrum som är närmsta tätort med övrig duglig samhällsservice. Ingen lokaliseringsstudie har gjorts för området som fastigheten Köpstaden 3:20 ligger i. Det finns fler fastigheter i området med arealmässig kapacitet och i övrigt liknande förutsättningar som potentiellt också kan bebyggas med ytterligare bostäder. Bebyggelsetrycket i området är högt, kommunen har hanterat åtminstone ett 50-tal ansökningar om nylokaliseringar i området sedan 2010. Risken för prejudicerande effekter är överhängande. Förvaltningen har de senaste åren varit konsekvent negativa till nylokaliseringar i området och majoritet av ansökningarna har avslagits. En fortsatt bebyggelseutveckling i området bidrar till en splittrad struktur med utspridda bebyggelsegrupper i kommunen, vilket på sikt bedöms få stora negativa konsekvenser för kommunens övergripande fysiska planering samt kommunens ekonomisk-, ekologisk- och socialt hållbara utveckling. Ansökan bedöms därför inte vara förenlig med Vårt Framtida Kungsbacka, lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-4 § PBL samt kraven om att lokalisera bostäder till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheten att ordna kommunikationer, samhällsservice, infrastruktur och tekniska försörjningssystem, 2 kap. 5 § PBL.

Lucktomt

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

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

Intresseavvägning

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

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 2023-11-27.

Ansökan gäller avstyckning av fastighet för byggnation av nytt enbostadshus.

Ansökan var komplett 2023-11-27.

Handläggningstiden har förlängts med 10 veckor.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser

Kommunicering

Sökande inkom med ett yttrande till förvaltningen 2023-11-27. Yttrandet finns i sin helhet som ett beslutsunderlag. Sammanfattningsvis lyfter sökande i sitt yttrande att befintlig fastighet är sedan tidigare avstyckad och bedömdes då vara lämplig för byggnation av ett enbostadshus. Sökande önskar nu avstyckning från denna. Sökande skriver vidare att förslaget på avstyckning stämmer väl in på angränsande detaljplan. Sökande anser att eftersom befintlig fastighet bedömts vara lämplig för bostadsändamål så kommer en avstyckning inte störa en framtida detaljplanutveckling av området.

Förvaltningen skickar en underrättelse till sökande med förvaltningens bedömning 2024-01-29.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-02-16

Beslut om förlängd handläggningstid, 2024-01-29

Karta, 2023-11-27

Yttrande, 2023-11-27

Yttrande, 2023-11-27

Ansökan, 2023-11-27

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)

§ 53

Dnr BN 2023-001503

LERBERG 9:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus**Beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt 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.

Beslutsmotivering

Ansökan avstyrks med stöd av kommunens översiktsplan ,9 kap. 31 § p. 3, 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.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan gäller nybyggnad av ett enbostadshus. Den sammantagna bedömningen är att det inte är lämpligt utifrån fysiska förhållanden, prioritering mellan markanvändningsintressen, ökad trafik på smala vägar, effekter på omgivningen, högt bebyggelsetryck och långsiktiga utvecklingen för området. Området utgör landsbygd i Kommunens översiktsplan och här är det särskilt viktigt att inte utöka bebyggelsen. Placering av byggnad i sluttande terräng innebär att man ej tar till vara på naturförutsättningarna på platsen på bästa sätt.

Beskrivning av ärendet

Ansökan kom in 2023-08-04, prövades i Byggnadsnämndens arbetsutskott 2023-12-21. Arbetsutskottet gav bygg- och miljöförvaltningen i uppdrag att utreda möjligheten till annan lokalisering. Ny förslag på placering inkom komplett 2024-01-05.

Förslaget innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten LERBERG 9:1 (██████████). Fastigheten har en areal av 2 ha och är idag bebyggd med ett enbostadshus, komplement- och ekonomibyggnader.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område. Detaljplan Å12 gäller för fastigheterna väster om Agnsjödalsvägen.

Anslutning till kommunalt vatten och avlopp har angetts i ansökan.

Förvaltningen har delat upp ansökan i två ärenden där ansökan om förhandsbesked för stall som komplement till befintligt bostadshus hanteras separat i ärende BN 2023-002052. Detta för att det blir två skilda prövningar med eventuellt olika utfall. Det står därför stall på ansökningsblanketten och är inritat på kartan, men utgår från detta beslut som endast avser nytt bostadshus. Handläggningstiden har förlängts innan uppdelning av ärendet.

Utredning av ersättningsbyggnad

Föreslagen nylokalisering av enbostadshus är tänkt att ersätta den östra tillika högst belägna komplementbyggnaden. Av inskickad karta har byggnaden samma färgmarkering som bostadshus. Förvaltningen har därför undersökt vad det är för byggnad och kommit fram till att det är en komplementbyggnad.

Byggnaden har uppförts utan bygglov mellan 1969 och 1971, då övriga byggnader inom fastigheten men ej den byggnaden finns med i kommunens fotoinventering utförd mellan 1969-1978, men taket av byggnaden syns på kommunens flygfoto från 1971. På Bygglovsansökan 1980 för ersättning av bostadshuset som aldrig genomfördes, anges att byggnaden är befintligt förråd och garage. Det är senast kända information om byggnaden. Ifall byggnaden därefter har inretts som gäststuga eller som självständig bostad så har det skett utan byggnadslov. Det påverkar den här ansökan på så sätt att nybyggnad av enbostadshus inte kan ses som ersättning för rivning av ett tidigare bostadshus, då byggnaden ifråga är eller har varit olovligt inrett som bostad. Preskriptionstiden för olovliga åtgärder, påverkar endast byggnadsnämndens möjligheter att påföra sanktionsavgifter och innebär inget godkännande av olovliga åtgärder. Att det finns en egen adresspunkt eller vad byggnaden är taxerad som påverkar inte bedömningen.

Kommunicering

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

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Fastighetsägarna till Lerberg 6:23 och Lerberg 6:24 har synpunkter på ansökan. Då de själva tidigare har fått nekat förhandsbesked anser de att denna ansökan inte ska beviljas utifrån att det ska vara lika för alla.

Förvaltningen för teknik informerar att sophämtning kan ske vid Agnsjödalsvägen, samt vad som gäller om särskild vändplats för sopbil ska anordnas.

Sökande har tagit del av synpunkterna, men har inte ändrat sin ansökan.

Preliminärt förslag till beslut har skickats till sökande 2023-11-29 för första placeringen och 2024-02-14 för den nya placeringen. Sökande har inkommit med motargument 2023-12-06 och angett behoven för en ny tillgänglighetsanpassad bostadsbyggnad, samt att det vore resursslöseri att riva den befintliga bostaden. Skrivelsen föranleder ingen annan bedömning från förvaltningens förslag till beslut.

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. 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.

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

Enligt 2 kap. 4 § PBL får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Enligt 2 kap. 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till: människors hälsa och säkerhet; jord, berg och vattenförhållandena; möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt; möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar och; risken för olyckor, översvämning och erosion.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare ska bebyggelseområdets särskilda kulturhistoriska och miljömässiga värden skyddas.

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

Kommunens översiktliga planering

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

Kungsbacka har i enlighet med 3 kap. 1-6 §§ PBL en översiktsplan, Vårt framtida Kungsbacka, som vann lagakraft 2022-01-26. I översiktsplanen framgår grunddragen för hur mark- och vattenområden ska användas. Den är därmed vägledande vid ansökningar om att bygga på ny plats utanför detaljplan.

Kommunen ska växa och utvecklas främst inom våra prioriterade utvecklingsorter. En utbyggnad utanför våra orter kan få omfattande ekonomiska konsekvenser för att kunna motsvara den kommunala servicen, en spridd bebyggelse bidrar inte till utveckling av hållbara strukturer gällande kollektivtrafik, kommunal service och tekniska system.

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 landsbygd. Riktlinjer inom kustbygd och landsbygdsutveckling:

- Areella näringar, småskalig kommersiell service, turism, friluftsliv och biologisk mångfald prioriteras.
- Inom kust- och landsbygd tillåts generellt ingen ny bostadsbebyggelse.

Tydliga gränser mot omgivande landskap är viktigt för utvecklingsorternas identitet. Ibland kan utvecklingsorter tendera att växa ihop och då är det viktigt att värna det mellanrum som finns kvar för att stärka kulturlandskapets läsbarhet.

Kompletteringar får inte medföra krav på planläggning, ska vara avgränsad utifrån dess unika förutsättningar och får inte utöka utsträckningen av den befintliga sammanhållna bebyggelsen i området, exempelvis lucktomt och generationsväxling för fortsatt drift av lantbruk.

Bedömning

Ej detaljplan

Vanligen ställs krav på att tillkommande bebyggelse till befintlig oplanerad sammanhållen bebyggelse behöver planläggas. Inom landsbygd är översiktsplanens riktlinje att det inte ska tillkomma mer bebyggelse. Nya detaljplaner kommer därför inte göras där det är viktigt att värna de mellanrum i bebyggelsen som finns kvar för att stärka kulturlandskapets läsbarhet.

Ej lucktomt

Den föreslagna lokaliseringen är inte en lucka i ett färdigutbyggt markområde utan är en del av en 2 ha stor fastighet. Intilliggande obebyggda skiften, bebyggda tomter och fastigheter skulle kunna bebyggas eller förtätas på motsvarande sätt som nu föreslås. Även om enstaka byggnader har en begränsad påverkan på bebyggelsens utveckling ska lämplighetsprövningen inte enbart omfatta den enskilda åtgärden, utan hela områden som berörs av bebyggandet. De allmänna intressen som regleras i andra kapitlet PBL ska inte bara tillämpas vid planläggning utan också i enskilda ärenden om förhandsbesked och bygglov. Detta medför att enskilda ärenden inte kan bortse från områdets utveckling.

Det är heller inte frågan om ett generationsskifte som behövs för att fortsätta bruka gården, då det inte är ett aktivt jordbruk som står för merparten av hushållets inkomster.

