



| | | |
|-------------------------------|--|---|
| Plats och tid för sammanträde | Kungsbackarummet, Storgatan 37 | Klockan 09.00–09.57 |
| Beslutande | Ledamöter Thure Sandén (M), Ordförande Heinrich Kaufmann (C), 1:e vice ordförande Daniel Hognert (M) Lars Eriksson (S) Stefan Vilumsons (SD) | Tjänstgörande ersättare |
| Övriga närvarande | Ersättare | Tjänstepersoner Katarina Öryd, förvaltningschef Hanna Ståhl, verksamhetschef Kasra Hassirian, förvaltningsjurist Peter Sebestyén, enhetschef Thinh Bui-Ljungqvist, senior bygglovshandläggare Rickard Ribbås, senior bygglovshandläggare Ida Lennartsson, verksamhetschef, kommunstyrelsens förvaltning Maria Brink, planarkitekt, kommunstyrelsens förvaltning §§ 71-73 Sofie Axelsson, nämndsekreterare |
| Plats och tid för justering | Digital justering | |
| Sekreterare | Sofie Axelsson | Paragrafer §§ 71-82 |
| Ordförande | Thure Sandén (M) | |
| Protokolljusterare | Stefan Vilumsons (SD) | |

Datum
2024-03-14

Innehåll

| | | |
|------|---|----|
| § 71 | Dnr 2024-00001 Förändring av ärendelista..... | 3 |
| § 72 | Dnr 2024-00003 Information från förvaltningschefen..... | 4 |
| § 73 | Dnr BN-2016-00046 Byggnadsnämndens överklagande av Länsstyrelsen i Hallands läns beslut att upphäva detaljplan för Varla 3:22 m.fl. i Kungsbacka..... | 5 |
| § 74 | Dnr BN-2024-000148 BUERA 16:24 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus..... | 6 |
| § 75 | Dnr BN-2024-000187 MOSSEN 3:15 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus..... | 10 |
| § 76 | Dnr BN-2024-000224 RÅGELUND 1:117 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med komplementbyggnad..... | 16 |
| § 77 | Dnr BN-2023-002511 FÄLARED 2:9 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, installation av eldstad samt komplementbyggnad..... | 23 |
| § 78 | Dnr BN-2023-002362 GRESSELA 6:9 - Bygglov för nybyggnad av lagerhall..... | 27 |
| § 79 | Dnr BN-2023-001765 HAMMERÖ 9:24 - Bygglov för nybyggnad av mast samt nedmontering av befintlig mast..... | 32 |
| § 80 | Dnr BN-2023-002581 MYRA 6:19 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus..... | 33 |
| § 81 | Dnr BN-2023-002458 SÄRÖ 1:486 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt utvärdig ändring..... | 40 |
| § 82 | Dnr BN-2024-000284 ÖLMANÄS 3:20 - Strandskyddsdispens för parkeringsplatser, materialgård och byggbodar..... | 44 |

Datum
2024-03-14

§ 71

Dnr 2024-00001

Förändring av ärendelista

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott godkänner ärendelistan utan förändring.

Sammanfattning av ärendet

Det finns inga förändringar att anmäla.

Beslutsgång

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

Datum
2024-03-14

§ 72

Dnr 2024-00003

Information från förvaltningschefen

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Förvaltningschef Katarina Öryd informerar byggnadsnämndens arbetsutskott om status för framtagandet av strategidokument för nämndbudget samt tidsplanen för kommande beslut.

Beslutsgång

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

Datum
2024-03-14

§ 73

Dnr BN-2016-00046

Byggnadsnämndens överklagande av Länsstyrelsen i Hallands läns beslut att upphäva detaljplan för Varla 3:22 m.fl. i Kungsbacka

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beslutar att återta överklagande över Länsstyrelsen i Hallands läns beslut 2024-01-16 med diarienummer 7483-2023, att upphäva detaljplan för Varla 3:22 m.fl.

Byggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadskontoret att återuppta planarbetet för detaljplan för Varla 3:22 m.fl.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden antog den 19 oktober 2023 en detaljplan för verksamheter inom Varla 3:22 m.fl. i Kungsbacka stad. Beslutet upphävdes av Länsstyrelsen i Hallands län den 16 februari 2024. Länsstyrelsen grundar upphävandebeslutet på SGIs utlåtande gällande släntstabilitet i kombination med möjlighet för skyfallsleder och avrinningsytor och behovet av höjdsättning för dessa för att säkerställa fullgod avringning vid skyfall med bibehållen släntstabilitet.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2024-02-28

Byggnadsnämndens överklagan, 2024-02-05

Beslut från Länsstyrelsen i Hallands län, 2024-01-16

Byggnadsnämnden 2023-10-19 § 192

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

Länsstyrelsen i Hallands län

Samhällsbyggnadskontoret, planavdelningen

Datum
2024-03-14

§ 74

Dnr BN-2024-000148

BUERA 16:24 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 21 280 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

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.

Datum
2024-03-14

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 och högt bebyggelsetryck. Områdena har ofta långa avstånd till samhällsservice och kollektivtrafik med mera samt. 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 fyra km från närmaste mindre matbutik och cirka sex km till närmaste mindre vårdcentral. Vallda centrum som är närmsta tätort har duglig samhällsservice. Ingen lokaliseringsstudie har gjorts för området som fastigheten Buera 16:24 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

Datum
2024-03-14

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 inte utgöra en lucktomt. I föreliggande fall rör det 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.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan registrerades 2024-01-22.

Ansökan innebär nylokalisering av ett nytt enbostadshus inom fastigheten Buera 16:24. Fastigheten har en areal om 5 500 m². Fastigheten är idag obebyggd.

Datum
2024-03-14

Fastigheten ligger vid korsningen mellan de två statliga vägarna Vallda-vägen och Lerkilsvägen.

Ansökan var komplett 2024-01-22.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Övriga förutsättningar

Den föreslagna bebyggelse kan befaras bli utsatt för buller från de två statliga vägarna.

Kommunicering

En underrättelse med förvaltningens bedömning skickas till sökande 2024-02-23.

Sökande inkom med ett yttrande i samband med att ansökan kom in. Yttrandet finns i sin helhet som ett beslutsunderlag. Sammanfattningsvis lyfter sökande i sitt yttrande att det finns nära anslutningsmöjlighet för kommunalt VA. Det finns cykelväg till skola i närheten, Vallda centrum och till Kungsbacka centrum. Sökande lyfter att det är bra kommunikationsmöjligheter med bussar och det finns enligt sökande stort intresse av fristående villor i kommunen med större tomter som inte är bundna till någon husleverantör. På aktuell fastighet finns en sådan möjlighet. Slutligen anser sökande att fastigheten utgör en lucktomt.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-03-01
Ansökan, 2024-01-22
Fasadritning, 2024-01-22
Karta, 2024-01-22
Plan- och sektionsritning, 2024-01-22
Yttrande, 2024-01-22

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2024-03-14

§ 75

Dnr BN-2024-000187

MOSSEN 3:15 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för tre enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 21 280 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Beslutsmotivering

Ansökan avstyrks med stöd av kommunens översiktsplan, 9 kap. 31 § p. 3, plan- och bygglagen (SFS 2010:900) med hänvisning till 2 kap. 2-6 §§, 4 kap 2 § samt motivering nedan.

