



Plats och tid för sammanträde	Kungsbackarummet, Storgatan 37	Klockan 10.00-11.20
Beslutande	Ledamöter Thure Sandén (M), Ordförande Heinrich Kaufmann (C), vice ordförande Daniel Hognert (M) Lars Eriksson (S) Stefan Vilumsons (SD)	Tjänstgörande ersättare
Övriga närvarande	Ersättare Personalföreträdare	Tjänstepersoner Hanna Ståhl, t.f. förvaltningschef Peter Sebestyén, enhetschef Geodata- och bygglovsavdelningen Rickard Ribbås, bygglovshandläggare Kasra Hassirian, förvaltningsjurist Amanda Toresson, nämndsekreterare Övriga Ida Lennartsson, verksamhetschef planavdelningen, kommunstyrelsens förvaltning Stina Wikström, planarkitekt, kommunstyrelsens förvaltning §§ 231-232
Plats och tid för justering	Digital justering, 2023-09-20	
Sekreterare	Amanda Toresson	Paragrafer §§ 229-230, 232-241
Underskrifter	Ordförande Thure Sandén (M)	
Protokolljusterare	Lars Eriksson (S)	

Datum
2023-09-14

Innehåll

§ 229 Dnr BN-2023-00112 Förändring av ärendelista.....	3
§ 230 Dnr BN-2023-00113 Information från förvaltningen	4
§ 232 Dnr BN 2023-00018 Antagande av upphävande av del av detaljplan Fj9 inom Duvehed 6:2 m.fl. i Fjärås.....	5
§ 233 Dnr BN 2023-001383 BREARED 2:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus.....	6
§ 234 Dnr BN 2023-000200 BÅNGSBO 1:10 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus ...	14
§ 235 Dnr BN 2023-000846 ISERÅS 4:5 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett tvåbostadshus.....	16
§ 236 Dnr BN 2023-000848 PÅTORP 2:11 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	20
§ 237 Dnr BN 2023-000199 SPÅRHAGA 2:4 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus...	25
§ 238 Dnr BN 2023-000807 TORPA 1:10 - Förhandsbesked för nybyggnad av..... ett enbostadshus	27 27
§ 239 Dnr BN 2023-000155 ALAFORS 4:26 - Bygglov för ändrad användning av garage till fritidshus	32
§ 240 Dnr BN 2022-002551 HANHALS 3:49 - Bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus.....	39
§ 241 Dnr BN 2023-000330 HEDE 1:65 - Bygglov för ändrad användning och ombyggnad av äldreboende till boende med särskilt stöd på del av fastigheten.....	46

Datum
2023-09-14

§ 229

Dnr BN-2023-00112

Förändring av ärendelista

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott godkänner ärendelistan utan förändring.

Sammanfattning av ärendet

Det finns inga förändringar av ärendelista att anmäla.

Beslutsgång

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

Datum
2023-09-14

§ 230

Dnr BN-2023-00113

Information från förvaltningen

Det finns ingen anmäld information vid byggnadsnämndens arbetsutskotts sammanträde den 14 september 2023.

Justerare

Expedierat/bestyrt

Datum
2023-09-14

§ 232

Dnr BN 2023-00018

Antagande av upphävande av del av detaljplan Fj9 inom Duveded 6:2 m.fl. i Fjärås

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner samrådsredogörelsen.

Byggnadsnämnden antar upphävande av del av detaljplan Fj9 inom Duveded 6:2 m.fl. i Fjärås, upprättad 2023-09-01.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden gav den 17 maj 2023 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för upphävande av del av detaljplan Fj9 inom Duveded 6:2 m.fl. i Fjärås.

Gällande detaljplan Fj9 anger järnvägsändamål inom nu aktuellt planområde. Genomförandetiden har gått ut. Syftet med detaljplanen är att upphäva den del av gällande detaljplan Fj9 som avser användningsområdet för järnväg då det ändamålet spelat ut sin roll när järnvägsspåren flyttades öster ut.

Planförslaget har varit utställt på samråd under tiden 15 juni – 7 juli 2023. Under samrådstiden inkom sju skrivelser. Inkomna synpunkter berör risker för föroreningar i marken, buller, vibrationer samt transport av farligt gods. Se vidare i samrådsredogörelsen. Inkomna synpunkter föranleder inte någon ändring i planförslaget.

Detaljplanen är upprättad med förenklat standardförfarande vilket innebär att detaljplanen kan antas efter samråd.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2023-09-01

Planbeskrivning, 2023-09-01

Plankarta, 2023-09-01

Samrådsredogörelse, 2023-08-28

Länsstyrelsens samrådsyttrande, 2023-07-04

Beslutsgång

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

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret - planavdelningen

Datum
2023-09-14

§ 233

Dnr BN 2023-001383

BREARED 2:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten Breared 2:2.

Avgiften för beslutet är 23 125 kronor.

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

Beslutsmotivering

Tillämpliga 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.

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

3 kap. 4 § miljöbalken anger att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse 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.

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. 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;

Datum
2023-09-14

möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar och risken för olyckor, översvämning och erosion.

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

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

Översiktliga planeringen

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 etcetera redan finns, det vill säga i kommunens tätorter. På så sätt stärks möjligheten att samnyttja lokaler, ytor, trafikstråk, kollektivtrafik etcetera mer effektivt.

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

I Kungsbacka kommun råder det allmänt högt bebyggelsetryck. Det höga trycket beror till stor del på läget i Göteborgsregionen och pendlingsavståndet till Göteborg.

Datum
2023-09-14

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 landsbygdsutveckling.

Landsbygdsutveckling utgörs av stora sammanhängande områden i kommunens östra delar, som bland annat kännetecknas av övergripande lägre bebyggelsestryck jämfört med andra delar av kommunen. Det är därför inte nödvändigt för kommunens hållbara utveckling att ha en övergripande restriktiv hållning mot enstaka tillkommande bostadshus inom landsbygdsutveckling.

Precis som Vårt framtida Kungsbacka redogör så är dock avstånden inom landsbygdsutveckling oftast längre samtidigt som befolkningsunderlaget inte alltid räcker till för att erbjuda invånarna kollektivtrafik och offentlig eller kommersiell service. En gles eller utspridd bebyggelse innebär högre kostnader för att upprätthålla den kommunala servicen, som exempelvis hemvård, renhållning, skolskjuts och skolor. Vårt framtida Kungsbacka redogör därför att ny bebyggelse på landsbygden därför alltid ska lokaliseras genom komplettering och användning av mark som redan är tagen i anspråk intill annan bebyggelse, längs med vägar och på ett sätt som ansluter till det historiska bebyggelsemönstret. På så vis kan också obebyggda delar av landskapet bevaras och redan gjorda investeringar i vägar och annan infrastruktur kan tas till vara på. Bebyggelsen ska utvecklas sammanhållet genom kompletteringar som inte utökar befintliga bebyggelsegrupper.

Särskild hänsyn ska tas till jord- och skogsbruket så att inte tillkommande bebyggelse begränsar deras möjlighet att utvecklas.

Vidare ska ärenden om bygglov och förhandsbesked 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.

Bebyggelse och byggnadsverk ska enligt 2 kap. 5 § PBL lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat möjligheterna att ordna trafik,

Datum
2023-09-14

vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt.

Av bestämmelserna i 2 kap. 6 § PBL följer att byggnadsverk ska placeras och utformas med hänsyn till omgivningen, däribland landskapsbilden.

En obebyggd tomt som ska bebyggas ska dessutom anordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen samtidigt som naturförutsättningarna ska så långt möjligt tas till vara, 8 kap 9 § PBL.

Aktuell byggnation föreslås placeras på ett markområde som är kuperat. Någon fullständig redovisning av tänkta markåtgärder har inte redovisats av sökande. Förvaltningen menar dock att det går att göra en bedömning utifrån de uppgifter som kommunen har till förfogande samt de handlingar som sökande har lämnat in.

Nivåskillnaden mellan den befintliga vägen, Brearedsvägen, och platsen där det tillkommande huset föreslås placeras är ca 10 m. För att få till en tillfartsväg som är framkomlig för räddningstjänsten (rekommenderad maxlutning på väg är 8%), avfallsfordon samt övrig samhällsservice kommer stora ingrepp på befintliga naturförutsättningar att krävas.

Vidare påbörjar de tillkommande bostäderna uppe på den oexploaterade bergsplatån en ny bebyggelsegrupp, vilket medför en bebyggelsestruktur som avviker från den befintliga. Det förekommer inga särskilda skäl för exploateringen, det är till exempel inte frågan om förtätning av tätort som har få andra alternativ, utan det finns markområden i närområdet som går att exploatera som inte får samma påverkan på omgivningen.

När det gäller anpassning till det ännu obebyggda landskapet kan det handla om att följa naturliga gränser såsom höjd- och siktlinjer, berg och floder. Landskapet byggs även upp av levande och föränderliga element såsom träd och annan vegetation (MÖD 2020-05-08 mål nr P 1820–19).