Lämplighets- och hushållningskrav

I kust- och landsbygd och i tätorter är bebyggelsestrycket högt. Där möjligheten till att genomföra fler liknande åtgärder finns, är risken för prejudicerande effekter överhängande. En utbyggnad utanför våra orter kan få omfattande ekonomiska konsekvenser för att kunna motsvara den kommunala servicen, en spridd bebyggelse bidrar inte till utveckling av hållbara strukturer gällande kollektivtrafik, kommunal service och tekniska system. Det är viktigt att vi inte steg för steg bygger bort orternas möjligheter att växa på ett ekonomiskt och miljömässigt hållbart sätt på lång sikt

Den aktuella platsen ligger 4 km från Anneberg som är närmsta utvecklingsort med viss samhällsservice och kollektivtrafikförbindelser. Området nås via landsvägar. Busshållplats finns även på Älvsåkersvägen 1 km bort. Förutsättningarna för området tyder på ett starkt bilberoende.

Förvaltningen har de senaste åren varit konsekvent emot nylokaliseringar i området och majoritet av ansökningarna de senaste åren har avslagits. Bedömningen är att en fortsatt bebyggelseutveckling i området får negativa konsekvenser för kommunens ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbara utveckling. Ansökan bidrar till en splittrad struktur med utspridda bebyggelsegrupper vilket på sikt får stora negativa konsekvenser för kommunens planering. Ansökan bedöms därför inte vara förenlig med kommunens översiktliga planering, Vårt Framtida Kungsbacka samt lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-3 §§ PBL.

Placering

Platsen som föreslås för byggnation av enbostadshuset sker på befintlig tomt nära Ansjödalsvägen med bibehållen anslutningsväg från gården. Placering sker ungefär för platsen av befintlig komplementbyggnad som avses att ersättas. För platsen finns relativt flack släntning som beroende på läge och utformning behöver tas hänsyn till.

Enskilt intresse

Bedömningen är att det enskilda behovet är en anpassad bostad och inte en ytterligare byggnad. Nytt bostadshus bedöms kunna byggas som ersätter befintligt bostadshus på samma plats som befintligt hus. Fastigheten bedöms bara ha ett befintligt bostadshus idag, en ekonomibyggnad i form av äldre lada samt fler komplementbyggnader. Något ytterligare bostadshus på fastigheten bedöms inte lämpligt utifrån en sammantagen bedömning.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2024-02-13.

Yttrande från fastighetsägarna till Lerberg 6:23 och Lerberg 6:24

Karta med ny placering 2024-01-05

Utlåtande från Förvaltningen för Teknik 2024-02-13

Skrivelse [REDACTED] 2023-12-06

Skrivelse angående befintlig komplementbyggnad 2023-11-14

Meddelande om förlängd handläggningstid 2023-10-23.

Ansökan 2023-08-04. (Avser endast enbostadshus i denna prövning, stall hanteras i ärende BN 2023-002052)

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)

§ 54

Dnr BN 2023-002392

SLÄPS-HAGEN 1:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus**Beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 20 000 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Beslutsmotivering

Översiktsplanen

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

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

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

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

I Kungsbacka kommun råder det allmänt högt bebyggelsetryck. Det höga trycket beror till stor del på läget i Göteborgsregionen och pendlingsavståndet till Göteborg. Efterfrågan på mark är störst i Kungsbacka stad, i och 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 laga kraft 2022-01-26. Översiktsplanen är ett kraftfullt instrument för den fysiska planeringen och arbetet med den hållbara utvecklingen. Den samspelar med nationella strategier och är framtagen i samråd med kommunens olika förvaltningar, statliga myndigheter, regioner, grannkommuner och kommunens invånare. I översiktsplanen framgår grundragen för hur mark- och vattenområden ska användas. Den är därmed vägledande vid ansökningar om att bygga på ny plats utanför detaljplan.

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

Kustbygd utgörs av stora sammanhängande områden utanför kommunens tätorter, med mycket befintlig utspridd bebyggelse, långa avstånd till samhällsservice, kollektivtrafik med mera samt högt bebyggelsetryck. Med hänsyn till vad som redogjorts för ovan redovisar översiktsplanen en restriktiv hållning till nya bostadshus inom kustbygd. Istället ska biologisk mångfald, turism och friluftsliv prioriteras. Förhållningsättet är en nödvändig förutsättning för att kommunen skall kunna hantera det allmänt höga bebyggelsetrycket som råder i kommunen och samtidigt långsiktigt utvecklas på ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart sätt.

När det kommer till förutsättningarna för den specifika platsen kan följande konstateras. Lokaliseringen ligger cirka 1 km fågelvägen från Kullaviks centrum som är närmsta tätort med övrig duglig samhällsservice. Det finns fler fastigheter i området med arealmässig kapacitet och i övrigt liknande förutsättningar som potentiellt också kan bebyggas med ytterligare bostäder. Bebyggelsetrycket i området är högt, kommunen har hanterat åtminstone ett 50-tal ansökningar om nylokaliseringar i området sedan 2010. Risken för prejudicerande effekter är överhängande. Förvaltningen har de senaste åren varit konsekvent negativa till nylokaliseringar i området och majoritet av ansökningarna har avslagits. En fortsatt bebyggelseutveckling i området bidrar till en splittrad struktur med utspridda bebyggelsegrupper i kommunen, vilket på sikt bedöms få stora negativa konsekvenser för kommunens övergripande fysiska planering samt kommunens ekonomisk-, ekologisk- och socialt hållbara utveckling. Ansökan bedöms därför inte vara förenlig med Vårt Framtida Kungsbacka, lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-4 § PBL samt kraven om att lokalisera bostäder till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheten att ordna kommunikationer, samhällsservice, infrastruktur och tekniska försörjningssystem, 2 kap. 5 § PBL.

Jordbruksmark

Åtgärden som ansökan avser bedöms ta brukningsvärd jordbruksmark i anspråk. Av 3 kap. 4 § miljöbalken följer att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Med jordbruksmark avses enligt 12 kap. 7 § miljöbalken åker- och betesmark som ingår i fastighet som är taxerad som lantbruksenhet. Sådan mark är brukningsvärd om den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är väl lämpad för jordbruksproduktion (prop. 1985/86:3 sid. 158). Jordbruksmark är en begränsad resurs med avgörande betydelse för att trygga livsmedelsförsörjningen i landet och att syftet med bestämmelsen är att säkerställa en långsiktig hushållning (jfr prop. 1985/86:3 sid. 53).

Förvaltningen bedömer att placeringen i ansökan är att se som brukningsvärd jordbruksmark och en lokalisering av ett enbostadshus här är inte ett väsentligt samhällsintresse som inte kan bli tillgodosett på annan plats (se MÖD Mål nr P 4087-15, 2016-04-01). Ansökan uppfyller därmed inte 2 kap. 2 § PBLs bestämmelse om god hushållning.

Brukningensvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen. Enligt prop. 1985/86:3 s 53 kan väsentliga samhällsintressen vara t.ex. bostadsförsörjningsbehovet, intresset av att kunna lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem samt att säkerställa viktiga rekreationsintressen.

Förvaltningen bedömer att det i "väsentliga samhällsintressen" inte inryms enskildas intresse av att bygga enstaka bostadshus, utan att det här handlar mer om större lösningar i allmän regi och en samlad planering i samband med större planläggning. I det nu aktuella ärendet föreligger inga sådana väsentliga samhällsintressen som krävs enligt 3 kap. 4 § miljöbalken. Därmed utgör bestämmelsen hinder för aktuell byggnation. Det allmänna intresset av att långsiktigt bevara brukningsvärd jordbruksmark väger tyngre än det enskilda intresset av att bebygga ett enbostadshus på den aktuella platsen.

Lucktomt

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

Föreslagen byggnation på nu aktuell plats anses snarare utgöra en förtätning av området och inte en lucktomt. Förvaltningen menar att det i föreliggande fall rör sig om en bit mark och en sökt åtgärd som inte har några unika förutsättningar eftersom

det finns fler fastigheter och markbitar i närområdet som har arealmässiga förutsättningar för att på liknande sätt ge plats åt ytterligare bostadshus. Ett beviljat förhandsbesked på platsen riskerar att skapa en negativ prejudicerande verkan som kan sprida sig i området och även andra delar av kommunen med liknande förutsättningar (se mark- och miljödomstolens dom 2020-01-10 mål nr P 1537-19).

Intresseavvägning

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

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 2023-12-02.

Ansökan gäller avstyckning av fastighet för byggnation av nytt enbostadshus.

Ansökan var komplett 2023-12-02.

Handläggningstiden har förlängts med 10 veckor.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Kommunicering

Förvaltningen har underrättat sökande om förvaltningens bedömning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-02-16

Yttrande, 2024-02-25

Beslut om förlängd handläggningstid, 2024-02-10

Fasad-, plan- och sektionsritning, 2023-12-02

Plan- och fasadritning, 2023-12-02

Karta, 2023-12-02

Ansökan, 2023-12-02

Ärendets behandling på sammanträdet

Vid sammanträdet redovisas yttrande daterat 2024-02-25.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

§ 55

Dnr BN 2023-002692

SUNDSTORP 1:8 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus**Beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 20 000 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Beslutsmotivering**Översiktsplanen**

För att det ska fortsätta att vara attraktivt att bo, verka och vistas i Kungsbacka behöver planeringen av samhällen och nya bostäder göras 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 på att hantera transportfrågor med miljöhänsyn samt att skapa en tillfredsställande samhällsservice, såsom vatten och avlopp, vägar, skolor, kollektivtrafik med mera.

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

Utanför kommunens tätorter är infrastrukturen, kommunikationerna och tillgången till service i regel bristfällig, avstånden långa och den befintliga bebyggelsen spridd. En fortsatt bebyggelseutveckling i dessa områden kan påverka kommunens hållbara utveckling negativt eftersom det försvårar utvecklingen av hållbara strukturer för kollektivtrafik, kommunal service och tekniska system. Samtidigt kan en bebyggelseutveckling i dessa områden drabba kommunen ekonomiskt i och med de krav som följer om att upprätthålla god kommunal service. En bebyggelseutveckling i dessa området medför även att det enskilda resandet ökar, vilket framför allt är negativt för den miljö- och klimatmässiga utvecklingen.