Beslutet kan överklagas

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

Överklagan ska innehålla vad för beslut som överklagas, varför det ska ändras och hur det ska ändras. Den som överklagar ska också uppge sina kontaktppgifter 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 avser förhandsbesked för att bygga tre tillkommande bostadshus på fastigheten Mossen 3:15 skifte 3. Fastigheten ligger i Onsala. Den föreslagna platsen är idag jordbruksmark, och strandskydd råder. Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område, men inom sammanhållen bebyggelse. Översiktsplanen pekar ut Onsala som oprioriterad utvecklingsort, platsen ligger i övergången mellan detaljplanerad yttre del och utpekad grönstruktur vardagsnära friluftsliv vilket sammanfaller med gränsen för riksintresset för kulturmiljövård. Tillkommande bebyggelse bedöms med stöd av översiktsplan, bebyggelseutveckling och hänsyn till riksintressen, kulturmiljö och grönstrukturer och åtgärdens omfattning inte vara lämplig för platsen. Den ansträngda trafiksituationen på Onsalavägen och bostadspolitiska mål tillåter inga fler tillkommande bostäder i Onsala. Om exploatering ska ske behöver det utredas genom detaljplan. En samlad bedömning är att ansökan inte ska beviljas med hänsyn till översiktsplanens riktlinjer, lämplighets- och hushållningskrav PBL 2 kap 2-6 §§ och kravet på planläggning PBL 4 kap 2 §

Datum
2024-03-14

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2024-01-29 innebär nylokalisering av tre enbostadshus inom fastigheten MOSSEN 3:15 [REDACTED] skifte 3. Fastigheten har en total areal av 6 ha i 3 delområden och är idag bebyggd med bostadshus och ekonomibyggnader på skifte 1. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område, men intill detaljplan O11.

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

Området utgör jordbruksmark.

Området ingår i riksintresset för Onsala Kyrkby, högexploaterad kust, samt rörligt friluftsliv.

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 och remissinstanser har därför ej hörts ärendet.

Preliminärt förslag till beslut har skickats till sökande 2024-02-26.

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. Företråde 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

Datum
2024-03-14

landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare ska bebyggelseområdets särskilda kulturhistoriska och miljömässiga värden skyddas.

3 kap. 4 § miljöbalken säger att bruksvärd 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.

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 naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som kan vålla påtaglig skada.

4 kap. miljöbalken förklarar att kustområdet Halland, i vilket fastigheten ingår, är ett riksintresse där turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

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 utvecklingsort. Närmare bestämt i övergången mellan vardagsnära friluftsliv och ytterområde.

Riktlinjer inom utvecklingsorter:

- I centrum ska bebyggelsen vara tätast och här återfinns de flesta verksamheterna och utbudet av olika upplevelser med närhet till vardagsservice, rekreation, kultur och god kollektivtrafik.

Datum
2024-03-14

- Förutsättningar för vardagsnära friluftsliv ska bevaras och utvecklas. Gröna stråk och områden som är viktiga för den biologiska mångfalden ska värnas och utvecklas. Inom utvecklingsorterna planeras nya bostadshus generellt genom detaljplan.
- De yttre delarna av utvecklingsorterna domineras ofta av villabebyggelse men kan också innehålla icke störande verksamheter. På några ställen finns grupper med villor som inte regleras av detaljplan. Om området har god tillgång till vardagsservice och infrastruktur, kan dessa grupper med fördel kompletteras med några villor till. Var och hur många nya tomtplatser området tål, prövas i lokaliseringsstudie som beslutas i byggnadsnämnden. Därefter kan förhandsbesked ges.

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.

Bedömning

Detaljplan krävs

Utifrån översiktsplanen är utgångspunkten att detaljplaneläggning krävs inom utvecklingsort, om inte undantag från kravet på detaljplan är uppfyllt genom att byggnadsverket kan prövas i samband med ansökan om förhandsbesked. Kravet på detaljplan aktualiseras (4 kap. 2 § PBL) efter en helhetsbedömning av förhållandena i det enskilda fallet.

- Någon lokaliseringsstudie för om enskilda bygglovsprövningar kan föregå detaljplan är ej framtagen för det berörda området.
- Tre tillkommande bostäder samt behovet av att samordna fysiska förhållanden, hushålla med mark, prioritera mellan motstående markanvändningsintressen, prejudicerande effekter på omgivningen, högt bebyggelsetryck, långsiktiga utvecklingen för området medför att kravet på ny detaljplan utfaller.
- Den övergripande avvägning som har gjorts i översiktsplanen att bebyggelseutveckling kan ske i utvecklingsområden, förutsätter att en samlad bedömning görs vilka naturområden som bör bevaras som grönområden och vilka som kan bebyggas. Grönområden är viktiga att bevara i tätorterna för rekreation. I detta fall finns en tydlig rak avgränsning mellan det obebyggda grönområdet och den planlagda bebyggelsen. En prövning av att bebygga i eller intill tätortsnära grönområden kan inte göras i en enskild ansökan om förhandsbesked utan behöver ske i ett större sammanhang.
- Den föreslagna lokaliseringen är inte en lucka i ett färdigutbyggt markområde utan 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 tätortens 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.

Datum
2024-03-14

I kustbygd och tätorter är bebyggelsestrycket högt och där möjligheten till att genomföra fler liknande åtgärder finns, är risken för prejudicerande effekter överhängande.

Jordbruksmark

Förslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk. och en lokalisering av ett eller flera 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) i enlighet med 3 kap 4 § Miljöbalken. Därmed uppfyller ansökan inte 2 kap. 2 § PBLs bestämmelse om god hushållning och ej heller kommunens miljömål Ett rikt odlingslandskap. Bestämmelsen utgör 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.

Lämplighets- och hushållningskrav

Förvaltningen bedömer att en lokalisering av nya enbostadshus på fastigheten kan skada riksintressets värden för det rörliga friluftslivet, högexploaterad kust och kulturmiljön för Onsala kyrkby. Översiktsplanens avgränsning av vardagsnära friluftsliv sammanfaller med riksintresset för Onsala Kyrkby som omfattar föreslagen plats. Ansökan följer inte översiktsplanens riktlinjer för området, och uppfyller därmed inte lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-3 §§ PBL samt att det ur allmän synpunkt inte är lämpligt att bebygga platsen 2 kap 4 § PBL.

Placeringen avviker från den räta linjen av planlagda hus, och sker inne på område för riksintresse för kulturmiljö. Föreslagna tomtstorlekar på 890 - 940 kvm är mindre än de befintliga bostadstomter som finns inom områdets detaljplaner. Åtgärden bedöms inte lämpligt placerat med hänsyn tills stads och -landskapsbilden, natur och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § PBL

Vidare omfattas området av strandskydd och det finns inga förutsättningar att få en dispens från strandskyddet på platsen. Ett eventuellt upphävande av strandskyddet prövas av Länsstyrelsen, för att få användbara tomter krävs att hela strandskyddet i så fall upphävs, i vanliga fall upphävs inte de närmaste 25m till vattendraget och då blir det inga byggbara tomter kvar. Att området omfattas av strandskydd kan innebära att det även finns miljömässiga värden på platsen som ska skyddas enligt 2 kap 6§ PBL.

Trafiksituation och bostadsförsörjningsprogram

Fastigheten ligger på Onsalahalvön som i nuläget och inom en överskådlig framtid inte kommer att klara mer trafik. I Mål för bostadsbyggande 2014-2020 skrivs att kommunstyrelsen beslutade i slutet av förra decenniet att stoppa bostadsplaneringen i Onsala kommun del i avvaktan på Onsalavägens utbyggnad. Sedan detta principbeslut har kommunstyrelsen avslagit samtliga nya förfrågningar om planläggning för att möjliggöra nya bostadsområden. Kungsbackas bostadsförsörjningsprogram 2019-2025 anger att målet för 15 bostäder årligen för Onsala redan uppnått med de detaljplaner som redan pågår eller är planerade att starta. Något utrymme för tillkommande bostäder genom förhandsbesked finns inte. Den pågående planeringen av nya Onsalavägen kommer att resultera i en ökad

Datum
2024-03-14

trafiksäkerhet och att den gamla Onsalavägen barriäreffekt minskar. Det kommer dock inte att resultera i en högre kapacitet när det gäller trafikmängden.