Placering av bebyggelse i ett öppet landskap kan innebära stor exponering och påverkan på befintliga värden. Samma sak kan gälla om bebyggelsen placeras på höjder i ett kuperat landskap. Det kan då vara lämpligare att placera byggnader på en lägre nivå än de högsta partierna där de kan bryta landskapets konturer (jfr prop. 1985/86:1 sid. 481 och MÖD 2018-03-19 mål nr P 10184–17).

Förr i tiden beaktades inte alltid landskapsbilden på samma sätt som idag vid lokalisering av ny bebyggelse. Det förekom också till exempel att intresset av att uppföra ett verksamhetscentrum för jordbruket i anslutning till den brukande marken vägde tyngre än att bevara det öppna landskapet. Det finns sålunda en del äldre bebyggelse placerad på höjder och i de öppna landskapen utan att ta stöd av vare sig vegetation eller höjder. Även om landskapsbilden redan har tagit skada av tidigare uppförd bebyggelse innebär det inte att ytterligare bebyggelse därmed är lämplig.

Jordbruksmark

Jordbruksmark är en långsiktig värdefull resurs som det föreligger starka incitament att bevara. Tillgången till jordbruksmark minskar, vilket till stor del beror på exploatering, men också på grund av globala klimatförändringar, som

Datum
2023-09-14

havsnivåhöjningar och torka. Samtidigt som tillgången till jordbruksmark minskar ökar behovet vilket medför att den svenska jordbruksmarken i framtiden beräknas bli ännu mer värdefull än vad den är redan idag.

Exploatering av jordbruksmark är en process som inte går att återkalla eller ersätta med nyodlingar. Vid lämplighetsbedömningen av nylokaliseringar ska det bland annat prövas om åtgärden uppfyller kraven på lämplig markanvändning, 2 kap. PBL. Det innebär att bestämmelserna om hushållning med markområden i 3 kap. miljöbalken ska tillämpas. Miljöbalken fastställer 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 (3 kap. 4 § miljöbalken).

Med att ”marken tas i anspråk” avses enligt förarbetena till den ursprungliga bestämmelsen i den nu upphävda naturresurslagen sådana åtgärder som på ett varaktigt sätt drar marken ur produktion, såsom utbyggnad av bostadsområden, industrier, upplag, vägar osv. Att komplettera befintlig bebyggelse med ytterligare någon enstaka byggnad ansågs dock i förarbeten vara förenligt med bestämmelsen (prop. 1985/86:3 s. 158 f.).

Begreppet jordbruksmark avser både kultiverad och naturlig mark (se Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 1 april 2016 i mål nr P 4087-15). Sådan mark är brukningsvärd om den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är väl lämpad för jordbruksproduktion (prop. lag om hushållning med naturresurser 1985/86:3 s.158). Vid den bedömningen bör beaktas att jordbruksmark är en begränsad resurs med avgörande betydelse för att trygga livsmedelsförsörjningen i landet och att syftet med bestämmelsen var att säkerställa en långsiktig hushållning (se MÖD 2017:17 samt prop. 1985/86:3 sid. 53). I praxis har framhållits att hänsyn ska tas till jordbrukslandskapet och det framtida behovet av jordbruksproduktion, inte till fastighetens rådande produktionsstatus, kvalitet eller om det vid tillfället finns ett reellt intresse av att bruka den (se bl.a. Mark- och miljööverdomstolens domar den 1 april 2016 i mål P 4087-15 och den 3 februari 2017 i mål P 4848-16).

Enligt 12 kap. 7 § miljöbalken är jordbruksmark sådan åkermark och betesmark som ingår i fastighet som är taxerad som lantbruksenhet. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar dock att fastighetstaxeringen, vare sig avsaknad av taxering eller taxering som eller annat än lantbruksenhet, inte är avgörande för om 3 kap. 4 § miljöbalken är tillämplig, se dom 2020-06-09 mål nr P 8347-19. I samma dom konstaterar även Mark- och miljööverdomstolen att den omständigheten att ett fastighetsbildningsbeslut kan syfta till en viss markanvändning inte har någon bindande verkan vid prövningen enligt PBL och inte heller är avgörande för om 3 kap. 4 § miljöbalken är tillämplig (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 27 maj 2019 i mål nr P 7083-18).

Det kan konstateras, genom att studera flygfoton från 60-talet fram till idag, att markytan som tillfartsvägen föreslås anläggas på utgör åkermark. Området är också redovisat som åkermark enligt länsstyrelsens klassning samtidigt som markytan är en del av större sammanhängande jordbrukslandskap.

Datum
2023-09-14

När det kommer till väsentliga samhällsintressen så kan till exempel vara att tillgodose bostadsförsörjningsbehovet, att lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem och att säkerställa viktiga rekreationsintressen (prop. 1985/86:3 s. 53). Det kan till exempel handla om tätortsutveckling. I Kungsbacka kommun exploateras stora områden jordbruksmark kring kommunens tätorter (till exempel Kolla, Björkris, Må etc), samtidigt är kommunen och tätorterna starkt expansiva och områdena kring tätorterna utgör ofta jordbruksmark. Såvida det inte handlar om väsentliga samhällsintressen, såsom till exempel tätortsutveckling, är det sålunda av betydande vikt att övrig jordbruksmark som finns till förfogande inte exploateras. Det är även angeläget ur ett lokalt perspektiv (för kommunen och bygden), då behovet av lokalt jordbruk förväntas öka dramatiskt i framtiden.

Bedömning

Den föreslagna lokaliseringen uppe på det annars oexploaterade berget bedöms inte vara förenlig med Vårt Framtida Kungsbacka samt lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-4 § PBL. Den aktuella byggnationen bedöms inte heller lokaliseras till mark som är lämplig för det sökta ändamålet med hänsyn till bevarandet av naturvärdena och naturförutsättningarna, möjligheterna att ordna trafik och avfallshantering samt en ändamålsenlig struktur och intresset av en god helhetsverkan. Placeringen av byggnationen bedöms också få en stor negativ påverkan på den annars orörda landskapsbilden, bedömningen görs följaktligen att byggnationen inte uppfyller de krav om placering med hänsyn till landskapsbilden.

När det kommer till jordbruksmarken gör förvaltningen bedömningen att marken med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar utgör sådan jordbruksmark som är väl lämpad för jordbruksproduktion och att marken därmed är brukningsvärd i 3 kap. 4 § miljöbalkens mening. Den tilltänkta tillfartsvägen på jordbruksmarken innebär att en del av ett större område av sammanhängande jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse och inte till exempel att en lucka i bebyggelseraden fylls igen. Förvaltningen menar att det inte är fråga om en sådan komplettering som förarbetena avser kan tillåtas (se bland annat Mark- och miljööverdomstolens dom 2019-11-08 mål nr P 4193-19 samt dom 2018-02-28 mål nr P 4520-17).

När det kommer till om bebyggelsen behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om behovet inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk kan följande konstateras.

Förvaltningen menar att det i paragrafens rekvisit ”väsentliga samhällsintressen” inte inryms enskildas intresse av att bygga enstaka bostadshus, utan att det handlar om större lösningar i allmän regi och en samlad planering i samband med större planläggning, till exempel i samband med tätortsutveckling. Det är vidare inte redovisat att behovet av bostäder i närområdet inte skulle kunna tillgodoses på något annat tillfredsställande sätt utan att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk. Förvaltningen gör bedömningen att det går att bebygga mark i närområdet utan att ta i anspråk jordbruksmark.

Datum
2023-09-14

Intresset av att uppföra två enbostadshus enligt ansökan kan följaktligen inte betraktas som ett väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses genom att annan ur allmän synpunkt lämplig mark tas i anspråk (se bland annat Mark- och miljööverdomstolens dom 2016-04-01 mål nr P 4087- 15 samt dom 2017-02-03 mål nr P 4848-16).

Avslutningsvis bedöms sökandes enskilda intresse redan vara tillgodosett eftersom tillstånd för 9 bostäder (Breared 2:7, Breared 2:8, Breared 2:9, Breared 2:10, Breared 2:12, Breared 2:13, Breared 2:14, Breared 2:15, Breared 2:16) redan har beviljats på fastigheten bara inom de senaste 20 åren. Sammanfattningsvis görs bedömningen att det allmänna intresset, som beskrivits närmare i texten ovan, i förevarande fall överväger det enskilda intresset av att bebygga platsen med ytterligare två 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, eller 4 veckor från det att beslutet kungjordes för dem som inte delgetts beslutet. Om skrivelsen har kommit in i rätt tid skickar Byggnadsnämnden den vidare till Länsstyrelsen i Hallands län, som prövar det överklagade beslutet. Om överklagan kommer in för sent avvisas den.

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan som inkom 2023-07-05, kompletterad med underlag samt komplett för handläggning 2023-07-14, innebär nylokalisering av två enbostadshus inom fastigheten Breared 2:2. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse

Ansökan, 2023-07-05

Situationsplan/karta, 2023-07-05

Intyg, 2023-07-05

Förtydligande, 2023-07-14

Yttrande, 2023-09-12

Ärendets behandling på sammanträdet

Vid sammanträdet redovisas yttrande daterat 2023-09-12.