Mest fördelaktigt för den hållbara utvecklingen är 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 etcetera mer effektivt.

Kungsbacka har i enlighet med 3 kap. 1-6 §§ PBL en översiktsplan, Vårt framtida Kungsbacka, som vann laga kraft 2022-01-26. Översiktsplanen är ett kraftfullt instrument för den fysiska planeringen och arbetet med den hållbara utvecklingen. Den samspelar med nationella strategier och är framtagen i samråd med kommunens

olika förvaltningar, statliga myndigheter, regioner, grannkommuner och kommunens invånare. I översiktsplanen framgår grunddragen för hur mark- och vattenområden ska användas. Den är därmed vägledande vid ansökningar om att bygga på ny plats utanför detaljplan.

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 Grön infrastruktur.

Grön infrastruktur är mark- eller vattenområden som knyter ihop och skapar struktur och kontinuitet i naturområden. I första hand ska exploatering undvikas i områden som är viktiga för den gröna infrastrukturen. Riksintressena naturvård och rörligt friluftsliv tillgodoses genom att det inom områden utpekade för grön infrastruktur prioriteras friluftsliv och biologisk mångfald och det generellt inte tillåts någon ny bostadsbebyggelse.

Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av Kungsbackas naturvårdsplan. Naturvårdsplanen kartlägger och definierar områden med särskilt värdefull natur. Fastigheten ligger inom Sundstorpsångs dalgång. Dalgången har stora landskapliga värden. Sundsjöns omgivning berör riksintresse för friluftslivet. Av naturvårdsplanen framgår att landskapet bör bibehållas öppet och löv- och blandskog i sluttningarna bör bevaras.

Att bebygga platsen så som ansökan redovisar bedöms få en negativ påverkan landskapsbilden, friluftslivet och naturvärdena, vilka utgör starka allmänna intressen som särskilt ska beaktas i området.

Mot bakgrund av det ovan anförda bedömer förvaltningen att åtgärden inte följer översiktsplanens intentioner och att det inte kan anses vara lämplig markanvändning ta i anspråk marken för nybyggnad av ett enbostadshus. Åtgärden uppfyller således inte kraven i 2 kap. 2- 4 §§ PBL. Det enskilda intresse av att få bebygga fastigheten bedöms i detta fall inte väga tyngre än de allmänna intressen som gör sig gällande på platsen.

Jordbruksmark

Åtgärden som ansökan avser bedöms ta brukningsvärd jordbruksmark i anspråk. Av 3 kap. 4 § miljöbalken följer att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Med jordbruksmark avses enligt 12 kap. 7 § miljöbalken åker- och betesmark som ingår i fastighet som är taxerad som lantbruksenhet. Sådan mark är brukningsvärd om den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är väl lämpad för jordbruksproduktion (prop. 1985/86:3 sid. 158). Jordbruksmark är en begränsad resurs med avgörande betydelse för att trygga livsmedelsförsörjningen i landet och att syftet med bestämmelsen är att säkerställa en långsiktig hushållning (jfr prop. 1985/86:3 sid. 53).

Förvaltningen bedömer att placeringen i ansökan är att se som brukningsvärd jordbruksmark och en lokalisering av ett enbostadshus här är inte ett väsentligt samhällsintresse som inte kan bli tillgodosett på annan plats (se MÖD Mål nr P 4087-15, 2016-04-01). Ansökan uppfyller därmed inte 2 kap. 2 § PBLs bestämmelse om god hushållning.

Brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen. Enligt prop. 1985/86:3 s 53 kan väsentliga samhällsintressen vara t.ex. bostadsförsörjningsbehovet, intresset av att kunna lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem samt att säkerställa viktiga rekreationsintressen.

Förvaltningen bedömer att det i "väsentliga samhällsintressen" inte inryms enskildas intresse av att bygga enstaka bostadshus, utan att det här handlar mer om större lösningar i allmän regi och en samlad planering i samband med större planläggning. I det nu aktuella ärendet föreligger inga sådana väsentliga samhällsintressen som krävs enligt 3 kap. 4 § miljöbalken. Därmed utgör bestämmelsen hinder för aktuell byggnation. Det allmänna intresset av att långsiktigt bevara brukningsvärd jordbruksmark väger tyngre än det enskilda intresset av att bebygga den aktuella platsen.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Ansökan som kom in 2023-12-29 innebär nylokalisering av nytt enbostadshus med garage inom fastigheten Sundstorp 1:8.

Fastigheten har en areal om 39 840 m². Sökande önskar ta 2000 m² i anspråk för väg och trädgård. Resterande jordbruksmark ska enligt sökande användas för egen odling eller så arrenderas marken ut för gräs eller spannmålsodling.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-02-16

Byggnadsnämndens arbetsutskott

Datum
2024-02-29

Yttrande, 2024-02-23

Beskrivning, 2023-12-29

Karta, 2023-12-29

Ansökan, 2023-12-29

Ärendets behandling på sammanträdet

Vid sammanträdet redovisas yttrande daterat 2024-02-23.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

§ 56

Dnr BN 2023-002144

ALSLÖV 18:6 - Bygglöv för nybyggnad av ett enbostadshus samt garage**Beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om bygglov för ett enbostadshus samt garage på fastigheten.

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 +18,4.

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED].

Avgiften för beslutet är 48 500 kronor. Av detta kostar bygglovet 27 500 kronor och byggskedet 21 000 kronor. Avgiften är fastställd i Kungsbacka kommunfullmäktige taxa för byggnadsnämndens verksamhet, antagen 2022-12-06, § 236.

Upplysningar

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus och garage inom en fastighet med en areal om 1 897 kvm som i dagsläget är obebyggd. Fastigheten är vidare belägen utanför detaljplanerat område.

Arbetsutskottet bedömer att föreslagna byggåtgärder är i linje med kommunens strategiska planering och tätortsutveckling då ett enbostadshus och garage på den aktuella platsen inte motverkar översiktsplanens intentioner eller medför risk för negativ prejudicerande verka i det aktuella området. Detta särskilt med beaktande av att förevarande lovansökan tidigare har föregåtts av en lokaliseringsprövning som utmynnat i ett positivt förhandsbesked och ett bygglov vars giltighetstid sedermera löpt ut. Föreslagna byggåtgärder bedöms även passa in i landskapsbilden.

Arbetsutskottet bedömer sålunda att föreslagen lokalisering uppfyller lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2–3 § PBL och att föreslagen enbostadshus utgör en lämplig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp. Föreslagna åtgärder bedöms följaktligen inte utgöra en förtätning av området eller förutsätta planläggning. Åtgärderna uppfyller därtill samtliga krav i 8 kap. PBL och det föreligger inte

motstående intressen som talar emot bygglov för ett enbostadshus och garage i förevarande ärende. Föreslagna åtgärder innebär vidare inte större eller omotiverade ingrepp i naturen eller några olägenheter som kan anses vara betydande.

Arbetsutskottet bedömer sammantaget att föreslagen lokalisering av ett enbostadshus jämte garage passar väl in i landskapet och närliggande bebyggelse samt i övrigt är lämplig utifrån den aktuella platsens förutsättningar. Bygglov ska därför beviljas.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom 2023-11-02 och var komplett 2023-11-02.

Ansökan innebär nybyggnad av ett enbostadshus samt ett garage inom fastigheten ALSLÖV 18:6 [REDACTED]. Fastigheten har en areal av 1897 kvm och är idag obebyggd. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Ansökan gäller nybyggnad av ett enbostadshus i en våning med en byggnadsarea om 270 m². Byggnaden anger en nock/byggnadshöjd på 4,1 m och pulpettak. Vidare gäller ansökan nybyggnad av en komplementbyggnad i form av ett garage med en byggnadsarea om 32 m². Fastigheten får en total byggnadsarea om 302 m².

Föreslagen färdig golvhöjd är 18,4m. Huvudbyggnaden är i ansökan placerad 3,5 meter från gräns mot granntomt. Huvudbyggnaden får en fasad av stående träpanel behandlad med järnvitriol och ett tak av svart papp i kulör NCS 9000-N och fönsterkarmar av trä i svart kulör NCS 9000-N.

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

Ansökan har ej föregåtts av en aktuell lokaliseringprövning genom förhandsbesked. Lokaliseringprövning görs därmed i ansökan.

Ett förhandsbesked med 2 års giltighetstid beviljades 2020-06-11, AU § 2019-1503. Därefter beviljades sedan ett bygglov D 2021-000543, 2021-02-25 som ej utnyttjades. En ny ansökan kom in 2023-06-02 som avvisades i brist på kompletta handlingar.

Platsen som föreslås för bebyggelse ligger i ett skogbevuxet område i mellan ett öppet åkerlandskap och småhus intill och med bevuxen terräng omkring.

Fastigheten föreslås med enskilt vatten och avlopp.

Kommunicering

Underrättelse om förvaltningens bedömning av ansökan har skickats till sökande.

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 synpunkter har inkommit.

Miljö & Hälsoskydd, Förvaltningen för Teknik och Trafikverket har fått möjligheter att lämna synpunkter.

Miljö och Hälsoskydd informerar att enskilt avlopp går att lösa.

Förvaltningen för teknik informerar att hämtning av hushållsavfall kan ske från fastigheten.

Trafikverket har inga synpunkter. Den korsning som varit problematisk och villkorad i tidigare förhandsbesked och bygglov har åtgärdats.

Sökande har tagit del av synpunkterna. Fastighetsägarna har inkommit med en skrivelse och sökande ändrad planritning 2024-02-13 avseende tillgängliga innerdörrar. Övriga handlingar som lämnades in har ej ändrats från de som grannar och remissinstanser har fått yttra sig på. Nytt grannhörande behöver därför inte göras.