Utifrån fysiska förhållanden, prioritering mellan motstående markanvändningsintressen, trafik, effekter på omgivningen, högt bebyggelsetryck och långsiktiga utvecklingen för området, är det olämpligt att tillåta ny bostadsbebyggelse i området. Ansökan uppfyller därmed inte PBL 2 kap 2-3 §§, samt 5 §.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2024-02-23
Ansökan 2024-01-29
Karta och flygfoto 2024-01-29

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)

Datum
2024-03-14

§ 76

Dnr BN-2024-000224

RÅGELUND 1:117 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med komplementbyggnad

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus med komplementbyggnad på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 21 280 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

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 klimatomfattiga utvecklingen.

Datum
2024-03-14

I Kungsbacka kommun råder det allmänt högt bebyggelsestryck. 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 bebyggelsestrycket 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 och högt bebyggelsestryck. Områdena har ofta långa avstånd till samhällsservice och kollektivtrafik med mera samt. 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 bebyggelsestrycket 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 två km fågelvägen från närmaste mindre tätort som har duglig samhällsservice. Området är inom randzon till tätort, kustnära samt pendlingsavstånd till Göteborg, vilket ställer mycket höga krav på kommunen att hantera transportfrågor med miljöhänsyn och att skapa en tillfredsställande samhällsservice. Detta styrks även av det höga antalet förhandsbesked som sökts i närområdet.

Det finns fler fastigheter i området med arealmässig kapacitet och i övrigt liknande förutsättningar som potentiellt också kan bebyggas med ytterligare bostäder. Bebyggelsestrycket i området är som tidigare nämnt 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

Datum
2024-03-14

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.

Riksintressen

Enligt 3 kap. 6 § miljöbalken ska mark- och vattenområden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas. Områden som är av riksintresse för rörligt friluftsliv skall skyddas mot åtgärder som kan vålla påtaglig skada.

Fastigheten Rågelund 1:117 omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv. Enligt kap 4 kap. 2 § Miljöbalken (1998:808) ska det rörliga friluftslivets intressen särskilt beaktas vid bedömning av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Föreslagen lokalisering är redan i ett exploaterat område med bebyggelse runtom, ytterligare bebyggelse i området kan komma att påverka riksintresset negativt, då det blir ytterligare ingrepp i miljön.

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 inte utgöra en lucktomt. I föreliggande fall rör det 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. Det allmänna intresset av att marken ska nyttjas som grönyta samt att styra bebyggelseutvecklingen bedöms i förevarande fall sammanfattningsvis väga tyngre än det enskilda intresset av att bebygga platsen.

Datum
2024-03-14

Sammanfattning

Mot bakgrund av risken för prejudicerande verkan och med beaktande av att lokaliseringen inte ligger inom ett utvecklingsområde utan på mark som enligt översiktsplanen ska vara restriktiv mot ny enstaka bebyggelse bedömer förvaltningen sammantaget att ansökan ska avstyrkas. Lokalisering av enbostadshuset på fastigheten kan påverka riksintressenas värden. Marken bör ur allmän synpunkt inte exploateras med hänsyn till markens funktion som grönyta i en tät och sammanhållen bebyggelsestruktur samt att området redan har förtätats.

Tillämpbara bestämmelser

Enligt 9 kap. 17 § PBL (SFS 2010:900, nedan PBL) ska byggnadsnämnden på ansökan ge förhandsbesked om huruvida en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen.

Bygglov, och därmed förhandsbesked, ska enligt 9 kap. 31 § PBL ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 §, och uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ PBL.

Ärenden om bygglov och förhandsbesked ska enligt 2 kap. 3 § PBL, med hänsyn till bland annat natur- och kulturvärden samt miljö- och klimataspekter, främja en långsiktigt god hushållning med mark, en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder samt en god ekonomisk tillväxt.

Av 2 kap. 4 § PBL framgår att i ärenden om förhandsbesked och bygglov får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

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 samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar. Vidare ska bebyggelseområdets särskilda kulturhistoriska och miljömässiga värden skyddas.

Enligt 4 kap 2 § PBL ska kommunen med detaljplan pröva markområdets lämplighet för bebyggelse samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt,
2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattning eller till förhållandena i övrigt.
3. ett nytt byggnadsverk och byggnadsverket eller dess användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

Enligt 2 kap 1 § PBL ska vid prövningen av frågor hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Datum
2024-03-14

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

Tidigare ansökningar på fastigheten

Positivt förhandsbesked meddelades för fyra hus av byggnadsnämndens arbetsutskott 2009-06-16 efter att byggnadsnämnden 2009-03-11 tillstyrkt en planstudie för komplettering av befintlig bebyggelse med fyra enbostadshus inom dåvarande fastighet Rågelund 1:92.

I planstudien redovisas på den nu aktuella platsen en grönyta, med omgivande bebyggelse.

En ansökan om förhandsbesked för tre enbostadshus på fastigheten (varav en är samma lokalisering som den nu aktuella) avslogs av Byggnadsnämnden 2012-11-20 AU § 409. Länsstyrelsen upphävde 2013-05-20 beslutet och visade ärendet åter till nämnden. Ansökan drogs sedan tillbaka av sökande. Bygglov har sedan beviljats för två av lokaliseringarna i separata ärenden.

Byggnadsnämnden avslog ansökan 2014-09-16, AU § 315, om förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen, som avslog överklagandet, 2015-02-26, i beslut 403-8256-14. Länsstyrelsen skriver i beslutet att en avvägning mellan det enskilda intresset av att få bebygga marken och det allmänna intresset av att marken ska nyttjas som grönyta samt att stor restriktivitet ska iakttas vid bebyggelseprövningar, att det allmänna intresset väger tyngre.

Byggnadsnämnden avslog ansökan 2016-06-21, BNAU § 269, om förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen som avslog överklagandet, 2016-10-28, i beslut 403-5547-16. Länsstyrelsen finner att omständigheterna i aktuellt ärende är oförändrade och det saknas därför skäl för länsstyrelsen att frångå den tidigare bedömningen av frågan. Länsstyrelsen anser således att klagandens enskilda intresse av att få bebygga fastigheten inte kan anses väga tyngre än det allmänna intresset av att få bebygga fastigheten inte kan anses väga tyngre är det allmänna intresset.

2017-07-04 inkom ansökan om nylokalisering av verksamhet inom Rågelund 1:117. Avslogs av byggnadsnämnden 2019-04-18 § 197.

Datum
2024-03-14

Byggnadsnämnden avvisade ansökan 2019-11-06, om förhandsbesked för ett enbostadshus inom fastigheten med anledning av att inkomna handlingar ansågs vara ofullständiga. Nämnden begärde in en komplettering om bullerutredning. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen som avlog överklagandet, 2020-02-11, i beslut 403-8555-19. Länsstyrelsen menar att nämnden haft skäl att förelägga sökande att komplettera ansökan om förhandsbesked med en bullerutredning.

Byggnadsnämnden avlog 2022-11-30 en ansökan om förhandsbesked på fastigheten.

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2024-01-30.

Ansökan innebär nylokalisering av enbostadshus med komplementbyggnad inom fastigheten Rågelund 1:117. Fastigheten har en areal av 2 143 kvm.