Datum
2023-09-14

Förslag till beslut på sammanträdet

Heinrich Kaufmann (C) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Beslutsgång

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2023-09-14

§ 234

Dnr BN 2023-000200

BÅNGSBO 1:10 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 23 125 kronor. Avgiften är reducerad med 23 125 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor.

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

Upplysningar

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

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

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

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

Beslutsmotivering

Ansökan avser nylokalisering av ett enbostadshus inom en fastighet med en areal om ca 0,5 hektar som i dagsläget är bebyggd med ett bostadshus. Fastigheten är vidare belägen utanför detaljplanerat område, inom sammanhållen bebyggelse.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att föreslagen lokalisering av ett enbostadshus på fastigheten utgör en lämplig komplettering av förevarande bebyggelsegrupp. Den föreslagna åtgärden passar vidare in i landskapsbilden och följer den struktur som övrig bebyggelse har i området. Därtill anser arbetsutskottet att den tilltänkta tomten är lämplig för föreslagen åtgärd och att åtgärden inte anses föranleda några onödiga ingrepp i naturen. Föreslagen lokalisering är sålunda lämplig utifrån den specifika platsens förutsättningar.

Arbetsutskottet bedömer sammantaget att den sökta åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL. Åtgärden förutsätter sålunda inte planläggning av nu aktuellt område och det föreligger ingen risk för negativ prejudicerande verkan. Åtgärden uppfyller vidare kraven i 2 och 8 kap. PBL. Det föreligger därför skäl att meddela positivt förhandsbesked i förevarande ärende.

Beslutet kan överklagas

Datum
2023-09-14

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.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, upprättad 2023-06-21

Remissvar från Förvaltningen för teknik, 2023-08-25

Karta, inkommen 2023-04-04

Ansökan, inkommen 2023-01-31

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten med följande motivering; föreslagen lokalisering av ett enbostadshus utgör en lämplig komplettering av förevarande bebyggelsegrupp. Den föreslagna åtgärden passar vidare in i landskapsbilden och följer den struktur som övrig bebyggelse har i området. Därtill är den tilltänkta tomten lämplig för föreslagen åtgärd och åtgärden bedöms inte föranleda några onödiga ingrepp i naturen. Föreslagen lokalisering är sålunda lämplig utifrån den specifika platsens förutsättningar. Sammantaget uppfyller den sökta åtgärden de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL. Åtgärden förutsätter sålunda inte planläggning av nu aktuellt område och det föreligger ingen risk för negativ prejudicerande verkan. Åtgärden uppfyller vidare kraven i 2 och 8 kap. PBL.

Heinrich Kaufmann (C) och Stefan Vilumsons (SD) yrkar bifall till Thure Sandéns (M) yrkande.

Beslutsgång

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Datum
2023-09-14

§ 235

Dnr BN 2023-000846

ISERÅS 4:5 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett tvåbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för nybyggnad av ett tvåbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 23 125 kronor.

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

Beslutsmotivering

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

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan om förhandsbesked för nylokalisering av ett tvåbostadshus som ersättning för den lada som står där idag. Den aktuella fastigheten ligger inom vad översiktsplanen Vårt Framtida Kungsbacka redovisar som ytterområde i utvecklingsort Onsala. Inom utvecklingsorterna planeras nya bostadshus generellt genom detaljplan, eller där byggnadsnämnden på förhand har pekat ut lämpliga tillskott genom lokaliseringsstudier. Den sammantagna bedömningen av detta ärende är att den föreslagna placeringen av ett nytt tvåbostadshus inom fastigheten är olämpligt med hänsyn till dels strider mot lämplighets och hushållningskrav på sätt att det kan få prejudicerande effekter av fler enskilda hus, dels påverka en framtida rationell planläggning och det går inte pröva enskilt i ansökan om förhandsbesked före en lokaliseringsstudie har gjorts för området. Slutligen har en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen gjorts.

Beskrivning av ärendet

Datum
2023-09-14

Ansökan som kom in 2023-04-29 innebär nylokalisering av ett tvåbostadshus inom fastigheten ISERÅS 4:5. Fastigheten har en areal av 6,1 ha i 3 delområden. Berört delområde 2 har 640 kvm areal och är idag bebyggd med ekonomibyggnad med eftersatt underhåll som är tänkt att rivas.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område i Onsala tätort. Norr om fastigheten har kommunen en verksamhetslokal utom detaljplan, åt öster finns detaljplan för bostäder, och över gårdet åt sydväst finns en outnyttjad detaljplan för verksamheter och handel.

Fastigheten föreslås anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Vid skyfall finns risk för att vatten samlas i södra delen av fastigheten.

Fastigheten berörs av Riksintressen för det rörliga friluftslivet, samt hög exploaterad kust.

Beskrivning av handläggning

Underrättelse om bedömning av ansökan har skickats till sökande 2023-08-18

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

N00199

Lagstiftning

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

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

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

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

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 behöver sättas i ett större perspektiv eftersom flera

Datum
2023-09-14

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.

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 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.
- 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

Bedömning

Detaljplan krävs ej

Utifrån översiktsplanen är utgångspunkten att detaljplaneläggning krävs, om inte undantag från kravet på detaljplan är uppfyllt genom att byggnadsverket kan prövas i samband med ansökan om förhandsbesked.

Efter en helhetsbedömning av förhållandena i det enskilda fallet bedöms att detaljplan inte krävs, utan att en lokaliseringsstudie som omnämns i översiktsplanen hade kunnat ersätta behovet av detaljplan.

Förvaltningen bedömer att en ersättningsbyggnad på fastigheten inte skadar riksintressets värden.

Befintlig byggnad bedöms utifrån fotografi ej ha kulturhistoriska värden.

Platsen är ej utpekad i lokaliseringsstudie

Behovet av att samordna fysiska förhållanden, hushålla med mark, prioritera mellan motstående markanvändningsintressen, prejudicerande effekter på omgivningen, högt bebyggelsetryck, långsiktiga utvecklingen för området behöver bedömas i ett större sammanhang. Ett sådant sammanhang kan vara genom detaljplan eller lokaliseringsstudie. Någon lokaliseringsstudie för var och hur många nya tomtplatser

Datum
2023-09-14

området tål är ej framtagen för området och åtgärden saknar därmed stöd i översiktsplanen.

Lämplighets- och hushållningskrav

Den föreslagna tomtstorleken om 640 kvm, strider mot byggnadsnämndens riktlinjer om minst 1000 kvm, samt är ungefär hälften av områdets befintliga tomter bebyggda med enbostadshus. Att frångå strukturen är inte lämpligt för stads-och landskapsbilden 2 kap. 6§ PBL.

Den föreslagna lokaliseringen är inte en lucka i ett färdigutbyggt markområde utan intilliggande obebyggda skiften och fastigheter skulle kunna bebyggas 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. I tätorterna är bebyggelsestrycket högt och där möjligheten till att genomföra fler liknande åtgärder finns, är risken för prejudicerande effekter överhängande. Förtätning genom enskilda tillkommande bostäder i utvecklingsområden är olämpligt eftersom de kan försvåra en rationell framtida detaljplanläggning av området. Lokaliseringen är därmed inte lämplig med hänsyn till kravet på en långsiktigt god hushållning av mark och kommunens tätortsutveckling. Ansökan uppfyller därmed inte lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-3 § PBL.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, upprättad 2023-08-18

Beslut om förlängd handläggningstid 2023-07-06

Fotografi, inkommen 2023-04-29

Karta, inkommen 2023-04-29

Ansökan, inkommen 2023-04-29

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
2023-09-14

§ 236

Dnr BN 2023-000848

PÅTORP 2:11 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 23 125 kronor.

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

Beslutsmotivering

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

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan om förhandsbesked för nylokalisering av ett enbostadshus på fastigheten. Den aktuella fastigheten ligger inom vad Kungsbacka kommuns översiktsplan Vårt Framtida Kungsbacka redovisar som Kustbygd där restriktivitet råder förnylokaliseringar av bostäder. Vidare är tomten mindre än andra tomter i området, varav halva tomten är starkt kuperad, samt att skredrisken är outredd.

Den sammantagna bedömningen av detta ärende är att den föreslagna placeringen av ett nytt enbostadshus inom fastigheten är olämpligt med hänsyn till strider mot lämplighets och hushållningskrav samt att det finns risk för prejudicerande effekter av fler enskilda hus där högt bebyggelsetryck råder. Slutligen har en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen gjorts.

Beskrivning av ärendet

Ansökan kom in 2023-04-30 och fick beslut om förlängd handläggningstid 2023-07-06. Efter kommunikering av utkast till förslag till beslut, har sökande inkommit med

Datum
2023-09-14

ny placering och tomtstorlek 2023-09-04 och bedömdes då som komplett. Syftet med den nya placeringen är att minimera ianspråktagandet av jordbruksmark.