Lagstiftning

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

Enligt 2 kap. 4 § PBL får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Enligt 2 kap. 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till: människors hälsa och säkerhet; jord, berg och vattenförhållandena; möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt; möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar och; risken för olyckor, översvämning och erosion.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare ska bebyggelseområdets särskilda kulturhistoriska och miljömässiga värden skyddas.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-01-25

Epost och skrivelse från fastighetsägarna till Alslöv 18:6, 2024-02-15

3D-modell, 2024-02-13

Planritning, 2024-02-13

Sektionsritning, 2024-02-13

Fasadritning 2st, 2024-02-13

Fasad-, plan- och sektionsritning garage, 2024-02-13

Nybyggnadskarta, 2024-02-13

Utlåtande, 2024-01-16

Utlåtande, 2024-01-15

Utlåtande, 2024-01-12

Ansökan, 2023-11-02

Yttrande, 2019-10-17

Förslag till beslut på sammanträdet

Stefan Vilumsons (SD) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov för ett enbostadshus samt garage på fastigheten med följande motivering; föreslagna åtgärder är i linje med kommunens strategiska planering och tätortsutveckling då ett enbostadshus och garage på den aktuella platsen inte motverkar översiktsplanens intentioner eller medför någon risk för negativ prejudicerande verka i området. Detta särskilt med beaktande av att förevarande lovansökan tidigare har föregåtts av en lokaliseringsprövning som utmynnat i ett positivt förhandsbesked och ett bygglov vars giltighetstid sedermera löpt ut. Föreslagna byggåtgärder bedöms även passa in i landskapsbilden. Föreslagen lokalisering bedöms sålunda uppfylla lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2–3 § PBL. Föreslagen enbostadshus utgör vidare en lämplig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp. Föreslagna åtgärder bedöms följaktligen inte utgöra en förtätning av området eller förutsätta planläggning. Åtgärderna uppfyller därtill samtliga krav i 8 kap. PBL och det föreligger inte motstående intressen som talar emot lov för ett enbostadshus och garage i förevarande ärende. Föreslagna åtgärder innebär vidare inte större eller omotiverade

ingrepp i naturen eller olägenheter som kan anses vara betydande. Sammantaget bedöms föreslagen lokalisering av ett enbostadshus jämte garage passa väl in i landskapet och närliggande bebyggelse samt i övrigt vara lämplig utifrån den aktuella platsens förutsättningar varför bygglov ska beviljas.

Lars Eriksson (S) yrkar bifall till Stefan Vilumsons (SD) yrkande.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

§ 57

Dnr BN 2023-000973

DANNEBACKA 1:4 - Tidsbegränsat bygglov för uppsättning av husvagn**Beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om tidsbegränsat bygglov för uppsättning av husvagn.

Avgiften för beslutet är 7 500 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Beslutsmotivering

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

Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst tio år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får överstiga femton år endast om lovet ska användas för ett ändamål som avses i 9 §. Lag (2014:900).

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

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

Åtgärden ska vara av tillfällig karaktär och sökanden måste kunna visa ett tillfälligt behov som tillgodoses av åtgärden.

Förvaltningen gör bedömningen att åtgärden inte är av tillfällig karaktär och att åtgärden inte fyller ett sådant tillfälligt behov som avses i paragrafen. Sökande har arrenderat mark från kommunen i många år för betesmark till fåren och sökande har inte gett några indikationer på att fåren kommer flyttas från fastigheten. Vidare har det framgått under handläggningen av ärendet att sökande har bosatt sig i husvagnen. Husvagnen ska enligt sökande utgöra sökandes enda bostad. Eftersom det inte bedöms finnas ett tidsbegränsat behov för åtgärden så ska tidsbegränsat bygglov inte beviljas.

Beslutet kan överklagas

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

Överklagan ska innehålla vad för beslut som överklagas, varför det ska ändras och hur det ska ändras. Den som överklagar ska också uppge sina kontaktuppgifter i form

av namn, postadress, telefonnummer och gärna e-postadress, samt underteckna överklagan. Om det finns handlingar som stöd för överklagan ska dessa bifogas.

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-05-12.

Ansökan gäller uppställning av en husvagn i en fårhage, mark som utgör betesmark. Sökande har ursprungligen angett att husvagnen skulle användas som utkiksplats, men det har under handläggningen av aktuell ansökan uppdagats att sökande bor i husvagnen permanent. Sökande har muntligt beskrivit att han önskar bo i husvagnen för att hålla koll på sina får så de inte far illa. Sökande önskar få tidsbegränsat bygglov för att få bo i husvagnen antingen i sex månader eller ett år.

Historik

Tidsbegränsat bygglov för uppställning av en husvagn beviljas 2023-07-17, D 2023-002078. Det tidsbegränsade lovet upphör 2024-02-01 och då ska husvagnen vara avröjd. Husvagnen ska enligt det tidsbegränsade lovet utgöra en tillfällig utsiktsplats. Sökande äger får som betar i hagen där husvagnen ska ställas upp. Det finns enligt sökande ett tidsbegränsat behov av att hålla koll på fåren som enligt sökande far illa av passerande barn som enligt sökande kastar sten på fåren.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Remisser

Kommunledningskontoret har som fastighetsägare fått möjlighet att yttra sig över åtgärden. Kommunledningskontoret skriver följande i sitt yttrande daterat 2024-02-13: ”Samhällsbyggnadskontoret i egenskap av fastighetsägare till Kungsbacka Dannebacka 1:4 har invändningar, ur ett markägarperspektiv, mot ansökan om tidsbegränsat bygglov på fastigheten Kungsbacka Dannebacka 1:4.

Samhällsbyggnadskontoret anser att förlängt bygglov inte kan medges. Den ursprungliga ansökan beviljades med avsikt att vara en engångsföreteelse med hänsyn till beskrivning av varför det tidsbegränsade bygglovet ansökts. Husvagnen ska avvecklas/avröjas från fastigheten Kungsbacka Dannebacka 1:4 i sin helhet när det tidsbegränsade bygglovet upphört att gälla”.

Kommunicering

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Inga invändningar har inkommit.

Förvaltningen har i underrättelse skickad till sökande meddelat att det inte bedöms finnas förutsättning för att bevilja tidsbegränsat lov för åtgärden. Det bedöms inte vara lämplig att sökande bor i fårhagen. Vidare har förvaltningen informerat att det inte bedöms finnas ett tidsbegränsat behov. Förutsättningarna för att bevilja tidsbegränsat lov för åtgärden bedöms därmed inte vara uppfyllda.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-02-16

Remissvar, 2024-02-13

Ansökan, 2024-01-30

Ansökan, 2023-07-17

Fotografi, 2023-06-01

Fotografi, 2023-06-01

Situationsplan, 2023-05-19

Information, 2023-05-12

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 (delges)

§ 58

Dnr BN 2023-001220

FRILLESÅS-RYA 2:31 - Bygglov för inredande av ytterligare bostad/lokal i enbostadshus, rawfood-bageri**Beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott återremitterar ärendet till bygg- och miljöförvaltningen för fortsatt beredning och komplettering av beslutsunderlaget.

Beslutsmotivering

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att förevarande ärende inte är färdigberett i den omfattning som dess beskaffenhet kräver. Arbetsutskottet ger bygg- och miljöförvaltningen i uppdrag att begära in remissvar från förvaltningen för Teknik.

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-06-08. Ansökan gäller ändrad användning av en del av befintligt bostadshus. Den del som berörs av den ändrade användningen har en byggnadsarea om 86,8 m². Den ändrade användningen avser att befintlig bostadsdel ändrar användning till ett rawfood bageri. Ansökan avser även ändring av planlösning. Ansökan var komplett 2023-12-01. Beslut gällande förlängning av handläggningstid beslutades 2024-01-3.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-02-15

Yttrande från Kungsbacka kommun, 2024-02-05

Beslut om förlängd handläggningstid, 2024-01-31

Planritning, 2023-12-01

Planritning, 2023-12-01

Sektionsritning, 2023-10-20

Fasadritning, 2023-10-20

Fasadritning, 2023-10-20

Fasadritning, 2023-10-20

Situationsplan, 2023-09-29

Verksamhetsbeskrivning, 2023-09-29

Ansökan, 2023-06-08

Förslag till beslut på sammanträdet

Lars Eriksson (S) yrkar på att återremittera ärendet till bygg-och miljöförvaltningen för fortsatt beredning och komplettering av beslutsunderlaget, med motiveringen att ärendet inte är färdigberett i den omfattning som dess beskaffenhet kräver.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag respektive Lars Erikssons (S) återremissyrkande.

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

Beslutet skickas till

Bygg-och miljöförvaltningen

§ 59

Dnr BN 2023-002156

KÖPSTADEN 1:39 - Bygglov för utvändig ändring av enbostadshus**Beslut**

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

Avgiften för beslutet är 6 250 kronor.

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

Beslutsmotivering

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område och inom ett område som omfattas av riksintresse Försvarsmakten.

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

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
 - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

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

Den åtgärd som ansökan avser bedöms inte uppfylla de krav som ställs enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen med hänvisning till 2 kap. 9 § PBL. Av Försvarsmaktens remissvar framgår att åtgärden bedöms utgöra en risk för påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del. En solenergianläggning på fastigheten kan enligt yttrandet påtagligt motverka totalförsvarets intressen genom att elektromagnetiska störningar från solenergianläggningen kan försvåra utnyttjandet av totalförsvarets anläggningar.

Förvaltningen har ingen anledning till att betvivla remissvaret och åtgärden bedöms utifrån Försvarsmaktens yttrande utgöra en betydande olägenhet för omgivning.

Förvaltningen bedömer för föreslagen åtgärd att det allmänna intresset är större än det enskilda intresset. Bygglov ska därför inte beviljas.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-11-05.

Ansökan gäller utvändigt ändring av enbostadshus som innebär att solcellspaneler placeras på byggnaden tak mot söder.

Ansökan var komplett 2023-12-06. Handläggningstiden har förlängts med 10 veckor 2024-02-13, D 2024-000408.

Förutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan O79 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder.

Fastigheten omfattas av riksintresse Försvarsmakten.

Remisser

Försvarsmakten har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande solpaneler. Av yttrande daterat 2024-02-01 framgår att Försvarsmakten motsätter sig att bygglov beviljas för installation av solceller. Detta med anledning av risk för påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del.

Försvarsmaktens ställningstagande

Försvarsmakten bedömer att en solenergianläggning på aktuell fastighet påtagligt kan motverka totalförsvarets intressen genom att elektromagnetiska störningar från solenergianläggningen, inom eller i anslutning till områden av riksintresse för totalförsvaret, påtagligt kan försvåra utnyttjandet av totalförsvarets anläggningar. Därför motsätter sig Försvarsmakten att bygglov beviljas för installation av solceller.

Uppgifter om områden och anläggningar totalförsvaret bedriver verksamhet vid kan ge en bild av totalförsvarets förmåga, inriktning, sårbarhet och understödda system. Om det kan antas att det skadar landets försvar eller på annat sätt vållar fara för rikets

säkerhet om sådana uppgifter röjs, omfattas uppgifterna av sekretess enligt 15 kap 2 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

Att mer ingående redogöra för hur utnyttjandet påtagligt försvåras är inte möjligt eftersom en sådan redogörelse riskerar att röja hemliga uppgifter vars röjande kan medföra betydande men för totalförsvaret eller i annat fall för rikets säkerhet.

Kommunicering

Underrättelse om att bygglov inte kan beviljats har sänts till sökande 2024-02-01, inget yttrande har inkommit.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-02-15

Remissvar Försvarmakten, 2024-02-01

Situationsplan, karta 2023-12-06

Situationsplan/flygfoto 2023-11-13

Ansökan 2023-11-05

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)

Försvarmakten

§ 60

Dnr BN 2023-001823

LANNEKULLA 20:31 - Bygglov för om- och tillbyggnad av enbostadshus samt rivning**Beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för om- och tillbyggnad av enbostadshus.

Avgiften för beslutet är 12 500 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Beslutsmotivering

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 31 § (PBL, SFS 2010:900) ska bygglov 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).

Förvaltningen bedömer att det inte finns förutsättning för att pröva den specifika åtgärden så som sökande vill få den prövad. Förvaltningen har uppmanat sökande flertalet gånger att justera sin ansökan så att den istället avser nybyggnad av enbostadshus samt rivning av befintligt hus. Sökande vill trots denna uppmaning söka för tillbyggnad av enbostadshus. Förvaltningens bedömning är att byggnationen inte utgör en tillbyggnad. Rivning av tak och väggar är så omfattande att det utgör en nybyggnation. Det går enligt förvaltningens mening inte att ”bygga till” en bostadshuset som är rivet till sådan omfattning. Av planritningen framgår att det enbart är en mindre del av en yttervägg som sparas och den kommer därtill att förstärkas med tilläggsisolering. Denna enstaka vägg som inte är markerad som en vägg som ska rivas kommer därmed inte bevaras i dess befintliga skick. Eftersom åtgärden inte utgör en tillbyggnad så ska bygglov inte beviljas för tillbyggnad av enbostadshus.

Vid prövning av nybyggnad av enbostadshus, vilket är det ritningarna redovisar, så bedöms det finnas hinder för att bevilja lov. Trafikverket har i sitt remissvar meddelat att det framgår av handlingarna att det önskas ske en ny anslutning till statlig väg. Förutsättningar på platsen gör att Trafikverket inte kommer godkänna en ny väganslutning. En väganslutning till fastigheten är en förutsättning för att kunna ta sig till fastigheten och uppfylla bland annat krav om tillgänglighet med avseende på parkering. Den alternativa väganslutning som sökande redovisar bedöms vara för smal. Tillfartsvägen ska vara minst 3,0 m bred för att uppfylla räddningstjänstens krav.

Förvaltningen bedömer även att krav enligt 2 kap. 6 a § PBL inte bedöms vara uppfyllda. Av denna paragraf framgår att vid planläggning och i ärenden om bygglov

enligt denna lag ska bostadsbyggnader lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller. Vid ny-, om- eller tillbyggnad är det kommunen som ansvarar för att riktvärdena enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader inte överskrids. Den bullerutredning som sökande skickat in bedöms av förvaltningen och Trafikverket vara bristfällig. Inskickad bullerutredning är gjord på den befintliga stugan på platsen och inte det nya enbostadshus som sökande önskar uppföra. Enligt den bullerutredning som är gjord på befintligt bostadshus så uppfylls inte riktvärden och kraven. Utan en bullerutredning kan förvaltningen inte säkerställa att riktvärden för inomhusbuller och riktvärden för uteplats uppfylls. Det bedöms därmed finnas en påtaglig risk att olägenhet för människors hälsa inte förebyggs med föreslagen byggnation.

Avslutningsvis så bedöms byggnationen medföra att enbostadshuset får en placering för nära gräns. Enbostadshuset har en föreslagen placering 2,4 m från gräns. Placeringen bedöms avvika mot den bebyggelsestruktur som finns i området. Övriga bostadshus i området är placerade minst 4 m från gräns. Placeringen bedöms inte vara lämplig med hänsyn till anpassningskraven som följer av 2 kap. 6 § PBL. Dessa anger att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Ett beviljande av byggnationen bedöms få prejudicerande effekt i området och bedöms få en negativ effekt på landskapsbilden.

Sammanfattningsvis så bedöms de krav för att bevilja bygglov som följer av 9 kap. 31 § PBL inte vara uppfyllda.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-09-26.

Sökande söker för om- och tillbyggnad av enbostadshus. Av ritningar framgår dock att ansökan avser nybyggnad av enbostadshus och rivning av befintligt bostadshus. Endast en mycket begränsad del av yttervägg sparas. Resterande väggar och tak rivs. Det nya enbostadshuset får en byggnadsarea om 120,4 m². Fasaderna kläs med

stående träpanel i vit kulör, S0502-Y. Taket kläs med tegelpannor i svart kulör, S9000-N.

Eftersom fastigheten ligger utanför detaljplan krävs inte rivningslov för rivningen. Däremot krävs en anmälan och ett startbesked innan sådan åtgärd är påbörjas.

Sista handlingen inför detta beslut inkom 2024-01-23.

Handläggningstiden har förlängts med 10 veckor.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Remisser

Trafikverket har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande åtgärden. Av yttrande daterat 2024-01-05 framgår att Trafikverket anser att bullerutredningen är bristfällig. Trafikverket bedömer bullerutredning som bristfällig då den utgår från det befintliga huset som står på fastigheten idag. Enligt handlingarna kommer det nya enbostadshuset ha en annan utformning. Trafikverket vill därför se en bullerutredning som utgår ifrån kommande utformning på enbostadshuset. Vid ny-, om- eller tillbyggnad är det kommunen som ansvarar för att riktvärdena enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader inte överskrids. Trafikverket bekostar inga nödvändiga bullerskyddsåtgärder som kan komma att krävas. En uteplats ska lokaliseras till en sida som klarar riktvärdena för uteplats enligt förordningen. Trafikverket anser även att riktvärdena för inomhusbuller enligt BBR, Boverkets byggregler (2011:6), ska klaras.

Vidare informerar Trafikverket att en ny väganslutning mot den statliga vägen inte kommer godkännas.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-02-16

Yttrande, 2024-02-29

Beslut om förlängd handläggningstid, 2024-02-07

Bullerutredning, 2024-01-23

Remissvar, 2024-01-05

Nybyggnadskarta, 2023-11-29

Fasad-, plan- och sektionsritning, 2023-11-29

Planritning, 2023-11-29

Sektionsritning, 2023-11-29

Fasadritning, 2023-11-29

Fasadritning, 2023-11-29

Ansökan, 2023-09-26

Ärendets behandling på sammanträdet

Vid sammanträdet redovisas yttrande daterat 2024-02-29.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Byggnadsnämndens arbetsutskott

Datum
2024-02-29

§ 61

Dnr BN 2023-002581

MYRA 6:19 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt garage

Ärendet utgår vid byggnadsnämndens arbetsutskotts sammanträde den 29 februari 2024.

§ 62

Dnr BN 2023-001725

RÅGELUND 1:8 - Bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus**Beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 20 000 kronor.

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

Beslutsmotivering

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

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan gäller bygglov för nybyggnad av ett enplanshus utom plan i anslutning till Frillesås Tätort och gällande detaljplan. Översiktsplanens riktlinjer för området tillåter inte bostadshus i området som pekas ut som grönstruktur samt kustbygd. Hänsyn ska tas till rådande riksintressen som Hög exploaterad kust och Rörligt friluftsliv. På området finns en fornlämning i form av stensättning som riskerar att skadas. Placering och utformning överstiger områdets högsta topp, vilket påverkar stads- och landskapsbilden på ett negativt sätt, genom att det inte följer befintligt bebyggelsemönster och får stor omgivningspåverkan. Vidare har det inte säkerställts att åtgärden klarar riktvärdena för buller från järnvägen även om just det förmodligen går att lösa.

Det allmänna intresset av att styra bebyggelseutvecklingen överväger det enskilda intresset av att bygga ett bostadshus på platsen. Den sammantagna bedömningen är att ett nytt enbostadshus bedöms olämpligt på fastigheten och det finns inga förutsättningar för att kunna bevilja ansökan inom den del av fastigheten Rågelund 1:8 som ligger utanför detaljplan.

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2023-09-12, var komplett 2023-11-02, fick förlängd handläggningstid 2023-12-06 för att invänta prövning av strandskyddsdispens för åtgärden. Strandskyddsdispensen beviljades inte, men det beslutet har överklagats och inväntar prövning. Sökande har meddelat att de även vill få bygglovet prövat. Bygglovsansökan har ej föregåtts av ett förhandsbesked och lokaliseringsprövning görs därför i prövningen för ansökan.