Ärendet bedöms vara komplett 2024-01-30.

Det har 2009-03-11 gjorts en planstudie i området där fyra enbostadshus avstyckades och Rågelund 1:118, Rågelund 1:119, Rågelund 1:1120 och Rågelund 1:121 bildades. Resterande blev rubricerad fastighet Rågelund 1:117. I planstudien redovisas Rågelund 1:117 som grönområde.

Fastigheten omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Kommunicering

En underrättelse med förvaltningens bedömning skickades till sökande 2024-02-26.

Sökande inkom med ett yttrande 2024-02-26. Yttrandet finns i sin helhet som ett beslutsunderlag. Sökande skriver bland annat följande i sitt yttrande:

Förvaltningarnas besked i fallet med Rågelund 1:117 är att man enligt ÖP inte får bygga utom plan och inte utom utvecklingsområden. Med undantag för i anslutning till befintlig bebyggelse och närhet till allmän service. Den aktuella ansökan ligger mitt i en bebyggelsegrupp där det både finns VA och som ligger i närheten av kollektivtrafik och service. Vi kan dessutom visa att det inte är förknippat med bullerproblem att bygga där. Dvs ansökan uppfyller alla grundkriterierna för byggnation utom plan enligt ÖP. Att hänvisa till ÖP är inte tillräckligt eftersom den inte är juridiskt bindande i något avseende. Eftersom det inte är aktuellt med detaljplan så återstår bara en väg framåt och det är ett beviljat förhandsbesked.

Sökande skriver vidare i sitt yttrande att med nästan ingen spontan bebyggelse via förhandsbesked blir väldigt få tomter tillgängliga som unga familjer har råd att köpa, och det är först och främst de som flyttar till Kungsbacka. Sökande anser att säga nej till utvecklingsprojekt i direkt närhet till utvecklingsområden är en rigid inställning som i längden skapar flaskhalsar på bostadsmarknaden.

Datum
2024-03-14

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-03-01
Yttrande, 2024-02-26
Yttrande, 2024-02-26
Ansökan, 2024-01-30
Bullerutredning, 2024-01-30
Karta, 2024-01-30

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2024-03-14

§ 77

Dnr BN-2023-002511

FÄLARED 2:9 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, installation av eldstad samt komplementbyggnad

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus, installation av eldstad samt 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.

Golvhöjden för huvudbyggnad samt komplementbyggnad fastställs till +53,5.

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED].

Avgiften för beslutet är 35 000 kronor. Av detta kostar bygglovets 15 000 kronor och byggskedet 20 000 kronor. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Upplysning

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott konstaterar inledningsvis följande. Ansökan avser bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus, en komplementbyggnad och installation av en eldstad. Nu aktuell ansökan har föregåtts av ett positivt förhandsbesked som avsett en annan lokalisering på fastigheten. Enligt tidigare beviljat förhandsbesked ska det nya enbostadshuset lokaliseras i den nedre delen av fastigheten varvid aktuell ansökan avser lokalisering av ett enbostadshus på en något högre terräng. I nu aktuell ansökan har enbostadshuset ett avstånd till tomtgräns om ca 23 meter och komplementbyggnaden ett avstånd till tomtgräns om ca 31 meter. I det beviljade förhandsbeskedet har huvudbyggnaden lokaliserats på en nivåkurva om +50,3 meter längst med Sjögårdsvägen i väster varvid nu aktuell ansökan avser en färdig golvhöjd om +53,5 meter för huvudbyggnad och komplementbyggnad.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att förevarande lokalisering av ett enbostadshus och en komplementbyggnad är lämplig på förevarande fastighet. Arbetsutskottet ställer sig sålunda positiv till ansökan som avser en annan

Datum
2024-03-14

lokalisering än vad som tidigare medgivits. Detta med beaktande följande omständigheter; berörda grannar har inte haft någon erinran emot föreslagna åtgärder på aktuell plats och sökande har vidtagit flera nödvändiga åtgärder för att tillmötesgå bygg- och miljöförvaltningens följdkrav med anledning av att sökta byggnader har föreslagits en annan placering på tomten. Arbetsutskottet bedömer vidare att nu föreslagen lokalisering inte bedöms påverka landskapsbilden eller natur- och kulturvärden på platsen. Därtill är byggnadernas färdiga golvhöjd på samma nivå som närmaste huvudbyggnad tillhörande grannfastigheten vilket indikerar att föreslagna byggnader inte kommer medföra någon påtaglig förändring av eller menlig påverkan på området. Enbostadshusets lokalisering bedöms sålunda passa väl in i området och den struktur som övriga hus har i området. Föreslagna byggåtgärder med nu aktuell lokalisering bedöms inte heller medföra alltför omfattande eller onödiga ingrepp i naturen. Nu föreslagna lokaliseringar bedöms därmed lämplig med hänsyn till kravet på långsiktig god hushållning av mark och kommunens tätortsutveckling. Föreslagna åtgärder anses följaktligen uppfylla lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2–3 § PBL. Det föreligger inte heller några allmänna intressen som talar emot bygglov i förevarande ärende. Föreslagna åtgärder anses inte heller medföra några olägenheter som kan anses vara betydande.

Arbetsutskottet bedömer sammantaget att nu föreslagen lokalisering av ett enbostadshus och en komplementbyggnad passar in i landskapet och närliggande bebyggelse, samt i övrigt är lämplig utifrån 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.

Sammanfattning av ärendet

Bygglovsprövning har tidigare gjorts i ärende BN 2023-0879 som avslogs i byggnadsnämndens arbetsutskott 2023-09-29 § 253 med ungefärlig placering som den här bygglovsansökan avser.

Ansökan registrerades 2023-12-14.

Ansökan bedömdes som komplett 2024-02-07.

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus, eldstad, samt komplementbyggnad med en byggnadsarea om 117 m² för enbostadshus, komplementbyggnad i form av en carport med en byggnadsarea om 34 m².

Datum
2024-03-14

Fasadmaterial: Stående träpanel NCS S7502-Y Betongpannor S6505-Y.

Färdig golvhöjd är föreslagen till +53,5 för huvudbyggnad och +53,5 för komplementbyggnad.

Fastigheten får en total byggnadsarea om 151 m².

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

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. Fastigheten ligger inom ett område som är riksintresse för det rörliga friluftslivet.

Remisser

Miljö & Hälsoskydd har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande inrättande av en enskild avloppsanläggning i tidigare ansökan och anförd:

Miljö & Hälsoskydd yttrande daterat 2023-07-17. bedömer att avloppsfrågan går att lösa. Kan informera er om att avlopp från BDT avses gå till en grävattenfilteranläggning och inte till en infiltration som finns inritad i situationsplanen. Miljö & Hälsoskydd har i tidigare ansökan önskat att bygglovs kontrollplan innehåller krav på att avloppsanläggning utförs i enlighet med nämndens för Miljö & Hälsoskydd kommande beslut i ärende med diarienummer MH-2023-2289 samt att intyg om granskning från Miljö & Hälsoskydd genom byggansvarigs försorg inkommer till Bygglovsavdelningen innan slutintyg för byggnationen utfärdas.

Förvaltningen för teknik har fått möjligheter att lämna synpunkter i tidigare ansökan gällande: Parkering, vägbredd, väglutning, vändplats för sopbil och slambil för enskilt avlopp. Av yttrande daterat 2023-08-23 framgår att Teknik hänvisar till att lutningen behöver vara mindre än 8% på vägen för räddningstjänsten. För att minimera risken för olyckor ska anslutningen till Sjögårdsvägen utföras i rak vinkel. Teknik vill också uppmärksamma att kärl för hushållsavfall töms vid fastighetens tillfartsväg i anslutning till Sjögårdsvägen. Placering av enskilt avlopp som skall slam tömmas bör ske i anslutning till fastighetens tillfartsväg. Detta bör kompletteras med ritning som visar vart man tänkt anlägga enskilt avlopp.