Förslaget innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten PÅTORP 2:11 (██████████).

Fastigheten har en areal av 10,3 ha i 4 delområden och är idag bebyggd med ett enbostadshus och ekonomibygnader. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Området ligger inom område där strandskyddet har upphävts för.

Lagstiftning

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

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

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

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

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 behöver sättas i ett större perspektiv eftersom flera enstaka nyetableringar kan få omfattande konsekvenser för kommunens hållbara utveckling.

Datum
2023-09-14

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.

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. För att säkerställa en hållbar utveckling inom kust- och landsbygden behöver kommunen tillämpa en restriktiv hållning till kompletteringar av nya bostadshus. Detta eftersom ny bebyggelse riskerar att försvåra en ändamålsenlig användning och planläggning i framtiden. Tydliga gränser mot omgivande landskap är viktigt för utvecklingsorternas identitet.

Inom lands- och kustbygd samt i områden för landsbygdsutveckling så prioriteras areella näringar, småskalig kommersiell service, turism, friluftsliv och biologisk mångfald.

För att spara på resursen åkermark bör i första hand en samlad bebyggelse eftersträvas.

Bedömning

Kustbygd

Den aktuella platsen ligger 4 km från Frillesås som är närmsta tätort med samhällsservice och kollektivtrafikförbindelser. Området nås via landsvägar som saknar gatubelysning och separat gång- och cykelväg. Kollektivtrafik förekommer på Landavägen men bussar går i huvudsak endast dagtid på vardagar. Förutsättningarna för området tyder på ett starkt bilberoende. Sökande har inkommit med en skrivelse att de använder cykel och kan ta sig till Åsa tågstation på 16 min.

Den befintliga bebyggelsen är spridd i området. Det finns fler fastigheter i området med liknande förutsättningar som också riskerar att bebyggas med ytterligare bostäder. Bebyggelsestrycket i området är högt. Förvaltningen har de senaste åren varit konsekvent emot nylokaliseringar i området och majoritet av ansökningarna de senaste åren har avslagits.

Med hänsyn till vad som redogjorts för ovan görs bedömningen att en fortsatt bebyggelseutveckling i området får negativa konsekvenser för kommunens ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbara utveckling. Ansökan bidrar till en splittrad struktur med utspridda bebyggelsegrupper vilket på sikt får stora negativa konsekvenser för kommunens planering. Ansökan bedöms därför inte vara förenlig med kommunens översiktliga planering, Vårt Framtida Kungsbacka samt lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-4 § PBL.

Den sammantagna bedömningen görs att det allmänna intresset av att styra bebyggelseutvecklingen överväger det enskilda intresset av att bygga ett bostadshus på platsen.

Datum
2023-09-14

Placering

Placering av byggnad föreslås i den skogsbeklädda foten av sluttningen, mellan höjdkurvorna för 19 m respektive 20m. Tomt har föreslagits från kanten på åkermark upp på sluttningens till 25 m höjdkurvan.

Sluttningen har sådana förhållanden att det kan innebära risk för skred enligt Sveriges geologiska institut. Detta behöver utredas av sökande innan man kan säga att marken är lämplig för bebyggelse.

Föreslagen tomt utgör 1450 kvm, varav hälften är en svårnyttjad brant. Tomtavgränsning bör ske så att den användbara delen av tomten inte understiger de minsta tomtarna i området ca 1000 kvm, och då bedöms sluttningen inte vara en användbar del. Vanligen behöver en bostadstomt utrymme för ett normalstort enbostadshus med biluppställning eller garage, samt omhändertagande av dagvatten etc. Det kan vara svårt att få plats med biluppställningsplats när föreslagen placering ligger så pass nära grannhuset.

Förslaget uppfyller inte lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-4 § PBL med avseende på tomtens beskaffenhet samt outredd risk för skred.

Jordbruksmark

Tomtavgränsningen utgör kanten på jordbruksmarken. Förvaltningen har svårt utifrån medskickad karta att avgöra om någon del av jordbruksmarken föreslås att tas i anspråk för tomt. Sökande har angett att så inte kommer att ske. Förvaltningen vill understryka att tomtavgränsningar och vägar ska dras så att jordbruksmarken inte berörs.

En lokalisering av ett enbostadshus på brukningsvärd jordbruksmark är inte ett väsentligt samhällsintresse som inte kan bli tillgodosett på annan plats (se MÖD Mål nr P 4087-15, 2016-04-01). Det allmänna intresset av att långsiktigt bevara brukningsvärd jordbruksmark väger oftast tyngre än det enskilda intresset av att bebygga åkermarken.

Riksintresse det rörliga friluftslivet

Förvaltningen bedömer att en lokalisering av nytt enbostadshus på fastigheten kan skada riksintressets värden och att marken ur allmän synpunkt inte bör exploateras med hänsyn till att det etablerar nya tomter och hemfridszoner inom riksintresset för det rörliga friluftslivet. Vidare innebär lokaliseringen exploatering av mark utanför etablerade bebyggelseområden i en del av kommunen med splittrad bebyggelsestruktur, vilket inte är lämpligt med hänsyn till kravet på en långsiktigt god hushållning av mark. Ansökan uppfyller därmed inte lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-3 § PBL.

Enskilt intresse

Sökande har i skrivelse angett enskilt intresse av att bo nära sina föräldrar respektive bror med familj. Förvaltningen bedömer att det i sig eller tillsammans med övriga motiv sökande lyft inte överväger de allmänna intressena för platsen. Det är heller inte frågan om ett generationsskifte som behövs för att fortsätta bruka gården Påtorp 2:11.

Datum
2023-09-14

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2023-08-21

Beslut om förlängd handläggningstid D 2023-001959. 2023-07-06

Karta med ny placering 2023-09-04

Skrivelse från sökande med större tomtstorlek 2023-09-04

Skrivelse från sökande 2023-08-28

Strandskydd upphävt 2023-04-30

VA-intyg 2023-04-30

Ansökan 2023-04-30

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
2023-09-14

§ 237

Dnr BN 2023-000199

SPÅRHAGA 2:4 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 23 125 kronor. Avgiften är reducerad med 23 125 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor.

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

Upplysningar

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

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

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

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

Beslutsmotivering

Ansökan avser nylokalisering av ett enbostadshus inom en fastighet med en areal om ca 0,4 hektar som i dagsläget är bebyggd med en komplementbyggnad till ett bostadshus på grann-fastigheten Bångsbo 1:10. Fastigheten är vidare belägen utanför detaljplanerat område och inom sammanhållen bebyggelse.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att föreslagen lokalisering av ett enbostadshus på fastigheten utgör en lämplig komplettering av förevarande bebyggelsegrupp. Den föreslagna åtgärden passar vidare in i landskapsbilden och följer den struktur som övrig bebyggelse har i området. Därtill anser arbetsutskottet att den tilltänkta tomten är lämplig för föreslagen åtgärd. Föreslagen lokalisering är sålunda lämplig utifrån den specifika platsens förutsättningar.

Arbetsutskottet bedömer sammantaget att den sökta åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL. Åtgärden förutsätter sålunda inte planläggning av nu aktuellt område och det föreligger ingen risk för negativ prejudicerande verkan. Åtgärden uppfyller vidare kraven i 2 och 8 kap. PBL. Det föreligger därför skäl att meddela positivt förhandsbesked i förevarande ärende.

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

Datum
2023-09-14

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.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, upprättad 2023-08-29

Remissvar förvaltningen för teknik, 2023-08-25

Karta ny placering, inkommen 2023-07-05

karta, fastighetsreglering 2004, 2023-07-05

Ansökan, inkommen 2023-01-31

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten med följande motivering; föreslagen lokalisering av ett enbostadshus på fastigheten utgör en lämplig komplettering av förevarande bebyggelsegrupp. Den föreslagna åtgärden passar vidare in i landskapsbilden och följer den struktur som övrig bebyggelse har i området. Därtill är den tilltänkta tomten lämplig för föreslagen åtgärd. Föreslagen lokalisering är sålunda lämplig utifrån den specifika platsens förutsättningar. Sammantaget uppfyller den sökta åtgärden de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL. Åtgärden förutsätter inte planläggning av nu aktuellt område och det föreligger ingen risk för negativ prejudicerande verkan. Därtill uppfyller åtgärden kraven i 2 och 8 kap. PBL. Det föreligger därför skäl att meddela positivt förhandsbesked i förevarande ärende.

Heinrich Kaufmann (C) och Stefan Vilumsons (SD) yrkar bifall till Thure Sandéns (M) yrkande.

Beslutsgång

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Datum
2023-09-14

§ 238

Dnr BN 2023-000807

TORPA 1:10 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 23 125 kronor.

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

Villkor

En förutsättning för att kunna erhålla bygglov för den sökta åtgärden är att fastigheten ansluts till en vatten- och avloppsförening. En annan förutsättning för att kunna erhålla lov för den sökta åtgärden är att åtkomst till fiberkabelledningar som har dragits under fastigheten inte inskränks. Likväl får rättigheter till fiberkabelledningar under fastigheten inte inskränkas.