Ansökan innebär nybyggnad av ett bostadshus om 237 kvm samt uppställningsplats för bil. Redovisad nockhöjd är 7,3m med en takvinkel om 45 grader. Fasadmateriäl trä, i vit kulör S0502-Y och röda betongpannor i S4050-Y60R.

Ansökan anger kommunal VA-anslutning

Berörd fastighet RÅGELUND 1:8 har en areal av 5,2 ha och är idag obebyggd. Föreslagen plats är belägen utanför detaljplanerat område.

Området ligger inom strandskyddat område inom 300m från havet och dispens behövs för att genomföra byggnadsåtgärder.

Området som omfattas av strandskydd är i översiktsplanen Vårt framtida Kungsbacka utpekat som grönområde som ska bevaras och det är där byggnad och biluppställningsplats redovisas på Situationsplan. Kvarvarande mindre del av fastigheten utanför detaljplan är i översiktsplanen utpekat som kustbygd. I båda fallen gäller generell restriktivitet för ny exploatering av bostadshus och avvägning har gjorts i översiktsplanen där prioritet ges till de rådande riksintressena för platsen, Hög exploaterad kust och Riksintresset för det Rörliga Friluftslivet.

På fastigheten finns en fornlämning i form av stensättning. Tillstånd krävs från Länsstyrelsen för ingrepp på eller i närheten fornlämningen.

Den föreslagna lokaliseringen är belägen inom ett område som eventuellt berörs av buller från Järnvägen som ligger inom 200m. Om lokaliseringen utreds vidare behöver en bullerutredning presenteras.

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).

Grannar och remissinstanser har ej hörts då förutsättningar för att bevilja ansökan saknas.

Underrättelse om bedömning av ansökan har skickats till sökande. Sökande har getts möjlighet att lämna in synpunkter.

Lagstiftning

Utanför planlagt område finns inte någon i lagstiftningen given byggrätt.

Bedömningen om en åtgärds lämplighet görs i en prövning genom planläggning eller i ärenden om bygglov eller förhandsbesked. Prövningen avser om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen, det vill säga en prövning av markens lämplighet för

den avsedda åtgärden (prop. 1985/86:1 s.285). Kommunen har det övergripande ansvaret för lokaliseringsprövningar. I prövningarna ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. De allmänna intressena om lämplig markanvändning kommer till uttryck i andra kapitlet Plan och Bygglagen (PBL).

Bygglov 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.

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

Enligt 2 kap. 4 § PBL får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Enligt 2 kap. 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till: människors hälsa och säkerhet; jord, berg och vattenförhållandena; möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt; möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar och; risken för olyckor, översvämning och erosion.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare ska bebyggelseområdets särskilda kulturhistoriska och miljömässiga värden skyddas.

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

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.

Natur- och Kulturvärden

3 kap. 6 § Miljöbalken säger att 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 naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

Riksintresse Rörligt friluftsliv

4 kap. 2 § Miljöbalken förklarar att kustområdet Halland, är ett riksintresse där turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska

beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön

Riksintresse Högexploaterad kust

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

Bedömning

Den aktuella lokaliseringen ligger strax utanför Frillesås tätort. Trots att samhällsservice och infrastruktur finns nära säger Översiktsplanens riktlinjer detta område inte ska bebyggas. Bedömningen är att riktlinjen är tillämplig för den specifika platsen i ansökan. Avvägning har gjorts för var ny bebyggelse kan tillåtas och var olika riksintressen eller andra allmänna intressen ska prioriteras. Ansökan bedöms inte lämplig ur allmän synpunkt, samt att det inte uppfylla lämplighet och hushållningskraven 2-4 §§ PBL.

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

Tomtavgränsning har ej redovisats i bygglovsansökan. 6 200 kvm är den del av fastigheten som ligger utanför detaljplanens grönområde och där byggnaden placeras. Påverkan på riksintressets värden riskerar bli större än vad som framgår av redovisad markplaneringsritning då ingen tomtavgränsning redovisats. Även fornlämningen inom fastigheten riskerar att skadas.

Föreslagen byggnad är placerad på en höjd i landskapet och får en påtaglig omgivningspåverkan. Placeringen stämmer inte överens med det befintliga bebyggelsemönstret. Ansökan uppfyller därmed inte 2 kap. 3 § PBL:s krav om en ändamålsenlig struktur samt 2 kap. 6 § krav om placering med hänsyn till stads- och landskapsbilden.

Placering av byggnad föreslås färdig golvhöjd på + 22 m nära toppen på höjden (+24,8 m). Byggnaden med en nockhöjd på 7,3m överstiger högsta punkten. Utformningen med brant tak framhäver enplansbyggnaden ändå som relativt hög, och det i ett exponerat läge vilket inte bedöms lämpligt för stads- och landskapsbilden och uppfyller därmed inte 2 kap 6§ och 8 kap 1§.

Vidare bedöms åtgärden då den är så pass ytkrävande påverka naturförutsättningarna medelst omfattande schaktning, sprängning och uppfyllnad, på ett sätt som inte bedöms lämpligt enligt 8 kap. 9 § PBL.

Utöver detta är det inte möjligt att anordna tillfartsväg över grönområde/allmän platsmark i intilliggande plan, då det inte bedöms som en liten avvikelse eller förenligt med planens syfte.

Med ovanstående skäl menar förvaltningen att en intresseavvägning enligt proportionalitetsprincipen i 2 kap. 1 § PBL, mellan allmänna och enskilda intressen har skett. Det allmänna intresset av att styra bebyggelseutvecklingen överväger det enskilda intresset av att bygga ett bostadshus på platsen. Ett nytt enbostadshus bedöms olämpligt placerat på fastigheten och det finns inga förutsättningar för att kunna bevilja ansökan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2024-02-13

Epost från sökande 2024-01-26

Meddelande om förlängd handläggningstid 2023-12-06

Skrivelse från sökande 2023-10-25

Markplaneringsritning 2023-11-02

Planer, fasader och sektionsritning 2023-11-02

Nybyggnadskarta 2023-09-12

Ansökan 2023-09-12

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 (delges)

§ 63

Dnr BN 2021-002190

SKÅRBY 12:7 – Bygglov för nybyggnad av skola**Förslag till beslut i byggnadsnämnden**

Byggnadsnämnden beviljar ett bygglov för nybyggnad av skola.

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

Golvhöjden för huvudbyggnaden fastställs till + 7,10 i delen för idrottshallen och + 8,0 i resterande del av byggnaden.

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED].

Avgiften för beslutet är 28 800 kronor.

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

Upplysningar

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2021-07-09

Bygglov beviljades 2021-12-16, BN § 338

Handlingar inför slutbesked inkom 2023-10-18.

Förvaltningen bedömde att nytt beslut behövs då stora förändringar gjorts i fasaden utifrån beviljat lov med bland annat andra flätkåpor, flytt och ändring av fönsterpartier och ändring av material.

Ny kompletteringsbegäran skickades ut 2023-11-30, eftersom handlingarna inte bedömdes vara kompletta för ny lovprövning. Ritningarna tycktes inte stämma överens med byggnaderna.

Tjänstemän från Bygg- och miljöförvaltningen besiktigade platsen 2024-01-05 och gjorde en lista över det som inte stämde överens efter sökandes önskemål.

Kompletta relationshandlingar inkom till förvaltningen 2024-01-26

Ansökan gäller nybyggnad av en skola med en byggnadsarea om 4 675 m², varav 49 m² är öppenarea under 9 st skärmtak. Byggnaden uppförs i som mest tre våningar och medelnockhöjden för högsta delen av byggnaden är 17,3 meter.

Byggnadens fasad utförs i tegel (tegelmäster Persa Hard) och omålat trä (organowood). Taket utförs i falsad plåt i grå kulör (RAL 9007) och de lägre delarna med flackare tak utförs i papp.

Vidare gäller ansökan 3 komplementbyggnader i form av förråd och miljöstation. Byggnadsarean för komplementbyggnaderna är 50 m², 24 m² respektive 20 m². De tre byggnaderna har en nockhöjd om 3,3 meter respektive 3,4 meter.

Komplementbyggnadernas fasader utförs i stående omålad träpanel och taken beläggs med sedum.

Den totala byggnadsarean på fastigheten blir 4 769 m².

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

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan TP75 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder och skola. I detaljplanen regleras bland annat att högsta nockhöjd inte får överstiga 20 meter och att byggnader får ha högst 4 våningar. Komplementbyggnader får ha en högsta nockhöjd om max 4 meter. Detaljplanen reglerar även att riktvärden för buller från väg- och spårtrafik på nya skolgårdar är 50 dBa ekvivalent ljudnivå och 70 dBa maximal ljudnivå, för de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. För övriga vistelseytor inom skolgården är riktvärdet 55 dBa ekvivalent ljudnivå och 70 dBa maximal ljudnivå.

Remisser

Förvaltningen för teknik samt räddningstjänsten fick möjlighet att yttra sig i ärendet inför beslutet 2021-12-16. Nya remisser bedöms inte vara nödvändigt i omprövningen.

Förvaltningen för Teknik hade synpunkter gällande parkering, gata/infarter, avfallshantering och ledningar. I yttrande från teknik daterat 2021-12-09 framfördes följande:

Teknik har varit involverad i tidigt skede kring parkering under arbete med förstudie och samma antal parkeringsplatser är redovisat i bygglovshandlingen. Teknik har därför inte några synpunkter på parkering utöver att de redovisade platserna behöver regleras så att de inte kan nyttjas av personal utan blir tillgängliga för hämta/lämna trafik under dagtid.

För att ta sig till mopedparkering behöver man ta sig via skolgården eller gång- och cykelvägnätet. Då moped klass 1 ska framföras på väg och inte gång- och cykelväg är det önskvärt att dessa platser placeras så nära väganslutning som möjligt. För att öka attraktiviteten för cykel- och mopedparkering är det positivt om delar av dem kan förses med tak. Det är även viktigt att cykelparkering utformas på ett säkert sätt så att det finns möjlighet att låsa fast cykeln i ramen.