Kommunicering

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2024-02-19

Sökandes yttrande 2024-02-27

Va-intyg inkom till förvaltningen 2024-02-07

Granneytranden inkom till förvaltningen 2024-02-02, 2024-02-03 och 2024-03-09

A-ritningar nybyggnadskarta, planer, fasader, sektioner och markplaneringsritning inkom till förvaltningen 2023-12-14

Ansökan inkom till förvaltningen 2023-12-14

Datum
2024-03-14

Förslag till beslut på sammanträdet

Heinrich Kaufmann (C) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus, installation av eldstad samt nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten med motiveringen;

Förevarande lokalisering av ett enbostadshus och en komplementbyggnad är lämplig på förevarande fastighet. Detta med beaktande följande omständigheter; berörda grannar har inte haft någon erinran emot föreslagen åtgärd på aktuell plats och sökande har vidtagit flera nödvändiga åtgärder för att tillmötesgå förvaltningens följdkrav med anledning av att söka byggnader har föreslagits en annan placering på tomten. Vidare bedöms nu föreslagen lokalisering inte påverka landskapsbilden eller natur- och kulturvärden på platsen. Därtill är byggnadernas färdiga golvhöjd på samma nivå som närmaste huvudbyggnad tillhörande grannfastigheten vilket indikerar att föreslagna byggnader inte kommer medföra någon påtaglig förändring av eller menlig påverkan på området. Enbostadshusets placering anses sålunda passa väl in i området & den struktur som övriga bostadshus har i området. Föreslagna byggåtgärder med nu aktuell lokalisering bedöms inte heller medföra alltför omfattande eller onödiga ingrepp i naturen. Nu föreslagen lokalisering bedöms därmed lämplig med hänsyn till kravet på långsiktig god hushållning av mark och kommunens tätortsutveckling. Föreslagna åtgärd anses följaktligen uppfylla lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2–3 § PBL. Det föreligger inte heller några allmänna intressen som talar emot bygglov i förevarande ärende. Föreslagna åtgärder anses inte heller medföra några olägenheter som kan anses vara betydande.

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

Beslutsgång

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

Ordföranden (M) prövar förslagen och finner att arbetsutskott bifaller Heinrich Kaufmanns (C) med fleras yrkande.

Beslutet skickas till

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

Datum
2024-03-14

§ 78

Dnr BN-2023-002362

GRESSELA 6:9 - Bygglöv för nybyggnad av lagerhall

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av lagerhall.

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 +8,50.

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED]. Tekniskt samråd krävs.

Avgiften för beslutet är 100 000 kronor. Av detta kostar bygglovet 51 250 kronor och byggskedet 48 750 kronor. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Upplysning

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 en lagerlokal som ska användas som höglager. Sökande i ärendet har utförligt beskrivit verksamheten på fastigheten och anfört att det är ett innovativt och hållbart samt expansivt företag inom fordonsbranschen vars verksamhet kommer att kraft öka inom de närmaste åren varvid det föreligger ett behov av att expandera. Sökande har vidare anfört att verksamheten redan idag har ett stort lagringsbehov och att de dras med stora kostnader för att hyra höglager hos leverantörer utomlands.

Med beaktande av ovan angivna omständigheter bedömer byggnadsnämndens arbetsutskott att föreslagen ansökan om nybyggnad av lagerlokal bedöms vara lämplig på befintlig plats. Detta med hänsyn till att åtgärden inte medföra några större trafikstörningar eller övriga störningar inom det aktuella området. Som ovan anförts föreligger ett stort behov av att utvidga industriverksamheten som skapar fler arbetstillfällen och förevarande bolag bedöms utgöra en viktig framtida ekonomisk aktör inom kommunen. Arbetsutskottet bedömer följaktligen att det föreligger ett

Datum
2024-03-14

starkt intresse av att bygga en lagerlokal för expansion av verksamheten på fastigheten, vilket även utgör ett viktigt samhällsintresse för skapande av jobb och tillväxt i kommunen, som i förevarande ärende bedöms väga tyngre än det allmänna intresset av att värna om jordbruksmarken som lokaliseringen ämnas ske på. Arbetsutskottet bedömer därtill att det område som ämnas ianspråkta för byggnation av lagerlokal är förhållandevis litet och därmed medför god hushållning av kommunens mark samt att sökandens behov inte bedöms kunna tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att ta annan mark i anspråk. Arbetsutskottet bedömer därtill att föreslagen åtgärd inte medför detaljplaneläggning och passar väl in i landskapsbilden. Föreslagen åtgärd uppfyller vidare kraven i 2 och 8 kap. PBL. Föreslagen åtgärd innebär inte några större eller omotiverade ingrepp i naturen och berörda grannar har inte haft någon erinran emot åtgärden. Därtill medför den sökta åtgärden inte några olägenheter som kan anses vara betydande. Bygglov ska därför beviljas.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Tidigare ärenden

Bygglov beviljas 2015-02-12, BN § 47 för ändrad användning av byggnad till verkstad och kontor. Verksamheten består i att hantera utbytesväxellådor för distribution till renoveringsfabriker utomlands och efter renovering vidaredistribution till kund.

Byggnadsnämnden beviljar bygglov för tillbyggnad av verksamhetslokal, en komplementbyggnad och ett förråd 2018-02-02, Tjm § 1120. Total byggnadsarea för tillbyggnaden, komplementbyggnaden och förrådet är 384 m².

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-11-29.

Ansökan gäller nybyggnad av lagerbyggnad. Byggnaden har en byggnadsarea om 1 139 m². Byggnadens fasader kläs med plåt i röd kulör, S5040-Y80R. Taket kläs med plåt i grå kulör S6500-N. Byggnaden ska användas till höglager.

Datum
2024-03-14

Byggnaden har en föreslagen färdig golvhöjd om +8,50.

Ansökan var komplett 2024-02-14.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Övriga förutsättningar

Den föreslagna placeringen av byggnaden är på brukningsvärd jordbruksmark.

Remisser

Trafikverket har fått möjligheter att lämna synpunkter på ansökan. Trafikverket skriver följande i sitt yttrande daterat 2024-02-23:

”Väganslutning och trafikstring

Av ansökan framgår att befintlig väganslutning till väg 939 kommer att användas. Enligt sökande fungerar infarten till fastigheten idag. Planerade byggnader och planerad verksamhet kommer endast marginellt att påverka trafiksituationen med avseende på in- och utfarter. Godstrafiken förblir densamma då gods normalt ryms i de lastbilar som hämtar och lämnar dagligen. Idag har de 3-4 fraktbolag som hämtar eller lämnar dagligen. Persontrafik utgörs främst av personal, ca 10 till 15 bilar dagligen. Då verksamheten är befintlig och utbyggnaden endast innebär en marginell ökning av antalet fordonsrörelser ser inte Trafikverket att anslutningen till väg 939 påverkas. Trafikverket vill dock uppmärksamma att Trafikverket vill yttra sig i frågan om verksamheten förändras, utökas eller genererar fler fordonsrörelser. Då görs en ny bedömning av anslutningens lämplighet för verksamheten.