Upplysningar

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

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

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

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

Frågor om tomtavgränsning fastställs i en eventuell kommande fastighetsreglering genom Lantmäterimyndighetens försorg.

Beslutsmotivering

Ansökan avser nylokalisering av ett enbostadshus inom en fastighet med en areal om ca 4,3 hektar som i dagsläget är bebyggd med enbostadshus och komplementbyggnader. Fastigheten är vidare belägen utanför detaljplanerat område.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att föreslagen lokalisering av ett enbostadshus på fastigheten utgör en lämplig komplettering av förevarande bebyggelsegrupp. Den föreslagna åtgärden bedöms vidare passa in i landskapsbilden och följa bebyggelsestrukturen i området. Därtill följer den sökta åtgärden kommunens riktlinjer enligt tidigare gällande översiktsplan, ÖP06. Det bör härvid även noteras att ansökan i förevarande ärende ingavs när kommunens tidigare översiktsplan alltjämt var gällande. Därtill har sökande i ärendet reviderat sin

Datum
2023-09-14

ansökan för att på bästa sätt tillmötesgå förvaltningens krav enligt kommunens översiktsplan. Sökande anses därmed ha vidtagit nödvändiga och tillräckliga åtgärder för att möjliggöra lokalisering av ett bostadshus på fastigheten utifrån kommunens intentioner. Ansökan bedöms följaktligen vara överensstämmande med de intentioner som framgår av ÖP06. Arbetsutskottet bedömer sålunda att föreslagen lokalisering är att bedöma som lämplig utifrån den specifika platsens förutsättningar och de riktlinjer som framgår av ÖP06.

Arbetsutskottet bedömer sammantaget att den sökta åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL. Åtgärden förutsätter sålunda inte planläggning av nu aktuellt område och det föreligger ingen påtaglig risk för negativ prejudicerande verkan. Åtgärden uppfyller vidare kraven i 2 och 8 kap. PBL. Det föreligger därför skäl att meddela positivt förhandsbesked i förevarande ärende.

Villkoren till förevarande beslut motiveras med att fastigheten behöver vara ansluten till VA för att lov ska kunna ges. Likväl behöver rättigheter avseende fiberkablar under fastigheten säkerställas samt rättighetsinnehavare ges möjlighet till åtkomst åt fiberkablar.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan kom in komplett 2023-04-27, en ny placering inkom 2023-08-15. Förslaget innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten TORPA 1:10 [REDACTED] Fastigheten har en areal 4,3 ha och är idag bebyggd med enbostadshus och komplementbyggnader. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Fastigheten ligger inom strandskyddat område. Länsstyrelsen beslutade att beviljat upphävande av strandskyddet 2021-03-05 för föreslagen placering, med bedömning att vattendragets bredd utmed aktuell sträcka är mindre än 2 meter.

Tidigare ansökan på fastigheten

Förhandsbesked för ett enbostadshus nekades 2023-03-30 i BNAU § 8, placering föreslogs högre upp på berget jämfört med nu aktuell ansökan. Beslutet har vunnit laga kraft.

Datum
2023-09-14

2021-04-09 inkom en ansökan om förhandsbesked för ett enbostadshus inom fastigheten. Negativt beslut lämnades, 2022-03-02 § 102 BNAU. Ärendet överklagades till Länsstyrelsen, gällande huruvida delgivning i ärendet skett. 2022-11-24 meddelar Länsstyrelsen att ärendet inte är avgjort men att delbeslutet vann laga kraft den 20 oktober 2022.

Kommunicering

Förvaltningen har 2023-06-26 sänt sökande en preliminär tjänsteskrivelse med avstyrkan. Svarsskrivelse inkom och förslag till beslut behandlades i Byggnadsnämndens arbetsutskott 2023-07-06. Arbetsutskottet gav i uppdrag till förvaltningen att utreda annan placering där lokaliseringen och dess marknivå följer den befintliga bebyggelsestrukturen samt att höra grannars inställning till föreslagen åtgärd.

Grannar och remissinstanser har hörts efter ny placering har inkommit. Synpunkter har inkommit från;

Fastighetsägarna på Torpa 21:2 och Torpa 21:3 önskar att tomtavgränsningen ska gå öster om skogsväg. Uttrycker oro för att servitutet till deras marker ska påverkas.

Sökande har meddelat att avstyckningen av tomten kommer anpassas efter de synpunkter som kommit in och tomtgränsen läggs öster om vägen.

Fastighetsägare på Torpa 1:24 har begärt mer tid för yttrande.

Förvaltningen för Teknik har informerat om vilka krav på vändplats som sopbil har. Telia AB äger ledningsrätt 1384?95/166, där det bl.a. går fiberkablar över föreslagen avstyckning.

Fastighetsägaren får inte uppföra byggnad, framdraga väg eller utföra annan åtgärd så att ledningshavarens brukande eller bibehållande av ledningen hindras eller försvåras. Fastighetsägaren ska i god tid till ledningshavaren anmäla trädfällning, schaktning, sprängning eller annan åtgärd som kan medföra fara för anläggningen. Det aktuella ledningsstråket är av hög dignitet och ledningsrätten kommer fortsätta belasta fastigheten för all överskådlig framtid. Underhållsarbete är planerat att utföras på sträckan inom de närmsta åren, vilket kan komma att påverka den tänkta styckningslotten och eventuell nybyggnation. Ledningsrätten omöjliggör inte avstyckning eller nybyggnation av enbostadshus men största hänsyn måste tas till vår befintliga anläggning och Telia som rättighetshavare måste godkänna eventuella markarbeten i ledningsstråkets närhet innan de utförs.

Lagstiftning

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

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

Datum
2023-09-14

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

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

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-09-01

Remissvar från Förvaltningen för Teknik, 2023-09-01

Remissvar från Telia AB, 2023-08-29

Grannytttrande från fastighetsägarna till Torpa 21:2 och Torpa 21:3, 2023-08-28

Karta med ny placering 2023-08-15

Skrivelse från sökande angående förslag till beslut 2023-07-05

Bild och Skrivelse från sökande angående tidigare ansökan 2023-07-05

Ansökan, 2023-04 27

Situationsplan, 2023-04-27

Länsstyrelsens beslut om upphävande av strandskydd, 2023-04-27

VA-intyg från Torpa Dala ekonomisk förening. 2023-04-27

Godkännande för väganvändning från fastighetsägare, 2023-04-27

Skrivelse från Sökande, 2023-04-27

Förslag till beslut på sammanträdet

Stefan Vilumsons (SD) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten med följande motivering samt tillägg av villkor; föreslagen lokalisering av ett enbostadshus på fastigheten utgör en lämplig komplettering av förevarande bebyggelsegrupp. Den föreslagna åtgärden bedöms vidare passa in i landskapsbilden och följa bebyggelse-strukturen i området. Därtill följer den sökta åtgärden kommunens riktlinjer enligt tidigare gällande översiktsplan, ÖP06. Det bör härvid även noteras att ansökan i förevarande ärende ingavs när kommunens tidigare översiktsplan alltså var gällande. Därtill har sökande i ärendet reviderat sin ansökan för att på bästa sätt tillmötesgå förvaltningens krav enligt kommunens översiktsplan. Sökande anses därmed ha vidtagit nödvändiga och tillräckliga åtgärder för att möjliggöra lokalisering av ett bostadshus på fastigheten

Datum
2023-09-14

utifrån kommunens intentioner. Ansökan bedöms följaktligen vara överensstämmande med de intentioner som framgår av ÖP06. Föreslagen lokalisering är därmed att bedöma som lämplig utifrån den specifika platsens förutsättningar och de riktlinjer som framgår av ÖP06. Sammantaget uppfyller ansökan de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL. Åtgärden förutsätter sålunda inte planläggning av nu aktuellt område och det föreligger ingen påtaglig risk för negativ prejudicerande verkan. Åtgärden uppfyller vidare kraven i 2 och 8 kap. PBL. Det föreligger därför skäl att meddela positivt förhandsbesked i förevarande ärende.

Villkoren till förevarande beslut motiveras med att fastigheten behöver vara ansluten till VA för att lov ska kunna ges. Likväl behöver rättigheter avseende fiberkablar under fastigheten säkerställas samt rättighetsinnehavare ges möjlighet till åtkomst åt fiberkablar.

Beslutsgång

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Datum
2023-09-14

§ 239

Dnr BN 2023-000155

ALAFORS 4:26 - Bygglov för ändrad användning av garage till fritidshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för ändrad användning av garage till fritidshus.

Avgiften för beslutet är 27 500 kronor. Avgiften för beslutet är reducerad med 11 000 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden för beslutet blir därför 16 500 kronor.