Kungsbacka Bredbandsnät har aktiva fiber på både västra och östra sidan av Göteborgsvägen. Kungsbacka Bredbandsnät är involverade i planeringen av byggnationen, och inget får göras som berör dessa aktiva fiber innan detta gemensamt har diskuterats och kunnat planeras om något påverkar ledningarna.

Avfall & Återvinning har inget att erinra annat än att avfallsutrymme ska vara väl tilltaget för att säkerställa utsortering av samtliga avfallsfraktioner.

Kommunalt VA-ledningsnät kommer byggas ut i samband med genomförande av detaljplanen.

Räddningstjänsten i Storgöteborg fick möjlighet att lämna synpunkter gällande framkomlighet inom tomt. Av yttrande, daterat 2021-12-14 framgick att räddningstjänsten inte hade några invändningar mot förslaget och att byggnadstekniskt brandskydd inte har granskats i detalj i detta skede. Det görs inför startbesked.

Avlopp

Fastigheten ansluts till kommunalt avlopp.

Kommunicering

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

Åtgärden är planenlig, därför har inga grannar hörts.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-02-08

Fasadritningar 2024-01-26

Markplaneringsritning, 2023-10-18

Plan- och sektioneritningar 2023-10-18 (sidor 1-82 i multafil)

Yttrande från räddningstjänsten, 2021-12-14

Yttrande från förvaltningen för teknik 2021-12-09

Utvändiga kulörer, 2021-08-26 och 2023-10-19 (ändringsPM)

Verksamhetsbeskrivning, 2021-08-26

Marksektionsritning (6st), 2021-07-09

Ansökan, 2021-07-09

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

§ 64

Dnr BN 2023-002448

SKÄLLARED 3:100 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus**Beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus.

Avgiften för beslutet är 7 500 kronor.

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

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.

Föreslagen åtgärd avviker från detaljplanens bestämmelser beträffande byggnadshöjd och placering på mark som inte får bebyggas. Förvaltningen bedömer att avvikelsen gällande byggnadshöjden inte är liten och kan betraktas som en sådan avvikelse som kan godtas enligt PBL 9 kap. 31 b §.

Vidare bedömer Förvaltningen att även avvikelsen gällande placering på mark som inte får bebyggas inte heller är en liten och förenlig med detaljplanens syfte. Sökandes yttrande föranleder ingen annan bedömning från Förvaltningen. Bygglov ska därför inte beviljas.

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.

Aktuell byggnad har inte en helt rektangulär form, men det finns en tydlig längdriktning parallellt med Dunkilihöjdsvägen. Utbyggnaden mot sydost har inte en sådan storlek, utformning eller gestaltning att den kan ses som en vinkelbyggnad. Förvaltningen anser därför att det inte finns skäl att dela upp byggnaden i olika byggnadskroppar vid beräkning av byggnadshöjden. Detta antagande stämmer med det resonemang som Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) för i dom 2014-11-25 (P 1907-14). Det innebär att den framskjutande delen av tillbyggnaden påverkar byggnadshöjden.

Avståndet från det dominerande fasadplanet till allmän plats är mindre än 6 m. Byggnadshöjden beräknas därför utifrån medelmarknivån på den allmänna platsen vilken är cirka + 13,8 meter. Utifrån angivna förhållanden mäts byggnadshöjden till 5,85 meter.

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 2023-12-11.

Ansökan gäller tillbyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea om 54 m². I samband med åtgärden byggs befintlig farstukvist byggs in. Byggnaden får en total byggnadsarea om 221 m².

Tillbyggnaden är i ansökan placerad 4,8 meter från fastighetsgräns mot gata. Byggnadshöjd blir 5,85 meter.

I ansökan ingår också planering av marken runt tillbyggnaden i norr skall marken sänkas med 2,1 meter. Den nya marknivån finns redovisad på fasadritningen.

Fasaden kläs med vit träpanel och taket får tegelröda betongpannor likt befintligt hus.

Ansökan var komplett 2024-01-25.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan O109 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder. I detaljplanen regleras bland annat byggnadssätt, tomtstorlek och punktprickad mark som inte får bebyggas, byggnad får uppföras med högst en våning och till en byggnadshöjd om högst 3,5 meter.

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då

- del av tillbyggnaden, närmare bestämt 51,5 m² motsvarande 23 procent av huvudbyggnadens byggnadsarea, är placerad på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas

- byggnadshöjden för huvudbyggnaden mäts till 5,85 meter vilket är 2,35 meter högre än vad detaljplanen medger

Kommunicering

Underrättelse om förslag till avslag har sänts till sökanden 2024-01-29

Sökande har inkommit med ett yttrande 2024-02-13. I yttrandet anger sökande:

Detaljplanen är från 197 och tolkningsutrymmet har med åren minskat för vad som anses kunna tillåtas. Den utvecklingen har lett till att det idag är betydligt svårare att få bygglov för en specifik åtgärd trots att de flesta grannar tidigare beviljats bygglov för liknande åtgärder. Vi anser inte att vå ravvikelse är av den storlek i jämförelse med andra fastigheter inom samma detaljplan så att sönsökan skall avslås, se bifogat två sidor.

Likväl finns fortfarande turymme för att beilja lov för avvikelser vilket även påpekas i underrettelsen frå Kungsbacka kommun daterad 2024-01-29. Vidare finns öppningar för olika sätt att beräkna byggnadshöjden vilket framgår av Boverkets rapport 2016-30, ”Exempel på reglering av byggnadsverks höjder och våningsantal” och slutrapporten 2023-15, ”Definitioner i plan- och byggregelverk”.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, upprättad 2024-02-14

Yttrande, inkom 2024-02-13

Kartor, inkom 2024-02-13

Fasadritning, inkom 2024-01-25

Planritning, inkom 2024-01-25

Fasad- och sektionsritning, inkom 2024-01-25

Fasadritning, inkom 2023-12-11

Ritningar befitnligt utseende, 2023-12-11

Ansökan, inkom 2023-12-11

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)

Fastighetsägare

§ 65

Dnr BN 2024-000152

STRANNEGÅRDEN 1:229 - Bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad samt rivning**Beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad.

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

Tekniskt samråd och en kontrollansvarig krävs inte i detta ärende, enligt 10 kap. 10 § plan- och bygglagen med hänvisning till 7 kap. 5 § plan- och byggförordningen.

Avgiften för beslutet är 14 630 kronor. Av detta kostar bygglovets 11 970 kronor och byggskedet 2 660 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Upplysningar

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

Om åtgärden påbörjas efter att fyra veckor har förflutit från 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.

Fastighetsägaren till Strannegården 1:251 delges beslutet.

Beslutsmotivering

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 31 § (PBL, SFS 2010:900) ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelse och inte förutsätter planläggning. Förvaltningen bedömer att föreslagen åtgärd inte förutsätter planläggning. Tillbyggnadens placering följer den struktur som övrig bebyggelse har i landskapet och är lämplig utifrån platsens förutsättningar.

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

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2024-01-19.

Ansökan gäller tillbyggnad av komplementbyggnad. Tillbyggnaden har en byggnadsarea om 15,0 m². Komplementbyggnaden får en total byggnadsarea om 145,5 m². Tillbyggnaden kläs med stående träpanel som värmebehandlas och får därefter en grå ton. Taket kläs med svart plåt. Tillbyggnaden ersätter ett befintligt förråd på platsen som är i så dåligt skick enligt sökande att det behöver rivras.

Ansökan var komplett 2024-01-29.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Övriga förutsättningar

Fastigheten omfattas av strandskydd.

Kommunicering

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

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Invändningar har kommit in från fastighetsägare till Strannegården 1:251 som meddelar i sitt yttrande att åtgärden redan är utförd.

Sökande har tagit del av invändningarna, men har inte ändrat sin ansökan. Sökande meddelar i sitt yttrande att åtgärden inte är påbörjad. Det som finns på platsen idag är det garage som varit placerat på fastigheten 35 år tillbaka.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-02-16

Yttrande från sökande, 2024-02-12

Utlåtande, 2024-02-05

Utlåtande, 2024-02-03

Utlåtande, 2024-01-30

Uppgift om material och kulör, 2024-01-29

Situationsplan, 2024-01-29

Fasad-, plan- och sektionsritning, 2024-01-29

Ansökan, 2024-01-19

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Skatteverket (A-post)

Post-och Inrikes Tidningar

Fastighetsägaren till Strannegården 1:251

§ 66

Dnr BN 2023-002408

VARLA 9:45 - Bygglov för ändrad användning av kontorsbyggnad**Beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för ändrad användning av kontorsbyggnad.

Avgiften för beslutet är 8750 kronor.

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

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.

Föreslagen åtgärd avviker från detaljplanens bestämmelser beträffande tillåten användning. Förvaltningen bedömer att avvikelsen inte är liten eller förenlig med detaljplanens syfte.

Bygglov ska därför inte beviljas.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-12-05.

Ansökan gäller ändrad användning av del av en verksamhetsbyggnad från kontor till Vårdverksamhet. Ändringen omfattar en bruttoarea om 1566 m² över två plan.

I ansökan framgår att det är kvinnohälsövarlden som önskar använda dessa lokaler. De har ett utökat behov som inte går att lösa i deras befintliga lokaler på Kungsbacka

sjukhus. På arbetsplatsen jobbar ca 30 personer och de har ca 150 besökande per dag (15-20 per timme).

Ansökan var komplett 2024-01-08.

Planförutsättningar

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

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då

- Användningsbestämmelsen Jm inte innefattar vård.

Remisser

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

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.

Förvaltningen har skickat en upplysning till sökande att vi inte ser positivt på åtgärden.