Farligt gods

Trafikverket vill framhålla att Västkustbanan är transportled för farligt gods. Enligt Länsstyrelsens policy ska risker med farligt gods beaktas för exploatering inom 150 meter från stråk med farligt gods. Det är kommunens ansvar att beakta risker med farligt gods vid exploatering enligt de rekommendationer berörd Länsstyrelse anger. Trafikverket vill uppmärksamma att eventuella skydds-/riskreducerande åtgärder som sker till följd av kommunal planering inte får placeras på Trafikverkets fastighet.

Trafikverkets sammantagna bedömning

Trafikverket har inget att invända mot att bygglov beviljas på den föreslagna platsen.”

Miljö och hälsoskydd har fått möjligheter att lämna synpunkter på ansökan. Miljö och hälsoskydd skriver följande i sitt yttrande daterat 2024-02-15:

”Angående trafik till följd av den planerade nybyggnationen av lagerhall har sökande redovisat följande: Infarten till fastigheten fungerar idag. Planerade

Datum
2024-03-14

byggnader och planerad verksamhet kommer endast marginellt att påverka trafiksituationen med avseende på in- och utfarter. Godstrafiken förblir densamma då gods normalt ryms i de lastbilar som hämtar och lämnar dagligen, idag har vi 3-4 fraktbolag som hämtar eller lämnar dagligen. Persontrafik utgörs främst av personal, dvs av 10 till 15 bilar dagligen.

Mot bakgrund av det ovan nämnda, avståndet till de närboendes bostadshus samt de tider verksamhetens transporter bedöms förekomma så bedömer miljö & Hälsoskydd det vara osannolikt att störning av trafiken uppkommer som riskerar att orsaka olägenhet för människors hälsa enligt miljöbalkens definition.

Tillsynsmyndigheten har dock möjlighet att ställa krav på verksamhetsutövaren att skyddsåtgärder vidtas, om det i framtiden ändå visar sig att trafik till och från fastigheten ökar så mycket att trafiken och verksamheten orsakar störning för närboende som tex överskrider gällande riktvärden för trafikbuller eller buller från verksamheten och då bedöms utgöra olägenhet för människors hälsa enligt miljöbalkens definition.

Miljö & Hälsoskydd tillstyrker nybyggnation av lagerhall.”

Förvaltningen för Teknik har fått möjlighet att lämna synpunkter på ansökan. Teknik skriver följande i sitt remissvar daterat 2024-03-04:

”Det finns kapacitet för att ansluta lagerlokalen i vatten- och spillvattennät som fastigheten idag är ansluten till. VA-ansökan behöver skickas in till kommunen innan ny lagerlokal ansluts. I övrigt har teknik inget att erinra, men påpekar att sikten kan förbättras genom att flytta infarten avseende Trafikverkets krav.”

Kommunicering

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

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

Beslutsunderlag

Remissvar, 2024-03-04
Tjänsteskrivelse, 2024-03-01
Remissvar, 2024-02-23
Remissvar, 2024-02-15
Plan- och sektionsritning, 2024-02-14
Fasadritning, 2024-02-14
Nybyggnadskarta, 2024-02-14
Yttrande, 2024-02-08
Karta, 2024-02-08
Brandskyddsbeskrivning, 2024-02-08

Datum
2024-03-14

Ansökan, 2023-11-29
Broschyr, 2023-11-29
Verksamhetsbeskrivning, 2023-11-29

Förslag till beslut på sammanträdet

Lars Eriksson (S) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av lagerhall på fastigheten med motivering; föreslagen ansökan om nybyggnad av lagerlokal bedöms vara lämplig på befintlig plats. Detta med hänsyn till att åtgärden inte medföra några större trafikstörningar eller övriga störningar inom det aktuella området. Som sökande anfört föreligger ett stort behov av att utvidga industriverksamheten, vilket skapar fler arbetstillfällen. Sökandebolaget utgöra en viktig framtida ekonomisk aktör inom kommunen. Arbetsutskottet bedömer följaktligen att det föreligger ett starkt intresse av att bygga en lagerlokal för expansion av verksamheten på fastigheten, vilket även utgör ett viktigt samhällsintresse för skapande av jobb och tillväxt i kommunen, som i detta fall anses väga tyngre än det allmänna intresset av att värna om jordbruksmarken som byggnationen ämnas ske på. Därtill bedöms det område som ämnas ianspråk för byggnation av lagerlokal vara förhållandevis litet vilket medför att åtgärden utgör god hushållning av kommunens mark samt att sökandens behov inte bedöms kunna tillgodose på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att ta annan mark i anspråk. Vidare bedöms föreslagen åtgärd inte medföra planläggning och passar väl in i landskapsbilden. Föreslagen åtgärd uppfyller kraven i 2 och 8 kap. PBL.

Föreslagen åtgärd innebär inte större eller omotiverade ingrepp i naturen och berörda grannar har inte haft någon erinran emot åtgärden. Därtill medför åtgärden inte några olägenheter som kan anses vara betydande. Bygglov ska därför beviljas.

Thure Sandén (M) och Heinrich Kaufmann (C) yrkar bifall till Lars Eriksson (S) yrkande.

Beslutsgång

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

Ordföranden (M) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet bifaller Lars Eriksson (S) med fleras yrkande.

Beslutet skickas till

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

Datum
2024-03-14

§ 79

Dnr BN-2023-001765

HAMMERÖ 9:24 - Bygglov för nybyggnad av mast samt nedmontering av befintlig mast

Protokoll innehållande sekretess publiceras inte i sin helhet på Kungsbacka kommuns webbsida.

Datum
2024-03-14

§ 80

Dnr BN-2023-002581

MYRA 6:19 - Bygglöv för nybyggnad av enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus.

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 klimatomfattiga utvecklingen.

Datum
2024-03-14

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 landsbygd.

Landsbygd utgörs av stora sammanhängande områden utanför kommunens tätorter, med mycket befintlig utspridd bebyggelse, långa avstånd och högt bebyggelsetryck. Med hänsyn till vad som redogjorts för ovan redovisar översiktsplanen en restriktiv hållning till nya bostadshus inom landsbygd. Förhållnings sättet 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.

Den aktuella lokaliseringen ligger utanför Kungsbacka tätort och utanför Fjärås tätort. Den aktuella platsen ligger fågelvägen drygt tre km från närmsta tätort med samhällsservice. Det finns inte kommunalt VA till fastigheten. Det finns fler fastigheter i området med arealmässig kapacitet och i övrigt liknande förutsättningar som potentiellt också kan bebyggas med ytterligare bostäder. Samtidigt är den befintliga bebyggelsen i området spridd och bebyggelsetrycket högt, kommunen har hanterat många ansökningar om förhandsbesked de senaste 15-20 senaste åren, varav i stort sett alla har avslagits, endast undantagsfall har beviljats.

Med hänsyn till vad som redogjorts för ovan görs sammanfattningsvis bedömningen att 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.

Datum
2024-03-14

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 inte utgöra en lucktomt. I föreliggande fall rör det 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.

Jordbruksmark

Åtgärden som ansökan avser bedöms ta brukningsvärd jordbruksmark i anspråk. Av daterade flygfotografier framgår att marken brukats under 2000-talet. 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

Datum
2024-03-14

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.

Sammanfattning

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 31 § (PBL, SFS 2010:900) ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

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

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

Av 2 kap. 4 § PBL framgår att i ärenden om förhandsbesked och bygglov får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

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 samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar. Vidare ska bebyggelseområdets särskilda kulturhistoriska och miljömässiga värden skyddas.