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

Beslutsmotivering

Ansökan avstyrks med stöd av kommunens översiktsplan, 9 kap. 31 § p. 2-3, plan- och bygglagen (SFS 2010:900) med hänvisning till 2 kap. 2-4, 6 §§, 8 kap 1§ samt motivering nedan.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan om bygglov för ändrad användning av garage till ett fritidshus på fastigheten. På fastigheten finns ett bostadshus och en komplementbyggnad i form av garage. Garaget saknar bygglov och står 3,8m från bostadshuset. Några fysiska förändringar är inte föreslagna då vindsvåningen av garaget redan är inredd.

Den aktuella fastigheten ligger inom vad Kungsbacka kommuns översiktsplan Vårt Framtida Kungsbacka redovisar som Landsbygd där restriktivitet råder förnylokaliseringar av bostäder.

Den sammantagna bedömningen av detta ärende är åtgärden är olämpligt med hänsyn till byggnadens tydliga karaktär av komplementbyggnad och nära placering till befintligt bostadshus vilket strider mot rådande riktlinjer samt avviker kraftigt från områdets bebyggelsemönster för huvudbyggnaders placering. Det strider mot

Datum
2023-09-14

lämplighets och hushållningskrav samt att det finns risk för prejudicerande effekter av fler enskilda hus där högt bebyggelsestryck råder.

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-01-24 och var komplett 2023-04-14. Beslut om förlängd handläggningstid togs 2023-06-22.

Ansökan gäller ändrad användning av garage till fritidshus. Syftet anger sökande är att de vill låta ett av barnen bo i huvudbyggnad, medan de styckar av garaget som fritidshus för att kunna komma och hälsa på.

Ansökan har inte föregåtts av förhandsbesked utan lokaliseringsprövning sker i denna bygglovsansökan.

Befintligt garage om 57,8 kvm saknar bygglov och har stått på platsen i mer än 10 år, sökande uppger att den byggdes 2007. Övervåningen på garaget nås via utvändigt trappa och har använts som tonårsbostad. Där finns toalett med dusch, samt kökspentry. Garaget är uppfört 2007, strax efter huvudbyggnaden uppfördes med bygglov 2005 (slutbevis 2014).

Fastigheten har idag 2 859 kvm och planeras att delas upp i två fastigheter.

Garaget står 3,8 meter från nuvarande huvudbyggnaden.

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

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Byggnadens förutsättningar

Förslaget redovisar en rumshöjd på 2,3m för garaget och bodelen på övre plan har 30 kvm boarea. Nockhöjd mäts på ritning till 5,8m och byggnadshöjden till 3,7m.

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). Om det är uppenbart att bygglov inte kan beviljas behöver grannar inte höras. Grannar och remissinstanser har därför inte hörts i ärendet

Skrivelse som redogör förvaltningens ställningstagande i ärendet har redovisats för sökande. Sökande har getts möjlighet att lämna in synpunkter.

Byggnadsnämnden har 2023-01-18, BN 2023-000115 svarat på remiss från Lantmäteriet efter förfrågan om att stycka av komplementbyggnaden till en egen fastighet. Byggnadsnämnden har då svarat: för att säkerställa en hållbar utveckling inom landsbygden behöver kommunen tillämpa en restriktiv hållning till kompletteringar av nya bostadshus. Förvaltningen delar Lantmäteriets bedömning om att bygglov/lokaliseringsprövning krävs för ändrad användning.

Lagstiftning

Datum
2023-09-14

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).

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

Lokalisering av ny byggnation 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 6 § ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett lämpligt sätt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av god helhetsverkan. Samt skydd mot uppkomst och spridning mot brand och andra olyckshändelser. Samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

8 kap 1 § PBL säger att en byggnad ska vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form, färg och materialverkan och vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse eller orienteringsförmåga.

Enligt 8 kap 6 § PBL är krav på tillgänglighet undantaget för fritidshus med högst två bostäder.

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 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.

Datum
2023-09-14

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, men nära till redovisat ytterområde för utvecklingsorten Anneberg. För närmare precisering behöver en fördjupad översiktsplan för Anneberg tas fram med riktlinjer för användning och utbredning av utvecklingsorten.

För att säkerställa en hållbar utveckling inom kust- och landsbygden behöver kommunen tillämpa en restriktiv hållning till kompletteringar av nya bostadshus. Detta eftersom ny bebyggelse riskerar att försvåra en ändamålsenlig användning och planläggning i framtiden. Tydliga gränser mot omgivande landskap är viktigt för utvecklingsorternas identitet.

Inom lands- och kustbygd samt i områden för landsbygdsutveckling så prioriteras areella näringar, småskalig kommersiell service, turism, friluftsliv och biologisk mångfald.

Bedömning

Lokaliseringsprövning undantag för lucktomt och generationsväxling

Sökande har i skrivelse angett att syftet är generationsväxling av bostadsbyggnaden. Det är dock inte en sådan generationsväxling med syfte att bedriva jord eller skogsbruk på fastigheten. En direkt anknytning för att två bostäder på fastigheten saknas därför. Sökande har ej heller angett att de ska bo permanent, utan endast ha det som tillfällig övernattning vid besök. För sådan användning kan nuvarande byggnad, även i brist på bygglov då byggnaden uppförts för mer än 10 år sedan, stå kvar och fortsatt användas som gäststuga och garage, alltså en komplementbyggnad till nuvarande bostadsbyggnad.

Den föreslagna lokaliseringen är inte en lucka i ett färdigutbyggt markområde utan intilliggande obebyggda skiften och fastigheter skulle kunna bebyggas 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.

Lokaliseringsprövning översiktsplanens riktlinjer

Den aktuella platsen ligger 1,5km från Annebergs station som är närmsta tätort med kollektivtrafikförbindelser och samhällsservice. Området utgör sammanhållen bebyggelse då det finns flera bebyggda fastigheter i direkt anslutning till varandra och i förlängningen sitter samman med planlagda områden i Anneberg.

Den befintliga bebyggelsen är spridd i området. Det finns fler fastigheter i området med liknande förutsättningar som också riskerar att bebyggas med ytterligare bostäder. Bebyggelsestrycket i området är högt. Risken för prejudicerande effekter är

Datum
2023-09-14

överhängande. Förvaltningen har de senaste åren varit konsekvent emot nylokaliseringar i området och majoritet av ansökningarna de senaste åren har avslagits.

Med hänsyn till vad som redogjorts för ovan görs bedömningen att en fortsatt bebyggelseutveckling i området får negativa konsekvenser för kommunens ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbara utveckling. Ansökan bidrar till en splittrad struktur med utspridda bebyggelsegrupper vilket på sikt får stora negativa konsekvenser för kommunens planering. Ansökan bedöms därför inte vara förenlig med kommunens översiktliga planering, Vårt Framtida Kungsbacka samt lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-4 §§ PBL.

Den sammantagna bedömningen görs att det allmänna intresset av att styra bebyggelseutvecklingen överväger det enskilda intresset av att bygga ett bostadshus på platsen.

Lokaliseringsprövning struktur

Det nuvarande garaget har en naturlig placering och storlek som komplementbyggnad till befintlig bostadsbyggnad. Att göra om garaget till huvudbyggnad, medför att två huvudbyggnader kommer endast 3,8 m ifrån varandra vilket ger som mest 1,9 m till eventuell tomtgräns vid avstyckning. Vilket är väsentligt mycket mindre än 4 m vardera till fastighetsgränsen som är rekommendationen i riktlinjerna principer för nybyggnad utanför detaljplan antagna av Byggnadsnämnden 2020-02-20, §37.

Förslagets placering av byggnader skiljer sig dock från omgivningen struktur. Ett vanligt avstånd är ca 20 m mellan bostadshusen längs Rökerivägen, inga hus ligger närmare varandra än 16 m. I det planlagda området längs bäckängsvägen finns hus med 8 meters avstånd. Det bedöms därför inte lämpligt att ha två huvudbyggnader så tätt inpå varandra då det avviker från strukturen i området. Det bedöms inte lämpligt att göra om komplementbyggnaden till en huvudbyggnad, även om inga fysiska åtgärder är föreslagna i nuläget. Förslaget uppfyller därmed inte 2 kap 3, 4 och 6 §§ PBL.

Bygglövsprövning utformning

Kungsbacka kommun har tagit fram Karakterisering av Anneberg-Älvsåker som del i Arkitekturprogrammet, Byggnadsnämnden 2003-06-05 med syfte att stärka estetiska värden inom byggnadsbeståndet. Med bakgrund av befolkningsökningen som förväntas ske i Anneberg-Älvsåker är det viktigt att värna om bygdens identitet och kvaliteter vid nybyggnation. Arkitekturprogrammet ska fungera som ett av flera bedömningsunderlag i bygglövsprocessen.