Sökande har därefter lämnat in en skrivelse som svar till vår kommunikering. Här skriver sökande att Aranäs fastigheter för ca 2 år sedan haft kontakt med bygglovsavdelningen om olika verksamheter till teknikgatan och fick då svaret att det gick att ha i stort sett alla typer av verksamheter på Teknikgatan förutom skola. I fastigheten idag finns en rad olika verksamheter bl. a. både vårdcentral och tandvård. Lokalen har tidigare även hyrts av IFO (Individ och familjeomsorg) med visst vårdinslag. Fastigheterna ingår i kommande utvecklingsområde för Kungsgärde.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-02-09

Planritning, 2024-01-08

Planritning, 2024-01-08

Situationsplan, 2024-01-08

Verksamhetsbeskrivning, 2024-01-08

Skrivelse, 2024-01-08

Situationsplan, 2024-01-08

Sektionsritning, 2023-12-05

Utlåtande Tillgänglighet, 2023-12-05

Ansökan, 2023-12-05

Bilaga Yttrande, 2024-01-08

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Byggnadsnämndens arbetsutskott

Datum
2024-02-29

§ 67

Dnr BN 2023-001804

ÅSA 3:338 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, murar samt markåtgärder

Ärendet utgår vid byggnadsnämndens arbetsutskotts sammanträde den 29 februari 2024.

§ 68

Dnr BN 2023-000242

SKOGA 1:14 - Strandskyddsdispens för att ta ner träd samt lägga ner ledning i jorden**Förslag till beslut i byggnadsnämnden**

Byggnadsnämnden beviljar strandskyddsdispens för att ta ner träd samt lägga ner ledning i jorden.

Som tomt får tas i anspråk den mark som redovisas inom den röda linjen på bifogad karta. De träd som får tas ner är de träd som är markerade med röda mindre cirklar och som då också ligger inom den röda linjen, inom den ianspråkstagna hemfridszonen.

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).

Avgiften för beslutet är 11 250 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Upplysningar

Kommunen är enligt lag (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.

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**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.
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

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).

Motivering

Förvaltningen anser att åtgärden omfattas av förbuden inom strandskyddat område. Grävningen och träden som ska tas ner ligger inom 100 meter från strandlinjen. För att en dispens från förbuden inom strandskyddat område ska prövas krävs särskilda skäl. Dessa finns uppräknade i 7 kap. 18 c § miljöbalken. Sökande har som särskilt skäl angett:

Det område som dispensen avser har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Förvaltningen bedömer att det finns särskilda skäl för att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt MB 7 kap. 18 c §, för nergrävning av kabel samt för att fälla de träd som är inom den redan ianspråktagna hemfridzonen. Dessa träd finns markerade i bilaga till beslutet. Det är inte möjligt att utföra de åtgärder som ansökan avser utanför det strandskyddade området. Förvaltningen bedömer även att syftet med strandskyddet inte motverkas om träd inom hemfridzonen och kabel grävs ner. Djur- och växtlivet bedöms inte påverkas på ett oacceptabelt sätt av åtgärderna. Vidare bedömer förvaltningen att den planerade åtgärden inte kommer hindra eller avhålla allmänheten från att beträda strandskyddsområdet.

Förvaltningen bedömer att strandskyddsdispens inte kan ges för att ta ner de träd som är utanför hemfridzonen. Detta eftersom träden bedöms vara planterade utanför det lagligt ianspråkstagna området. Nedtagning av dessa träd skulle resultera i att hemfridzonen och det ianspråkstagna området utökas vilket bedöms få en negativ effekt på strandskyddet och dess syften.

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-02-06.

Ansökan gäller strandskyddsdispens för att ta ner träd samt lägga ner vattenkabel i jorden. Enligt sökande behöver träden tas ner för att skydda huset. Kabel behöver grävas ner för att den inte ska komma till skada. Kabel behöver grävas ner till frostfritt djup.

Fastigheten ligger på en ö i en sjö och omfattas därmed av strandskydd.

Kommunicering

Förvaltningen har kommunicerat med sökande att det inte bedöms vara möjligt att ge strandskyddsdispens för nedtagning av samtliga träd. Sökande har getts möjlighet att inkomma med ett yttrande från en arborist eller annan sakkunnig inom området för att styrka varför alla träd behöver tas ner.

Något yttrande har inte inkommit.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-02-16

Bilaga med tomtavgränsning, 2024-02-16

Information, 2023-08-27

Karta, 2023-08-27

Karta, 2023-02-06

Ansökan, 2023-02-06

Fotografi, 2023-02-06

Fotografi, 2023-02-06

Fotografi, 2023-02-06

Fotografi, 2023-02-06

Fotografi, 2023-02-06

Fotografi, 2023-02-06

Fotografi, 2023-02-06

Fotografi, 2023-02-06

Fotografi, 2023-02-06

Fotografi, 2023-02-06

Fotografi, 2023-02-06

Fotografi, 2023-02-06

Fotografi, 2023-02-06

Fotografi, 2023-02-06

Förslag till beslut på sammanträdet

Daniel Hognert (M) yrkar på redaktionell ändring av följande:

Ärenderubrik

Från: SKOGA 1:14 - Strandskyddsdispens för att ta ner träd samt lägga ner kabel i jorden

Till: Från: SKOGA 1:14 - Strandskyddsdispens för att ta ner träd samt lägga ner ledning i jorden

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Från: Byggnadsnämnden beviljar strandskyddsdispens för att ta ner träd samt lägga ner kabel i jorden.

Till: Byggnadsnämnden beviljar strandskyddsdispens för att ta ner träd samt lägga ner ledning i jorden.

Beslutsgång

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott

Datum
2024-02-29

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

Beslutet skickas till

Sökande (delgivningskvitto)

Länsstyrelsen (delgivningskvitto)

Miljö- och hälsoskyddsavdelningen

Kommunstyrelsen

§ 69

Dnr BN 2023-001715

ÄLENÄS 1:3 - Ansökan om strandskydd för uppförande av solceller**Förslag till beslut i byggnadsnämnden**

Byggnadsnämnden beviljar inte strandskyddsdispens för uppförande av solceller.

Avgiften för beslutet är 8 750 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Beslutsmotivering

Föreslagen placering av solcellsparken är inom 300 meter från sjön Lygnern och därmed inom det utvidgade strandskyddet från sjön.

Förvaltningen bedömer även att det inte föreligger särskilda skäl för att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna, eftersom ingen av punkterna i MB 7 kap. 18 c § är uppfyllda.

Den valda placeringen av solcellerna utgör inte en lagligt ianspråktagen tomt. Det går vidare inte att motivera att det är ett allmänt intresse att uppföra solcellerna. Solcellerna behöver inte heller för sin funktion ligga vid vatten. Slutligen eftersom solcellerna inte skils från strandlinjen av en större väg eller bebyggelse så är inte heller det särskilda skälet uppfyllt.

Den mark som solcellerna har en föreslagen placering på bedöms även utgöra brukningsvärd jordbruksmark. Den brukningsvärda jordbruksmarken får endast tas i anspråk om bebyggelsen tillgodoser väsentliga samhällsintressen. Uppförandet av solcellerna bedöms utgöra ett enskilt intresse. Det allmänna intresset att bevara jordbruksmarken bedöms väga tyngre än det enskilda intresset att uppföra solceller på platsen.

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.

nom 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.
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

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).

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-09-12.

Ansökan avser strandskyddsdispens för uppförande av solceller på markställning. Markställningen får en placering 4,5 m från gräns enligt sökande. Solcellerna uppförs på ett område som får en bredd om 3,35 m och längd om 25 m vilket innebär en yta om 83,8 m². En elkabel med 14 meters längd behöver grävas ner. Elkabel går mellan hus och solcellerna. Grävning kommer ske för hand, inget schaktarbete. Elkabel grävs ner på 50 cm djup enligt sökandes beskrivning av arbetsprocessen.

Kommunicering

Förvaltningen underrättade den sökande 2024-01-25 om att ansökan om strandskyddsdispens inte kan beviljas. Förvaltningen informerar sökande att de har möjlighet att istället placera solceller på taken på de byggnader som finns på fastigheten. En sådan åtgärd skulle inte kräva en strandskyddsdispens.

Sökande har inkommit med ett yttrande 2024-02-05. Yttrandet finns i sin helhet som ett beslutsunderlag. Sammanfattningsvis skriver sökande i sitt yttrande att placering av solcellerna utgör ett mer effektivt utnyttjande av marken. I detta avseende för att generera förnybar energi och på så sätt bidra till en övergång till ett mer hållbart samhälle. Sökande skriver även att de anser att taken har en olämplig takkonstruktion för solceller. Takkonstruktionen på dessa byggnader tillåter inte en effektiv installation av solcellssystem och dessutom är förenat med behov av stor ombyggnation och att markplacering därför är mer lämpligt. Genom att placera solceller på marken kan de riktas mot den idealiska vinkeln och riktningen för att få bästa möjliga soleffekt vilket ger en ökad utnyttjandegrad: Genom att placera solcellerna på marken kan de enklare riktas och vinklas för att få optimal effekt. Detta kan resultera i en högre grad av effektutvinning jämfört med placering på taket. Genom att använda markytor kan fler solceller installeras och mer soleffekt kan genereras för att täcka fastighetens och jordbruksfastighetens nuvarande och kommande energikonsumtion och energibehov. Vidare anser sökande att det medför en risk för brand om solcellerna placeras på taken. Slutligen skriver sökande att genom att hålla avståndet och ytan begränsat till avsett område och placering kan de minimera potentiell påverkan på landskapet och på så sätt låta naturen längs strandlinjen vara så opåverkad som möjligt. Skulle solcellerna placeras på annan del av fastigheten skulle det innebära att en mängd skog skulle behöva avverkas vilket inte borde ligga i allmänhetens intressen och djurlivets bästa. Genom att placera solcellerna ca 300 meter från strandlinjen utmed befintlig väg kan man säkerställa att strandskyddet bevaras och att det inte försvårar tillgången till strandremsan för allmänheten.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-02-16

Yttrande från sökande, 2024-02-06

Skrivelse, 2023-11-10

Situationsplan, 2023-11-10

Sektionsritning, 2023-09-12

Ansökan, 2023-09-12

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 (delges)

§ 70

Dnr BN 2018-000948

Rättelseföreläggs med vite att avröja komplementbyggnad

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