Ansökt åtgärd bedöms inte uppfylla de krav som ställs enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen. Utöver att förslaget inte uppfyller kravet om god hushållning av mark och inte bedöms vara förenligt med översiktsplanen syften och intentioner, så bedöms placeringen av enbostadshuset inte vara lämplig utifrån landskapsbilden. Krav enligt 2 kap. 6 § PBL bedöms därav inte vara uppfyllda. Området har en bebyggelsestruktur där bostadshusen i huvudsak är placerade vid de befintliga större väggarna. Föreslagen byggnation i ansökan avviker mot denna bebyggelsestruktur på så vis att den ligger innanför två sedan tidigare byggda fastigheter. Byggnation på platsen bedöms få ett synligt och påtagligt inslag i landskapsbilden. Byggnationen bedöms

Datum
2024-03-14

därför få en negativ påverkan på landskapsbilden och bedöms inte vara lämplig med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

Eftersom förutsättningar för att bevilja lov inte bedöms vara uppfyllda så ska bygglov inte beviljas för enbostadshus.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-12-27.

Ansökan gäller nybyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea om 175,2 m².

Bostadshus kläs med stående träpanel i vit kulör, S0502-Y. Taken kläs med betongpannor i orange-brun kulör, RAL 8023.

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

Ansökan var komplett 2024-02-25.

Ansökan avsåg tidigare även garage men sökande meddelade 2024-02-25 att de önskade att garaget skulle utgå.

På den fastigheten som angränsar till Myra 6:19, Myra 6:25 finns en pågående verksamhet.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Andra omständigheter

Fastigheten ligger inom skyddszon för gasledning.

Kommunicering

Förvaltningen skickar en underrättelse till sökande 2024-02-09. Förvaltningen meddelar att vid lokaliseringsprövningar så är kommunens översiktsplan vägledande i bedömningen var det är lämpligt med ny bostadsbebyggelse och var det inte bedöms vara lämpligt. Den föreslagna placeringen är inom vad översiktsplanen

Datum
2024-03-14

benämner "Landsbygd". Inom detta område är det väldigt restriktiv hållning till ny bostadsbebyggelse. Ansökan bedöms inte vara förenlig med översiktsplanen och bygglov bedöms därav inte kunna ges.

Därutöver innebär den föreslagna åtgärden att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk. Enligt miljöbalken får jordbruksmark endast tas i anspråk om det är för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse. Att bygga ett enbostadshus på platsen utgör ett enskilt intresse och inte ett allmänt intresse. Det allmänna intresset att bevara jordbruksmarken bedöms väga tyngre än det enskilda att få bygga ett enbostadshus på platsen.

Vidare bedöms byggnationen inte vara lämplig utifrån den bebyggelsestruktur som finns i området. Bostadshusen i området är lokaliserade vid de befintliga större väggarna. Föreslagen byggnation i ansökan avviker mot denna bebyggelsestruktur på så vis att den ligger innanför två sedan tidigare byggda fastigheter. Byggnationen bedöms inte vara anpassad till landskapsbilden och bedöms därav inte uppfylla krav enligt 2 kap. 6 § PBL.

Garaget som ansökan avser bedöms även vara för stort. En komplementbyggnad ska vara av sådan utformning och art att den tydligt underordnar sig huvudbyggnaden enligt plan- och bygglagen. Ett garage på 140 m² bedöms inte vara en sådan byggnad som underordnar sig bostadshuset.

Sökande inkom med ett yttrande 2024-02-25. Yttrandet finns i sin helhet som ett beslutsunderlag. Sammanfattningsvis skriver sökande i sitt yttrande att förutsättningarna för att bevilja bygglov är uppfyllda då ansökan avser bygglov för enbostadshus inom en lucktomt, väl anpassat till platsen. Det finns därför inte tillräckliga skäl att neka ansökan med stöd av Plan- och bygglagen (PBL) enligt sökande. Sökande anser inte att någon jordbruksmark tas i anspråk. Sökande anser att de täpper igen en lucka där man tar hänsyn till jordbruksmark runt om. Slutligen vill sökande lyfta att andra fastigheter i området har fått bygglov när byggnadsnämnden gick emot förvaltningens förslag om avslag där motiveringen från tjänstemännen var att platsen omfattades av brukningsvärd jordbruksmark.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-02-29
Marksektionsritning, 2024-02-25
Markplaneringsritning, 2024-02-25
Nybyggnadskarta, 2024-02-25
Yttrande, 2024-02-25
Intyg, 2024-01-11
Fasadritning, 2023-12-27
Fasadritning, 2023-12-27
Plan- och sektionsritning, 2023-12-27
Plan- och sektionsritning, 2023-12-27
Ansökan, 2023-12-27

Datum
2024-03-14

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2024-03-14

§ 81

Dnr BN-2023-002458

SÄRÖ 1:486 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt utvärdig ändring

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt utvärdig ändring.

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

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED]. Tekniskt samråd krävs.

Avgiften för beslutet är 25 625 kronor. Av detta kostar bygglovet 14 375 kronor och byggskedet 11 250 kronor. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Upplysning

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

Föreslagen åtgärd avviker från detaljplanens bestämmelser beträffande att huvudbyggnad får uppföras med max en våning. Föreslagen åtgärd avviker även från detaljplanens bestämmelser gällande högst tillåtna byggnadshöjd om 4,0 meter. Föreslagen åtgärd avviker därtill från planen såvitt avser högst tillåtna byggnadsarean om 300 m².

Utifrån samtliga i ärendet rådande omständigheter bedömer arbetsutskottet att förevarande avvikelser, om än ej små i absoluta mått och tal, utgör godtagbara avvikelser från planen som i kontextuell mening är att bedöma som små och förenliga med den aktuella planens övergripande syfte. Föreslagen tillbyggnation är vidare lämpligt utformad och placerad med hänsyn till stads- och landskapsbilden,

Datum
2024-03-14

natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Det har i ärendet inte heller framkommit någon erinran emot föreslagen åtgärd från berörda grannar. Därtill bedöms föreslagen tillbyggnation och utvändiga ändring bidra till att bevara detta sekelskifteshus som har visst kulturellt värde inom aktuellt område. Den sökta tillbyggnationen anses även stämma överens med befintlig bebyggelse inom aktuellt område. Åtgärden passar således in i bebyggelsen. Arbetsutskottet beviljar följaktligen lov för tillbyggnad och utvärdig ändring av enbostadshuset.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-12-12.

Ansökan gäller tillbyggnad av ett enbostadshus i form av balkong, skärmtak samt ytterligare våning med en byggnadsarea om 44 m², varav 44 m² är öppenarea under balkong i nordväst samt skärmtak i sydöst.

Tillbyggnaden i form av balkong placeras ca 5,3 meter från tomtgräns i nordväst. Balkongen uppförs i trä med en vit kulör.

Tillbyggnad i form av skärmtak placeras 16,9 meter från tomtgräns i sydöst. Skärmtaket uppförs i trä med en vit kulör.

Fastigheten får en total byggnadsarea om 319,7 m².

Ansökan avser även utvärdig ändring i form av byte från röda tegelpannor till svarta tegelpannor.

Ansökan var komplett för avslag 2024-01-08.

Planförutsättningar

Ansökan avviker från gällande detaljplan då

- fastigheten har en byggnadsarea som är 19,7 m² större än vad planen medger, motsvarande 6,5 procent av den sammanlagda byggnadsarean.
- huvudbyggnaden bedöms ha två våningar.

Datum
2024-03-14

- byggnadshöjden för huvudbyggnaden mäts till 5,3 meter vilket är 1,3 meter högre än vad detaljplanen medger, motsvarande 32,5 procent.