Karakterisering av fritidshusbebyggelse i Anneberg-Älvsåker: "Fritidshuset lades liksom torpen på obrukbar mark i oftast kuperad terräng. De äldre Fritidshuset och torpen kännetecknas av små volymer och med en väl anpassad placering i landskapet. Karaktäristiskt för bebyggelsen i fritidshusområdena är att de tydligt underordnar sig landskapet. (...) Bebyggelsen i fritidshusområdena har en heterogen karaktär med den äldre småskaligare bebyggelsen och större nybyggda husvolymer intill varandra. Områdena hålls i stället samman av landskapets gränser då

Datum
2023-09-14

bebyggelsen ligger längs med dalgångar och bergsryggar bland lövträd, längs med sluttande intima vägar och ibland in genom den mörkare barrskogen. Fritidshusbebyggelsen har en färgmässigt varierande skala med både ljusare och mörkare kulörer. Husen är enkelt uppförda med flacka tak och sparsmakade detaljer.”

Bedömning är att själva storleken av byggnaden inte är ett hinder för fritidshusbebyggelse då 50-talets fritidshus ofta var mindre, om än med flackare tak. Krav som tillgänglighet eller specifika funktioner ställs inte heller på byggnaden i bygglovsprövningen så länge det är fritidshus. Funktionell ståhöjd om minst 1,9 m uppnås inte för toalettstolens placering under snedtaket. Bedömning är att det är mindre lämpligt att byggnaden fortsatt kommer se ut som ett garage efter att det ändrats till ett fritidshus. De rekommenderade minsta måtten utan krav på tillgänglighet ur svensk standard uppnås inte för toalett och dusch.

Vidare finns det i ansökan inte längre någon tillgänglig biluppställningsplats till nuvarande bostad då garaget med sina två bilplatser föreslås bli ett eget fritidshus.

Byggnadens placering och utformning följer därmed inte den struktur som övrig bebyggelse har i landskapet och är inte lämplig utifrån platsens förutsättningar, och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 §, samt 8 kap 1 § PBL.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2023-08-23

Beslut om förlängd handläggningstid 2023-06-22

Skrivelse om generationsboende 2023-04-14

Färgsättning och skrivelse 2023-02-22

Fasadritning 2023-02-22

Planritning 2023-02-22

Sektionsritning 2023-02-22

Situationsplan 2023-02-22

VA-intyg 2023-02-22

Foto 2023-01-24

Beskrivning 2023-01-14

Ansökan 2023-01-24

Datum
2023-09-14

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
2023-09-14

§ 240

Dnr BN 2022-002551

HANHALS 3:49 - Bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Hanhals 3:49.

Avgiften för beslutet är 15 000 kronor.

Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2020-09-08 § 97.

Beslutsmotivering

Lagstöd

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

9 kap. 30 § Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser

a) överensstämmer med detaljplanen, eller

b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),

2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,

3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och

4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

9 kap. 31 b § Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller

2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Lag (2014:900).

9 kap. 31 c § Efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller

Bedömning

Datum
2023-09-14

Avvikelse ifrån detaljplanen

Enligt PBL 9 kap. 30 § ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden stämmer med detaljplanen. Trots detta kan, enligt PBL 9 kap. 31 b §, bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte eller begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt eller, enligt PBL 9 kap. 31 c § om genomförandetiden har gått ut och åtgärden är förenligt med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse.

Föreslagen åtgärd avviker från detaljplanens bestämmelser beträffande placering på mark som inte får bebyggas, så kallad prickad mark, byggnadens utbredning över den prickade marken syns på planritning för plan 2 tillsammans med situationsplanen i ärendet. Det är cirka 17 kvadratmeter av byggnaden som hamnar på prickad mark, vilket är 9,4 % av den totala byggnadsarean.

Förvaltningen bedömer att avvikelsen från detaljplan inte är liten, inte är nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt eller att det är ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse.

Det finns heller inga särskilda skäl som skulle motivera avvikelsen.

Anpassning till naturförutsättningarna och naturvärden på platsen

Detaljplanen visar genom sina byggrätter en intention om att byggnader ska uppföras på planare delar så att höjder förblir obebyggda. På Hanhals 3:49 framkommer detta genom att byggrätten viker av från en rektangulär form och att höjden på fastighetens norra del inte får bebyggas.

Just denna del av fastigheten tas i anspråk, dels för byggnation, dels för parkering och markåtgärder för att komma fram till byggnaden.

Utmed vägen i öster och söder redovisas en slänt för att avgränsa tomten mot vägen. Bitvis blir den brant. En höjdskillnad om 2,5 meter från tomtens huvudsakliga nivå till gatan ska hanteras. Slänten beskrivs finnas efter att vägen har iordningsställts men denna förändring av markens nivåer har inte prövats i lov, varför det är nybyggnadskartans nivåer som förvaltningen har utgått ifrån i sin prövning.

Förvaltningen bedömer att byggnadens placering och utformning inte tar tillräcklig hänsyn till naturvärdena på platsen, i enlighet med PBL 2 kap. 6 § 1p. Förvaltningen bedömer också att tomten inte ordnas på ett sådant sätt att naturförutsättningarna så långt som möjligt tas tillvara enligt PBL 8 kap. 9 § 1p.

Bemötande av sökandes synpunkter

Förvaltningen bedömer att ett suterränghus kan vara lämpligt på platsen, men att en anpassning till terräng, natur och omgivning kan göras på många sätt utifrån platsens förutsättningar. Tomten är inte att betrakta som så brant att suterräng är ett krav för att en anpassning ska kunna ske. Utformningen på byggnaden skiljer sig ifrån byggnaderna i omgivningen och från traditionell kustbebyggelse. Som sökande påpekar är annan placering och utformning av huset möjlig. Till grund för en sådan placering och utformning finns detaljplanen.

Datum
2023-09-14

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

Sammantaget bedömer förvaltningen att ansökan om bygglov för ett enbostadshus på fastigheten Hanhals 3:49 ska avslås med stöd av 9 kap 30 §, med hänvisning till 2 kap 6 § 1 p. och 9 § 1 p., PBL.

Beskrivning av ärendet

Ansökan

Ansökan registrerades 2022-06-26 och har sedan dess ändrats vid ett flertal tillfällen, senast 2023 08 21. Ansökan var då komplett för att ta beslut.

Ansökan gäller nybyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea om 181 kvadratmeter på fastigheten Hanhals 3:49 som är 2 601 kvadratmeter stor.

Fasaden är i järnvitriolbehandlat trä och taket av antracitgrå papp, S 6502-B.

Huvudbyggnaden är i ansökan placerad 8,15 meter från tomtgräns mot grannfastighet.

I ansökan ingår planering av marken inom fastigheten. Nya marknivåer finns redovisade på fasadritningar, på situationsplanen och markplaneringsritning. Ritningarna överensstämmer inte helt.

Tjänsteperson från Bygg- och miljöförvaltningen besiktigade platsen 2022-11-17.

Beräkning av byggnadshöjd

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

Förvaltningen gör bedömningen att det inte finns skäl att dela upp byggnaden i olika byggnadskroppar:

Av praxis följer att för byggnader som inte är av traditionell typ ska den beräkningsgrundande fasaden i första hand vara den som har störst allmän påverkan (se MÖD:s avgörande i mål nummer P2053:12, P2076-12, P6270-12 och P7109-15). Förvaltningen anser att fasaden parallellt med vägen i söder, är den

Datum
2023-09-14

beräkningsgrundande fasaden och att den västra delen av fasaden är att betrakta som det dominerande fasadplanet med störst allmän påverkan.

Avståndet från det dominerande fasadplanet till allmän plats är mer än 6 meter. Byggnadshöjden beräknas därför utifrån medelmarknivån invid fasad. Utifrån angivna förhållanden mäter vi byggnadshöjden till 5,1 meter och nockhöjden till 6,38 meter.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan HP8 vars syfte är att öka byggnadsarean i gällande plan för att möjliggöra uppförande av årsbostäder inom området. I detaljplanen regleras bland annat maximal byggnadsarea till 200 kvadratmeter, att huvudbyggnad måste ligga minst 4 meter från tomtgräns, att byggnadshöjden får vara 5,5 meter och nockhöjden 8,0 meter samt att mark som är prickad inte får bebyggas.

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då del av huvudbyggnaden, närmare bestämt 17 kvadratmeter, vilket motsvarar 9,4 procent av byggnadsarean, är placerad på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas.

Övriga förutsättningar

Fastigheten ligger i strax söder om ett fornlämningsområde, ett boplotsområde.

Underrättelse och yttranden

Eftersom åtgärden avviker från detaljplanen har sakägare och andra berörda få tillfälle att yttra sig inför byggnadsnämndens beslut, enligt plan- och bygglagen 9 kap. 25 § (PBL, SFS 2010:900).

Ägare till fastigheterna Hanhals 10:23, Hanhals 10:24, Hanhals 3:9, Hanhals 10:18 samt vägsamfälligheten har inte svarat.

Ägare till fastigheterna Hanhals 3:48, Hanhals 10:22 har svarat utan erinran.