Kommunicering

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

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-02-15
Situationsplan, 2024-01-08
Ansökan, 2023-12-12
Planritning, 2023-12-12
Sektionsritning, 2023-12-12
Fasadritning, 2023-12-12
Fasadritning, 2023-12-12
Ritningar befintligt, 2023-12-12
Ritningar befintligt, 2023-12-12
Ritningar befintligt, 2023-12-12
Planritning, 2023-12-19
Ritningar befintligt, 2023-12-12

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt utvändig ändring på fastigheten med motivering; utifrån samtliga i ärendet rådande omständigheter bedöms förevarande avvikelser, om än ej små i absoluta mått och tal, utgöra godtagbara avvikelser från planen som i kontextuell mening är att bedöma som små & förenliga med planens övergripande syfte.

Föreslagen tillbyggnation är vidare lämpligt utformad och placerad med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Det har i ärendet inte heller framkommit någon erinran emot föreslagen åtgärd från berörda grannar. Därtill bedöms föreslagen tillbyggnation och utvändiga ändring bidra till att bevara detta sekelskifteshus som har visst kulturellt värde inom aktuellt område. Den sökta tillbyggnationen anses även stämma överens med befintlig bebyggelse inom aktuellt område. Åtgärden passar således in i bebyggelsen.

Beslutsgång

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

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

Datum
2024-03-14

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Datum
2024-03-14

§ 82

Dnr BN-2024-000284

ÖLMANÄS 3:20 - Strandskyddsdispens för parkeringsplatser, materialgård och byggbodar

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beviljar inte strandskyddsdispens för parkeringsplatser, materialgård och byggbodar

Avgiften för beslutet är 7 980 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Beslutsmotivering

Föreslagen placering är inom 100 meter från Getakärr och därmed inom det strandskyddade området från sjön. Föreslagen placering är även inom det utvidgade strandskyddet från havet som uppgår till 300 meter.

Förvaltningen bedömer att det inte finns skäl att bevilja dispens från strandskyddet. Detta eftersom det inte bedöms föreligga särskilda skäl för att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna. Ingen av punkterna i MB 7 kap. 18 c § bedöms vara uppfyllda. Den föreslagen platsen där sökande önskar uppföra en materialgård och utökning av parkeringsplatser utgör ett skogsområde och platsen kan inte anses vara ianspråktagen. Det befintliga reningsverket i området bedöms inte heller avskilja området från strandlinjen utan det är möjligt att passera runt. Förvaltningen anser att det allmänna intresset att bevara skogen och låta området vara tillgängligt för allmänheten väger tyngre än det enskilda intresset att anlägga parkeringsplatser och materialgård samt utöka antalet byggbodar. Det bedöms inte vara ett allmänt intresse att uppföra dessa åtgärder.

Förvaltningen bedömer även att det finns förutsättning för att istället placera åtgärderna inom reningsverket sedan tidigare lagligt ianspråktagna område. Placeras åtgärderna inom det område som tidigare fått tas ianspråk genom en beviljad strandskyddsdispens så bedöms det finnas förutsättningar för att även bevilja strandskyddsdispens för de tillkommande åtgärder som aktuell ansökan avser.

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

Datum
2024-03-14

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).

Tidigare ärende

Strandskyddsdispens beviljas 2023-05-19 för en parkeringsyta, byggbodas och tillbyggnad av verksamhet. Byggbodarna upptar en yta om 187 kvm. Parkeringsytan upptar en yta om cirka 405 kvm.

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2024-02-08.

Aktuell ansökan gäller strandskyddsdispens för fler byggbodas, två parkeringsplatser och en materialgård. Materialgården upptar en yta om cirka 1042 kvm. Parkeringsytan söder om materialgården upptar en yta om cirka 764 kvm och

Datum
2024-03-14

parkeringsytan i väster upptar en yta om cirka 542 kvm. Byggbodarna upptar en yta om cirka 230 kvm.

Förvaltningen har besiktigt den aktuella platsen 2024-02-14. Materialgården och parkeringsplats har påbörjats utan en beviljad strandskyddsdispens.

Remisser

Kommunekologen har getts möjlighet att yttra sig över ansökan. Kommunekologen skriver följande i sitt remissvar daterat 2024-02-15:

”Förvaltningen för Bygg & Miljö har bett Samhällsbyggnadskontoret yttra sig om ansökan beträffande tillfälligt bygglov på fastighet Ölmanäs 3:20 angående anläggande av byggbod och tillfälliga parkeringar. Fastigheten besöktes av kommunekolog i mars månad 2023 inför den då planerade etableringen av solceller. En bedömning och beskrivning om fastighetens naturvärden gjordes under besöket samt att ett dokument med naturmiljöförbättrande åtgärder och skyddsåtgärder togs fram. Ytorna som planeras ianspråkta av parkeringsplatser, bodar och materialupplag består av yngre lövdominerad yta med enstaka vuxna lövträd öster om reningsverket. Söder om reningsverket där tillfällig parkering ska anläggas enligt situationsplanen, består av yngre vuxna tallar med inslag av björk. Om ytorna ska återställas enligt förslaget i avvecklingsplanen, bedöms inte påverkan på naturvärdena bli så stora. Ytorna bör återställas i ursprungligt skick. Viktigt är dock att arbetena utförs under en tid på året så inte häckande fåglar eller reproducerande groddjur påverkas, det vill säga att arbetena utförs under höst- vinterhalvåret. Både fåglar och groddjur är fridlysta och skyddade enligt miljöbalken och artskyddsförordningen.

Ytan som ska utgöra materialupplag är inte tydligt beskriven i avvecklingsplanen och behöver beskrivas utförligare. Vad ska lagras på ytan för materialupplag? Hur ska ytan återställas?

Samhällsbyggnadskontoret vill påminna förvaltningen för Teknik och dess utförande entreprenör om det bedömningar och skyddsförslag som togs fram i samband med lokaliseringen av solcellsanläggningen under 2023. Samhällsbyggnadskontoret vill framhålla att de skydds- och förbättringsförslag som föreslås i dokumenten efterlevs under och efter byggskedet.

Genom fastigheten löper en promenadstig som nyttjas av närboende och som är utmarkerad på den topografiska kartan. I situationsplanen fås uppfattningen att materialupplaget ska placeras rakt på den befintliga stigen. Inom ett strandskyddsområde får inte 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.

Föreslagna åtgärder behöver säkerställa att stigen inte byggs igen och hindrar allmänheten att passera igenom området.”

Sökande gavs möjlighet att bemöta remissvaret. Sökande skickade 2024-02-16 in följande yttrande: ”Ytorna iordningsställdes under höst- och vinterhalvåret för att inte störa häckande fåglar och groddjur. Ytorna kommer återställas till ursprungligt

Datum
2024-03-14

skick, alla massor som läggs på ytorna kommer att tas bort och marken återställas.
(se bifogad uppdaterad återställningsplan)

På ytan för materialupplag lagras byggnads- och processteknisk utrustning som kommer att byggas in i avloppsreningsverket under våren.

De förslag till naturmiljöförbättrande åtgärderna som togs fram i samråd med Samhällsbyggnadskontoret kommer att efterlevas vid återställning av områdena, Teknik tar gärna en fortsatt dialog med kommunekologen kring hur och när detta görs på bästa sätt.

Den promenadstigen som finns i området finns tillgänglig under hela projektet och är omdragen för att upprätthålla god säkerhet för tredje man som använder den.”

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-03-01
Situationsplan, 2024-02-19
Information - Bemötande från sökande, 2024-02-16
Avvecklingsplan, 2024-02-16
Remissvar, 2024-02-15
Bilaga – Naturförbättrande åtgärder, 2024-02-15
Bilaga – Naturförbättrande åtgärder, 2024-02-15
Ansökan, 2024-02-08

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)