Ägare till fastigheterna Hanhals 10:19 och Hanhals 10:20 har svarat med erinran i två gemensamma yttranden enligt:

”... är starkt emot att det prickade området på fastighetens södra sida (röd markering på bifogad ritning) skall användas för båtupplägging eller dylikt. Om den sökande planerar och placerar bilar, båtar och dylikt i det nord/östra hörnet (grön markering) så har vi inga synpunkter på förslaget i övrigt utan stödjer det och hälsar dom välkomna som nya grannar till oss.”

”... vår önskan är att slänten går i en rak linje mellan koordinaterna 66071 och 48432 ... ”

Remisser

Förvaltningen för teknik har fått möjlighet att yttra sig angående sökt åtgärd och har ingen erinran.

Länsstyrelsen har hörts angående sökt åtgärd och har erinran enligt:

Datum
2023-09-14

” [---] Länsstyrelsen bedömer att den planerade byggnationen ligger inom boplotsområdets fornlämningsområde. Länsstyrelsen kan ge tillstånd till ingrepp enligt 2 kap § 12 kulturmiljölagen (1988:950). En ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämningsområde för L1997:5077 ska sökas hos Länsstyrelsen (...)”

Kommunicering

Sökande har löpande under handläggningen yttrat sig angående förvaltningens bedömning om att åtgärden inte kan godkännas då den avviker ifrån detaljplanen och med anledning av att placering och förändringar av markens nivåer inte anpassas till platsens förutsättningar.

Sökande har fått del av allt material som har tillförts ärendet och fått möjlighet att yttra sig eller ändra sin ansökan. Sökande har efter att ha tagit del av inkomna synpunkter sökt tillstånd för ingrepp i fornlämningsområdet från Länsstyrelsen och fått det beviljat.

Sökande har fått möjlighet att ändra sin ansökan så att åtgärden blir planerbar och markåtgärderna blir redovisade på ett tydligare sätt, men har valt att få sin ansökan prövad i nuvarande form med förhoppning om att få den beviljad.

Till sin ansökan har sökande och fastighetsägare som är annan än sökande, lämnat yttranden daterade 2023-04-16 med en motivering om varför byggnaden är utformad och placerad som den är. Yttrandena finns i sin helhet som underlag till beslut.

De säger bland annat att:

- Målsättningen är ett hus som passar in bra i terräng, natur och omgivning och håller sig till detaljplan förutom en smärre avvikelser.
- Utformningen är noga genomtänkt efter platsens förutsättningar:
 - ett suterränghus passar bäst på tomten,
 - ett hus med öppen vinkel kan anpassas till terrängen naturligt och blir inte dominerande i området,
 - den tänkta placeringen minskar behovet av utfyllnadsmassor bakom huset. Sprängning behövs inte då kullen är av grus av sten,
 - höjden på bottenplattan är vald för att minimera behovet av markarbete,
 - tomten kan utnyttjas mycket bättre genom placeringen, som en del av självhushållning och
 - tänkt placering ger mindre hårdgjorda ytor,
- Byggnaden avviker mindre än 10 % vilket är ett riktmärke för en mindre avvikelse men att varje meter bakåt backen gör att fördelarna bättre kan tas tillvara. Finns möjlighet vill vi gärna flytta huset ytterligare utanför bygggrätten mot norr. Det ska noteras att flera närliggande hus, inkluderande nybyggnationer, ligger delvis utanför bygggrätten.
- Anledningen till varför bygggrätten inte är rektangulär skulle kunna vara för att man inte vill ha en tvåplansbyggnad uppe på höjden. Det vill inte vi heller. Tvärtom önskar vi gömma undan huset så anspråkslöst vi kan.

Datum
2023-09-14

- Flytt av byggnad skulle göra behovet av markåtgärder betydligt större.
- Kraven avseende tillgänglighet uppfylls för byggnaden.
- Annan utformning eller placering av huset är teoretiskt möjlig, men vårt förslag är väldigt noga övervägt under många år.

Sökande har sökt och fått tillstånd till ingrepp i fornlämningsområde hos Länsstyrelsen. Beslutet är en del av beslutsunderlaget.

Sökande har ändrat sin ansökan så att den yta invid tomtgräns mot söder som grannar haft synpunkter på har tagits bort.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-09-05
Markplaneringsritning, 2023-08-21
Yttrande, 2023-06-12
Yttrande, 2023-06-07
Yttrande, 2023-06-02
Situationsplan, 2023-06-02
Yttrande 3 stycken, 2023-06-01
Bilaga till yttrande, 2023-06-01
Beslut från Länsstyrelsen, 2023-05-30
Yttrande, 2023-05-26
Yttrande, 2023-05-12
Yttrande, 2023-05-12
Yttrande, 2023-05-12
Yttrande, 2023-05-10
Nybyggnadskarta, 2023-05-09
Yttrande, 2023-04-16
Yttrande, 2023-04-16
Planritning, 2023-04-16
Planritning, 2023-04-16
Planritning, 2023-04-16
Fasadritning, 2023-04-16
Fasadritning, 2023-04-16
Sektionsritning, 2023-04-16
Fasadritning, 2023-04-16

Datum
2023-09-14

Fasadritning, 2023-04-16

Fasadritning, 2023-04-16

Fasadritning, 2023-04-16

Yttrande, 2023-01-07

Ansökan, 2022-06-26

Beslutsgång

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Fastighetsägare (delges)

Fastighetsägare Hanhals 10:19

Fastighetsägare Hanhals 10:20

Datum
2023-09-14

§ 241

Dnr BN 2023-000330

HEDE 1:65 - Bygglov för ändrad användning och ombyggnad av äldreboende till boende med särskilt stöd på del av fastigheten

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beviljar bygglov för ändrad användning och ombyggnad av äldreboende till boende med särskilt stöd på del av fastigheten.

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

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED].

Avgiften för beslutet är 26 250 kronor. Av detta kostar bygglovet 20 000 kronor och byggskedet 6 250 kronor.

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

Upplysningar

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

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

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 32 § kan bygglov ges en åtgärd på mark som enligt detaljplanen utgör kvartersmark för allmänt ändamål endast om ändamålet är närmare angivet i planen.

Trots detta kan, enligt PBL 9 kap. 32 a §, bygglov ges för en åtgärd som enligt detaljplanen utgör kvartersmark för allmänt ändamål, även om sökande inte är ett offentligt organ om åtgärden innebär att fastigheten och det byggnadsverk som åtgärden avser används för det allmänna ändamål som fastigheten och byggnadsverket senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till och utan att den avsedda användningen kommit till stånd. Trots andra stycket får bygglov ges för en åtgärd som innebär en liten avvikelse från den senaste eller avsedda användningen. Bygglov får dock inte ges om åtgärden kan antas

Datum
2023-09-14

medföra betydande miljöpåverkan eller begränsning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen.

I detta fall är det ett kommunägt aktiebolag som ansöker om bygglov och inte något sådant offentligt organ som kan anses bedriva verksamhet som faller under begreppet allmänt ändamål. Enligt senast beviljade bygglov på fastigheten är användningen ålderdomshem med servicelägenheter. Förvaltningen bedömer att ombyggnad av servicelägenheter för äldreboende till ett boende med särskilt stöd (BMSS) innebär en sådan liten avvikelse från den senaste användningen att bygglov kan beviljas. Åtgärden bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan eller begränsning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen.

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-02-17.

Ansökan gäller ändrad användning och ombyggnad av äldreboende till BMSS boende till boende med särskilt stöd på del av fastigheten.

Verksamhetsbeskrivning anger bland annat gruppboende och serviceboende för personer med fysiska eller socialpsykiska funktionsvariationer med behov av särskilt stöd enligt socialtjänstlagen samt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Hede gruppboende är planerad att ha 12st lägenheter, uppdelat i två verksamheter, samt gemensamma utrymmen. De boende på gruppboendet har olika behov, personal finns på plats under dygnets alla timmar.

I hus A byggs utrymmen för personal, kontor, matsal och kök om till 3 lägenheter samt utrymmen för samvaro på plan 1. På det övre planet i hus A byggs ett omklädningsrum om till två kontorsrum samt ombyggnad av 3 lägenheter. Befintliga kakelugnar byggs in för att bevaras. Källarplan i hus A görs förråd om till cykelrum. I hus F och G görs 3 lägenheter om i varje byggnad. Byggnad B, C, D och E kommer fortsätta vara serviceboende för äldre.

Ansökan var komplett 2023-06-29.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan T9 från 1968 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder och allmänt ändamål.

I detaljplanen regleras bland annat byggnadssätt, byggnadshöjd, våningsantal. Allmänt ändamål är ej specificerat i detaljplanen.

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då den avser ett användningsområdes som skiljer sig från detaljplanens användning av kvartersmark.

Kommunicering

Datum
2023-09-14

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

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-08-31

Verksamhetsbeskrivning, 2023-08-28

Planritningar, 2023-06-29

Planritningar, 2023-06-16

Situationsplan, 2023-06-16

Brandskyddsbeskrivning, 2023-06-16

Tillgänglighetsutlåtande. 2023-06-16

Fasadritningar, 2023-06-16

Ansökan, 2023-02-17

Beslutsgång

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar